



Rapport Responsabilité Sociétale 2017

Extrait du Rapport Financier Annuel 2017

Befimmo



Introduction

Dans la cadre de l'évolution stratégique, les informations liées à la Responsabilité Sociétale de Befimmo sont dorénavant totalement intégrées dans le Rapport Financier Annuel 2017 et ne sont donc plus publiées dans un chapitre séparé.

Toutefois, un Rapport Responsabilité Sociétale a été constitué afin de faciliter la lecture des aspects RSE. Ce Rapport comprend tous les chapitres et parties provenant du Rapport Financier Annuel 2017 qui concernent la Responsabilité Sociétale de Befimmo.



Table des matières

Introduction

Mot du Président et du CEO

Chiffres clés 2017

Historique de Befimmo

Mission, valeurs et stratégie

Événements marquants de l'exercice 2017

Projets en cours

Services et facilités

Performance environnementale et énergétique

EPRA Best Practices

Déclaration de gouvernance d'entreprise

L'équipe

Facteurs de risques

Renseignements généraux

Annexe IV : Méthodologie

Annexe V : Index du Contenu GRI

Annexe VI : Rapport d'assurance limitée

Fiches d'informations

Tableaux de performances énergétiques et environnementales

2017

RAPPORT FINANCIER ANNUEL SUR LES COMPTES SOCIAUX ET SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 24 AVRIL 2018 ET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE 2 MARS 2018

Ce Rapport Financier Annuel est établi en conformité avec l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

Toute référence au portefeuille, au patrimoine, aux données chiffrées, aux activités de Befimmo, doit se comprendre sur une base consolidée, incluant ceux de ses filiales, sauf lorsque le contraire ressort du contexte ou d'une mention expresse.

Befimmo s'inscrit pleinement dans la tendance à la standardisation du reporting financier ainsi que du reporting en matière de Responsabilité Sociétale - visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information - en souscrivant aux EPRA reporting guidelines et GRI Standards¹.

En l'absence de référentiel normalisé pour les indicateurs immobiliers, Befimmo a entrepris au cours de l'exercice 2017 une analyse critique des méthodes de calcul de ses principaux indicateurs, accompagnée par le consultant PwC. Befimmo calcule dorénavant ses indicateurs sur base de définitions légèrement adaptées telles que décrites dans l'Annexe II du présent Rapport. Les indicateurs au 31 décembre 2016 ont été retraités sur la base des nouvelles définitions. Les indica-

teurs immobiliers concernés sont identifiés avec une note de bas de page lors de la première mention dans ce Rapport.

Depuis le 3 juillet 2016, les directives « Alternative Performance Measures (APM) »² de l'ESMA (« European Securities Markets Authority ») sont d'application. Les APM reprises dans ce Rapport sont identifiées avec une note de bas de page lors de la première mention de l'APM dans ce Rapport. La liste complète des APM, leur définition, leur utilité et les tableaux de réconciliation y afférents sont repris dans les Annexes III de ce Rapport et sont publiés sur le site internet de Befimmo.

Dans le cadre de l'évolution stratégique, les informations liées à la Responsabilité Sociétale de Befimmo sont dorénavant totalement intégrées dans l'ensemble de ce Rapport et ne sont donc plus publiées dans un chapitre séparé. Les indicateurs RSE sont rassemblés dans le GRI Content Index en page 216 ».

☰ « Reporting et reconnaissances »

🌐 <http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/alternative-performance-measures>

Au fil des pages, des icônes explicatives sont utilisées :

➔ « Marché »

Cette icône fait référence à un chapitre ou à une page spécifique dans ce Rapport pour de plus amples informations.

? Glossaire

Cette icône fait référence au glossaire qui se trouve en annexe de ce Rapport, en page 202.

🌐 www.befimmo.be

Cette icône fait référence au site internet de Befimmo pour de plus amples informations.

☰ RSE

Cette icône fait référence aux fiches RSE, publiées sur le site internet de la Société.

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).

Mot du Président et du CEO



Benoît De Blicq | CEO

Alain Devos | Président du Conseil d'administration

Open minds, open spaces : une nouvelle identité, bien plus que des mots. Cette évolution est le signe extérieur d'une profonde évolution de notre approche des affaires initiée il y a quelques années déjà.

Sur base des objectifs de Développement Durable des Nations Unies, toute l'équipe de Befimmo s'est organisée pour réfléchir, en intelligence collective, proactivement aux questions sociétales les plus importantes de notre champ d'actions et en a défini les axes stratégiques : une mobilité respectueuse de l'environnement, une adéquate intégration des immeubles dans la ville, des espaces de travail en symbiose avec le monde du travail, la poursuite du dialogue avec toutes nos parties prenantes, l'exemplarité contributive d'une évolution positive de la société et la pertinence de l'utilisation des ressources en application des principes de l'écoconception et de l'économie circulaire à chaque phase du cycle de vie des immeubles. Cette approche intègre une volonté d'innovation qui permettra d'anticiper les besoins et les attentes de nos occupants.

Nos locataires font eux-mêmes face à une évolution rapide de leur modèle d'entreprise. Nous voulons être à l'écoute de leurs attentes en matière de flexibilité, d'accessibilité, de convivialité, de facilités et services, de participation à une communauté, de multifonctionnalité, de respect de l'environnement, toutes thématiques auxquelles nous sommes tous sensibles.

Conscients de ces enjeux, les occupants choisissent désormais un partenaire immobilier capable de leur apporter des solutions au-delà du simple choix d'un immeuble. Befimmo est ce partenaire.

Notre nouveau logo, doté d'une fenêtre ouverte sur le monde extérieur, reflète l'interaction entre l'équipe Befimmo et le monde dans lequel elle agit. C'est la réalité, très motivante, de notre entreprise.

Conscients de ces enjeux, les occupants choisissent désormais un partenaire immobilier capable de leur apporter des solutions au-delà du simple choix d'un immeuble. Befimmo est ce partenaire.

Preuve en est le partenariat stratégique que nous avons scellé avec Silversquare, premier opérateur belge de centres de coworking. Nul doute que le modèle du coworking se développera rapidement, autant pour les entreprises qui souhaitent profiter de l'effet dynamique d'un réseau et de l'esprit d'innovation, que pour les « self employed », les start-ups et les petites entreprises, de plus en plus nombreuses, qui trouveront énormément de valeur ajoutée à rompre leur isolement et à travailler en communauté.

En tant qu'opérateur de coworking, associé à un spécialiste précurseur du modèle en Belgique, Befimmo se positionne dans ce nouveau marché en forte croissance, se différencie de la concurrence par le savoir-faire en animation de communauté et accélère son développement vers ce que sera le bureau du futur. Un premier espace de 4.000 m² s'ouvrira en avril 2018 à Bruxelles dans notre immeuble Triomphe, choisi pour son excellente localisation à proximité des universités de Bruxelles et du tout nouvel hôpital Chirec. Les prochains espaces sont déjà en préparation de manière à offrir rapidement un réseau à nos locataires et nos futurs clients.

Parlons également de notre action au sein de l'association Up4North (www.labnorth.be) dont Befimmo est une initiatrice des plus actives. Elle a pour mission de donner une nouvelle impulsion à l'Espace Nord qui évolue progressivement mais sensiblement de « bureaux monofonctionnels classiques » vers un quartier multifonctionnel et bouillonnant. Un espace de discussion et de réflexion (Café North) y est ouvert aux parties prenantes. Une école d'urbanisme, des bureaux d'architecture, des artistes, des start-ups s'installent dans des espaces (Lab North) que nous avons mis temporairement à leur disposition dans notre Tour 1 du WTC.

Le quartier Nord, desservi par la Gare du Nord et situé dans le prolongement du centre historique de Bruxelles, se transformera ainsi progressivement en véritable quartier de ville, agréable, vivant et convivial. Tout comme d'ailleurs notre projet de reconversion de l'îlot WTC Tours 1 et 2, en complexe multifonctionnel. Nous vous reviendrons régulièrement sur ce sujet puisqu'à présent le compte à rebours du départ prévu en fin d'année 2018 de son occupant, l'État belge, est bien lancé.

Quant à l'Administration de la Communauté flamande, elle a quitté en début d'année, comme prévu, son immeuble « Noord Building ». Nous avons obtenu tous les permis pour notre projet Quatuor qui le remplacera et qui est pré-loué pour un tiers de ses surfaces. Les travaux de démolition / reconstruction viennent de débiter. La livraison du tout nouvel immeuble est prévue vers la mi-2020.

Pour l'exercice 2017, Befimmo affiche de solides résultats tant au niveau de son EPRA earnings (cash-flow) de 3,74 € par action, supérieur aux prévisions (3,63 €), que de son résultat net (5,32 € par action) en très forte hausse grâce à la plus-value réalisée sur la cession opportuniste du complexe Brederode et à une stabilité globale des valeurs (fair value IAS 40) du portefeuille.

L'année 2017 a connu de beaux succès en matière de prise en occupation tant de nos immeubles en exploitation (Central Gate, Axento, Blue Tower, Media, etc.) qu'en projet (Quatuor). De manière plus générale, Befimmo a conclu de nouveaux baux ou reconduit des baux en cours pour 58.400 m² alors que le take-up global du marché s'est élevé à 381.305 m².

Toujours attentive aux opportunités de croissance à potentielle valeur ajoutée, Befimmo a étoffé son portefeuille par l'immeuble de caractère « Arts 56 » situé le long du Pentagone bruxellois à hauteur de la place du Trône. Il contribue déjà au cash-flow depuis le début de 2018.

Ces résultats nous permettent de proposer à l'Assemblée générale du 24 avril prochain un solde de dividende de 0,86 € brut par action. Après l'acompte de 2,59 € brut par action payé au mois de décembre 2017, le dividende de l'année s'élèvera comme anticipé à 3,45 € brut par action. Le return sur le cours de l'action en 2017 s'élève à 6,98%.

Quant au contexte international et à l'environnement économique qui en découle, nous étions préoccupés l'année dernière par la période d'incertitude qui s'ouvrait en Europe avec notamment les élections à venir en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Un an plus tard, c'est dans un environnement économique bien plus positif que nous avançons avec confiance dans nos nouveaux projets de l'Espace Nord, le Quatuor et la reconversion de l'îlot WTC Tours 1 et 2. Leur grande qualité, la faible disponibilité immédiate d'immeubles « grade A » sur le marché bruxellois et la compétition intense mais relativement



Media | Bruxelles périphérie

Pour l'exercice 2017, Befimmo affiche de solides résultats tant au niveau de son EPRA earnings (cash-flow) de 3,74 € par action, supérieur aux prévisions (3,63 €), que de son résultat net (5,32 € par action).

limitée devraient accélérer leur prise en occupation par des corporates et institutions souhaitant faire leur mutation vers les « Smart Ways of Working » et désireuses de bénéficier de l'opportunité que nous leur offrons. Notre niveau d'endettement particulièrement bien maîtrisé nous permet en outre d'aborder ces projets avec sérénité quant à leur financement. Certes, l'arrivée en fin d'un premier cycle de vie, quasi simultanée, de ces deux grands immeubles de Befimmo, a, à périmètre constant, inévitablement une influence négative, mais temporaire, sur les EPRA earnings futurs.

À cet égard, il nous paraît important de réitérer nos messages de février et septembre¹ de l'année dernière. Sans que cela ne constitue un engagement, les importantes réserves distribuables dont Befimmo dispose pourraient compléter les EPRA earnings plus modérés pendant la période de redéveloppement de ces projets afin d'assurer la pérennité de la politique actuelle de dividende.

Pour l'exercice 2018, nous prévoyons à nouveau un dividende brut de 3,45 € par action.

Ainsi, pour l'exercice 2018, nous prévoyons à nouveau un dividende brut de 3,45 € par action.

Au nom du Conseil d'administration, du Comité de direction et de toute l'équipe qui nous entoure, nous vous remercions vivement pour la confiance que vous nous accordez et nous assurons de notre motivation et enthousiasme à relever les défis qui se présentent à nous.

Bruxelles, le 8 février 2018.

Benoît De Blicq
CEO

Alain Devos
Président du Conseil
d'administration

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 16 février 2017 et du 18 septembre 2017 (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

Chiffres clés 2017

EPRA earnings
3,74€
 /action

Dividende brut
 **3,45€**
 /action

Taux d'occupation
94,44% 

Durée moyenne
 pondérée
 des baux
 jusqu'à la
 prochaine
 échéance
 **7,31**
 ans

Ratio LTV
39,61%

Juste valeur
 du portefeuille 

2 494,4 mio€



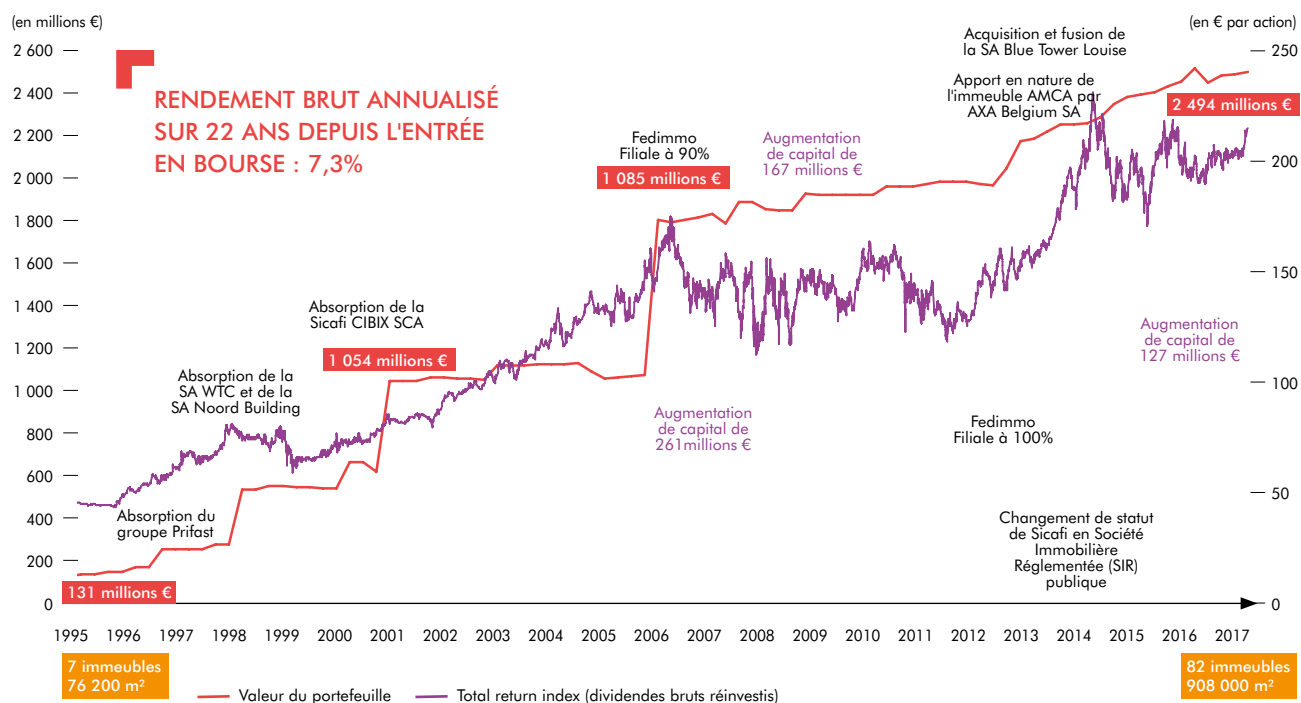
Émissions de CO₂e
 (2016 vs 2017)
 Électricité et chauffage

-10% 

Motivation
 de l'équipe

94% 

Évolution de Befimmo depuis 1995 - Juste valeur du portefeuille et return de l'action



Reconnaitances



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Gold & Most Improved	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
	-	Silver	Silver	Bronze	Gold	Gold	Gold
	-	-	-	83B	95C	A ¹ Leadership	B Management
	-	56%	59%	70%	83% GreenStar	82% GreenStar	86% GreenStar

« Reporting et Reconnaitances »

- Nouveau système de notation (de A à D-) depuis 2016.
- Chiffres retraités sur la base des nouvelles définitions des indicateurs immobiliers décrites à l'Annexe II du présent Rapport.
- Chiffres tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016.
- Il s'agit d'un indicateur immobilier. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe II du présent Rapport.
- Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à leur prochaine échéance s'élèverait à 9,21 ans au 31 décembre 2016 et à 8,47 ans au 31 décembre 2017.
- Hors immeubles Noord Building et WTC 2, la réversion s'élèverait à -4,99% au 31 décembre 2016 et à -5,90% au 31 décembre 2017.
- Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.
- Loan-to-value (« LTV ») : [(dettes financières nominales - trésorerie)/juste valeur du portefeuille]. Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'Annexe III du présent Rapport.
- Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 66.
- Évolution des revenus locatifs nets de charges immobilières à périmètre constant, calculée sur base des « EPRA Best Practices Recommendations ». Il s'agit d'une Alternative Performance Measure. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « EPRA Best practices » à la page 66.
- Soumis à un précompte mobilier de 30% à partir de janvier 2017 (venant de 27%).
- Dividende brut divisé par le cours de clôture.
- Calculé sur une période de 12 mois se terminant à la clôture de l'exercice, en tenant compte du réinvestissement du dividende brut, le cas échéant de la participation au dividende optionnel et, le cas échéant, de la participation à l'augmentation de capital.
- Pour de plus amples informations, veuillez consulter la méthodologie à l'Annexe IV de ce Rapport.

Chiffres clés immobiliers	31.12.2017	31.12.2016 Retraité ²	31.12.2016 ⁵	31.12.2015 ⁵
Juste valeur du portefeuille (en millions €)	2 494,4	non retraité	2 511,7	2 388,3
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	94,44	92,22	94,79	94,15
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à la prochaine échéance (en années) ⁴	7,31 ⁵	8,10 ⁵	8,07	8,60
Durée moyenne pondérée des baux jusqu'à l'échéance finale (en années) ⁴	7,88	8,61	8,67	9,23
Rendement brut courant des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	6,19	5,95	6,07	6,19
Rendement brut potentiel des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	6,52	6,41	6,40	6,58
Rendement brut courant des immeubles de placement (en %) ⁴	5,85	5,79	5,89	5,90
Taux de réversion des immeubles disponibles à la location (en %) ⁴	-10,78 ⁶	-9,53 ⁶	-9,50	-8,41

Chiffres clés financiers	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque (en € par action)	56,63	54,78	54,96
Résultat net (en € par action)	5,32	3,82	4,41
Fonds propres attribuables aux actionnaires (en millions €)	1 448,50	1 401,35	1 265,29
Return sur fonds propres ⁷ (en € par action)	5,33	3,69	4,43
Return sur fonds propres ⁷ (en %)	9,85	6,79	8,29
Ratio d'endettement ⁸ (en %)	41,62	44,65	48,37
Loan-to-value ⁹ (en %)	39,61	42,33	45,66
Coût moyen de financement ¹⁰ (en %)	2,08	2,26	2,66
Durée moyenne pondérée de la dette (en années)	4,73	3,66	3,99

Chiffres clés EPRA	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EPRA earnings ¹¹ (en € par action)	3,74	3,68	3,89
EPRA NAV ¹¹ (en € par action)	57,03	55,49	54,91
EPRA NNNAV ¹¹ (en € par action)	56,35	54,30	54,30
EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹¹ (en %)	5,82	5,65	5,78
EPRA Topped-up NIY ¹¹ (en %)	5,97	5,81	5,91
EPRA Vacancy rate (en %)	5,43	5,71	6,35
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ¹² (en %)	2,82	-0,29	1,16
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides incluses) ¹¹ (en %)	17,36	18,45	16,62
EPRA Cost ratio (charges directes sur vides exclus) ¹¹ (en %)	15,77	15,51	12,88

Chiffres clés de l'action Befimmo	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cours de clôture (en €)	53,55	53,36	55,00
Dividende brut ¹³ (en € par action)	3,45	3,45	3,45
Rendement brut ¹⁴ (en %)	6,44	6,47	6,27
Return sur cours ¹⁵ (en %)	6,98	3,88	-2,92
Nombre d'actions émises	25 579 214	25 579 214	23 021 293
Nombre moyen d'actions pendant la période	25 579 214	23 692 223	22 686 945

Chiffres clés environnementaux ¹⁶	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Chauffage Consommation directe d'énergie normalisée (en kWh/m ²)	64,48	66,64	71,68
Électricité Consommation indirecte d'énergie			
Consommation commune (en kWh/m ²)	32,50	36,72	36,13
Consommation privative (en kWh/m ²)	43,33	44,19	44,44
Eau Consommation (en l/m ²)	254	266	266
CO ₂ e Émissions d'énergie directes et indirectes (en kg CO ₂ e/m ²)	14,21	15,83	16,62

- « Rapport immobilier, en page 26 »
- « Rapport financier, en page 56 »
- « EPRA Best Practices, en page 66 »
- « Befimmo en bourse, en page 84 »
- « Performance environnementale et énergétique, en page 46 »
- ? Glossaire
- ? Glossaire des indicateurs immobiliers

Historique de Befimmo



Triomphe | Bruxelles décentralisé

1998

- Absorption de la SA WTC et de la SA Noord Building

2007

- Augmentation de capital de 261 millions €

1995

- Naissance de Befimmo et introduction en bourse

2003

- Acquisition de l'immeuble Poelaert

2009

- Augmentation de capital de 167 millions €
- Première communication selon le Global Reporting Initiative (GRI)

1997

- Absorption du groupe Prifast

2001

- Absorption de la Sicafi CIBIX SCA

2006

- Acquisition de Fedimmo

2010

- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2009 » pour le projet du Science-Montoyer
- Début de l'installation du télé-monitoring de consommation énergétique dans les immeubles du portefeuille
- Obtention de la première certification BREEAM Design
- Mise en place du Système de Gestion Environnementale (SGE) (certifié ISO 14001)

2008

- Acquisition des sièges régionaux de Fortis Banque à Anvers (Meirfree) et à Louvain (Vitalfree)
- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2007 » pour le projet Empress Court



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise



Tour Paradis | Liège

2011

- Acquisition des actions de la SA Ringcenter
- Prix du « 2011 BREEAM Award Category Europe offices » pour le projet Froissant
- Obtention de la première certification PEB (Performance énergétique des Bâtiments)

2013

- Intégration des activités du property management
- Acquisition et fusion de la SA Blue Tower Louise et placement privé de 637.371 actions
- Apport en nature de l'immeuble AMCA par AXA Belgium SA et émission de 2.037.037 actions
- Recertification ISO 14001 du Système de Gestion Environnementale (SGE)
- Réalisation de la matrice de matérialité de Befimmo en vue d'une amélioration continue du positionnement en tant qu'entreprise et propriétaire responsable
- Première communication selon les nouvelles lignes directrices du GRI-G4 (Global Reporting Initiative)



Gateway | Bruxelles aéroport

2017

- Cristallisation de la valeur du complexe Brederode
- Silversquare @Befimmo : création d'une joint-venture avec Silversquare, leader belge du coworking
- Évolution de la stratégie, sur base des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, résultant à la priorisation des 6 axes stratégiques
- Prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour le Rapport Financier 2016 (depuis 2010)

2016

- Augmentation de capital de 127 millions €
- « Best Futura Project Award » pour le projet Paradis Express au MIPIM

2012

- Transformation de la SCA en Société Anonyme
- Obtention de la première certification BREEAM Post Construction & In-Use
- Lauréat du concours « Bâtiments Exemplaires 2012 » pour le projet WTC 4

2015

- Acquisition de l'immeuble Gateway (Bruxelles aéroport), loué pour 18 ans à Deloitte à partir de 2016

2018

- Acquisition d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56
- Passage du GRI-G4 aux GRI Standards



Arts 56 | Bruxelles Centre

2014

- Changement de statut de Sicafi en Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Livraison de la Tour Paradis à Liège, début du bail de 27,5 ans avec la Régie des Bâtiments
- Prix du meilleur rapport développement durable belge décerné par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE)

Mission, valeurs et stratégie

NOTRE MISSION

Rapidité, flexibilité et ouverture au changement : voici les éléments clés des entreprises inspiratrices pour leurs équipes et créatrices de valeur pour leurs clients et leurs actionnaires.

Partager, inspirer, changer, ... sont déterminants aujourd'hui et demain. Les bâtiments que nous achetons, rénovons, construisons, louons sont là pour durer. Notre stratégie s'est toujours basée sur l'anticipation des besoins de nos clients et la compréhension du monde du travail dans lequel nous vivons.

Nos équipes sont motivées, engagées, responsables, ouvertes et déterminées à développer le futur monde du travail. Notre optimisme, teinté de confiance en l'humain et notre rigueur dans l'exécution de nos tâches nous permettent de poursuivre la création de valeur.

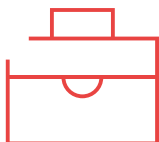
Notre mission est de fournir des surfaces de bureaux et aussi d'être partenaire de nos clients. Nos bâtiments deviennent des lieux d'expériences, de rencontres et d'échanges. Nous les appelons des « **Environnements Befimmo** ».

Nous ne subissons pas l'expérience du changement, nous en sommes l'acteur. Nous changeons les expériences de nos clients.

Open
minds,
open
spaces.



NOS VALEURS



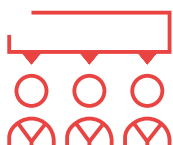
PROFESSIONNALISME

Nous accordons à chaque projet, 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.



ENGAGEMENT

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



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.



HUMANITÉ

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

BEFIMMO : ACTEUR DE RÉFÉRENCE POUR DES ESPACES DE TRAVAIL INSPIRANTS

Nous avons inscrit l'innovation au cœur de notre stratégie. Nous visons dès lors à anticiper les évolutions économiques, sociétales, environnementales et technologiques du marché. Nous apportons des réponses adéquates et concrètes aux besoins du monde de travail. Dans ce contexte, nous investissons dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères de qualité tels que la localisation, l'architecture, les services et le respect de l'environnement. Nous nous définissons comme une entreprise humaine, citoyenne, et responsable, et proposons à nos occupants des infrastructures qui allient efficacité et confort de travail. Nos immeubles font partie intégrante de l'écosystème urbain.

MODÈLE D'ENTREPRISE DYNAMIQUE



ENVIRONNEMENTS DE HAUTE QUALITÉ : BUREAUX, SALLES DE RÉUNIONS, COWORKING

Critères d'investissement responsables

- Une affectation (principalement) bureaux ;
- Une bonne localisation ;
- Une accessibilité optimale ;
- Une taille adéquate ;
- Des fondamentaux de qualité élevée ;
- Des immeubles flexibles ;
- Un potentiel de création de valeur.



STRATÉGIE FINANCIÈRE

- Financements les plus adaptés à la réalisation de sa stratégie, tout en veillant à l'équilibre optimal entre coût, durée et diversification de ses sources de financement.
- Niveau de ratio LTV de l'ordre de 50%, en adéquation avec son profil « risk-adverse » dans un marché de bureaux aux fondamentaux relativement stables.
- Politique de couverture afin d'atténuer l'effet d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et l'EPRA earnings.





Nous exerçons notre métier dans les principales villes belges et au Grand-Duché de Luxembourg. Avec une expertise immobilière de plus de 20 ans, nous gérons toute la chaîne de valeur immobilière en interne. Les principes de la Responsabilité Sociétale sont au cœur de notre stratégie et sont traduits dans nos activités quotidiennes tant au niveau environnemental, économique que social.

BEFIMMO, RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR

Nous avons défini en 2017 une nouvelle feuille de route, co-construite avec nos parties prenantes internes et externes, dans laquelle la Responsabilité Sociétale est totalement intégrée dans la stratégie de l'entreprise. C'est une année d'évolution marquée par une volonté de s'aligner aux outils et cadres de références les plus ambitieux en termes de développement durable.

CONTEXTE

En 2013, Befimmo a élaboré une première matrice de matérialité, en conformité avec la méthode proposée par le Global Reporting Initiative (GRI). Cette matrice avait alors mené à la définition de 4 piliers d'une stratégie à l'horizon 2017.

Dans cette même période, les Nations Unies établissaient une liste de 17 objectifs de Développement Durable (ODD).



1

Stratégie RSE de Befimmo 2013-2017



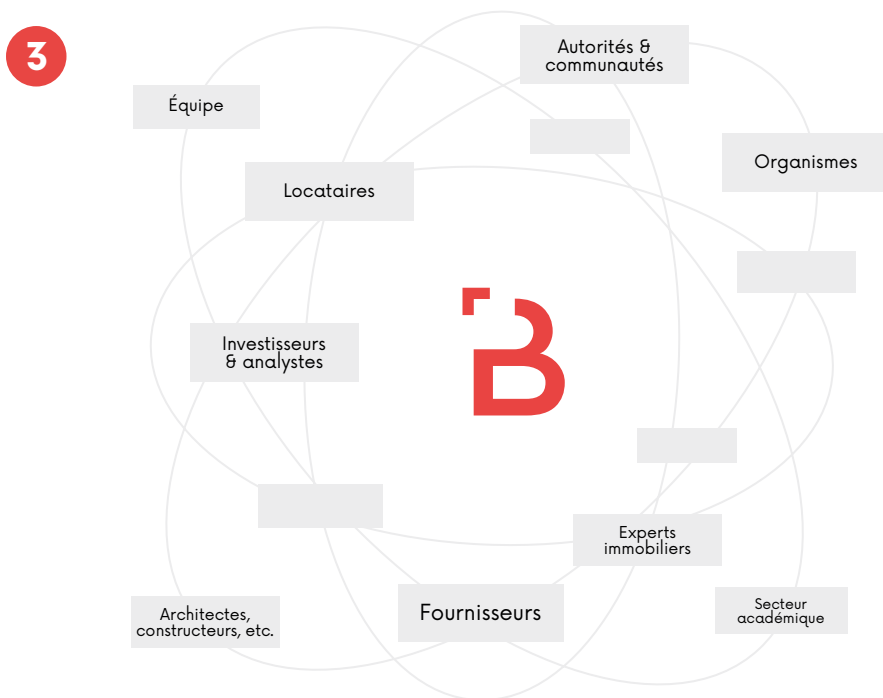
Objectifs de Développement Durable – ONU 2015

ENJEUX

Considérant tous ces objectifs comme les nôtres, une analyse a permis d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif. Dans un processus d'amélioration continue de sa politique de Responsabilité Sociétale, cette analyse a permis d'enrichir la liste d'enjeux pertinents existants et nous relie à 15 des 17 ODD.

Ouverture de l'espace Reshaping workplace
 Résilience Connectivité digitale Mutualisation
 Investissements responsables Mixité des occupants
 Consommations Optimisation des ressources Sécurité
 Intégration dans la ville Bien-être de l'équipe et la communauté Achats responsables Participation

2



Parties prenantes identifiées par Befimmo



6 axes stratégiques

PRIORISATION

Ces enjeux ont ensuite été challengés par un panel d'experts (académiques, politiques, immobiliers, etc.), des parties prenantes externes, les collaborateurs, etc. rencontrés en workshop ou individuellement.

Des voyages inspirants ont été organisés pour l'équipe immobilière afin de comprendre davantage ces enjeux et de s'ouvrir à des réalisations innovantes.

Par ailleurs, Befimmo continue son processus de dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes, et cherche à atteindre l'équilibre entre les différentes attentes de celles-ci et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

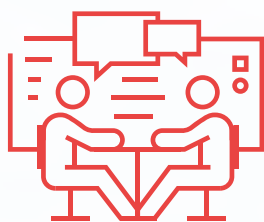
« Dialogue »

AXES

Ces différents points de vue nous ont permis de revoir la stratégie et de définir nos priorités sur 6 axes qui traduisent la manière dont nous envisageons notre métier aujourd'hui et demain.

Bien que de nombreuses initiatives ont déjà vu le jour sur chacune de ces thématiques, Befimmo entend innover davantage en adoptant une approche participative avec son équipe. Tous les collaborateurs ont été invités à partager leurs réflexions sur ces sujets et à s'inscrire, en fonction de leurs affinités, à une ou plusieurs thématiques. L'objectif est de continuer la réflexion en vue d'aboutir à d'autres initiatives et projets concrets pour développer chaque axe et les doter d'objectifs.

La stratégie rejoint une stratégie d'innovation visant à intégrer la Responsabilité Sociétale au cœur de ses activités quotidiennes et à la traduire en opportunités d'évolutions durables pour tous.



MONDE DU TRAVAIL

Le monde bouge, les métiers évoluent : de nouvelles technologies apparaissent rapidement, les nouvelles générations ont d'autres modes de vie, les préoccupations environnementales et relatives à la santé deviennent prépondérantes.

Les occupants sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux et agréables, des espaces ouverts sur l'extérieur, avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, se déplacer facilement sans contraintes de parking, etc.

Les entreprises aujourd'hui font face au défi de fidéliser leurs collaborateurs, attirer de nouveaux talents et les nouvelles générations.

En réponse à cela, Befimmo élargit sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Elle souhaite accompagner la digitalisation et offrir des environnements humains, flexibles, innovants et ouverts à la multifonctionnalité pour accommoder les nouvelles manières de travailler et connecter ces espaces entre eux. Des lieux, occupés par une mixité d'occupants (taille, métier, structure, etc.) formant une communauté, créent de nouveaux liens dans un monde du travail en pleine évolution.

Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable.

Le bien-être, la santé et la sécurité des occupants continuent à être des critères prépondérants dans la conception de ces espaces.

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés et des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des occupants.



« Monde du travail »



INTÉGRATION DANS LA VILLE

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

Dans ce contexte, Befimmo réaffirme sa volonté de répondre aux attentes, d'une part, de ses occupants en leur offrant un environnement ouvert à la multifonctionnalité, des espaces de travail évolutifs et des réseaux d'entreprises et, d'autre part, de la communauté externe en concevant des immeubles ouverts sur la ville et ainsi contribuer à la sécurité et à la valorisation des espaces peu utilisés comme les toitures, les grands halls d'entrée, etc.

Consciente qu'elle est de temps à autre limitée dans son approche, par la réglementation urbanistique, la localisation de certains immeubles existants ou encore par les contraintes spécifiques d'un immeuble, etc. Befimmo poursuit une évolution urbaine responsable. L'objectif de Befimmo est d'avoir une nouvelle vision pour ses projets de rénovation et/ou construction pour qu'ils soient intégrés comme des éléments d'un écosystème humain et durable.

Un exemple récent est la création de l'association Up4North dont Befimmo est cofondatrice. Cette dernière a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier Nord. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour. Pour assurer la diversité des différentes fonctions de la ville, ce projet vise à recréer de la mixité en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux.



« Intégration dans la ville »



UTILISATION DES RESSOURCES

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale. Cette approche a été globalement confirmée par les parties prenantes externes qui considèrent cet axe stratégique comme très important et souhaitent voir Befimmo agir sur les priorités liées à cet axe :

- l'énergie, l'eau et le réchauffement climatique ;
- les achats responsables ;
- la circularité.

Befimmo a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur, au moment de la vente ou l'acquisition de bâtiments, au moment de la conception et/ou construction de nouveaux immeubles, de leur exploitation ou enfin au moment de la rénovation.

Befimmo mène une politique d'investissements dans laquelle une composante environnementale est intégrée systématiquement et au quotidien dans son fonctionnement interne notamment au travers de la méthode d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par BREEAM¹.

Par ailleurs la faisabilité et la rentabilité des projets environnementaux qu'elle étudie sont évaluées par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes des thématiques environnementales et énergétiques.

Cette approche conduit à un renouvellement et une amélioration permanente et continue des performances environnementales du portefeuille permettant d'atteindre les objectifs de réduction de l'impact environnemental que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030. Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO₂e au m² de l'ensemble de son portefeuille égale à 20,3 kg CO₂e/m², soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO₂e.



« Utilisation des ressources »

1. BRE Environmental Assessment Method.



MOBILITÉ

Bruxelles est une des villes les plus congestionnées au monde. Selon le « Traffic Index 2016 », Bruxelles est la 8^{ème} ville européenne la plus embouteillée². Le trafic constant de voitures a un impact sur la qualité de l'air et la qualité de la vie en ville. Les deux-tiers de cette congestion sont dus à l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail³.

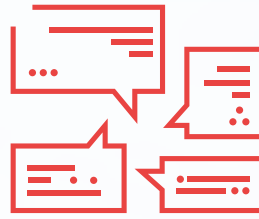
Puisque la quasi-totalité du parc immobilier de Befimmo est situé en ville, les parties prenantes ont marqué l'importance de voir Befimmo contribuer à l'apport de solutions pour une mobilité plus fluide et respectueuse de l'environnement en lien avec ses bâtiments.

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe, teste de nouvelles solutions et intègre progressivement les solutions de mobilité dans ses services aux occupants d'immeubles du portefeuille. Dans les limites d'infrastructures et d'offres de transports en communs existants, Befimmo entend atténuer l'impact sociétal de l'utilisation de voitures pour les déplacements domicile-travail des occupants de l'immeuble et de ses collaborateurs.

Dernièrement Befimmo a lancé le projet B-Switch au sein de son équipe, qui consiste à mettre à disposition des collaborateurs des vélos pliables électriques en échange du partage de son emplacement de parking avec un autre collègue. Vu le succès du projet, Befimmo propose à l'ensemble des locataires de l'immeuble où se situe son siège, des vélos électriques partagés pour effectuer des trajets professionnels durant la journée.



« Mobilité »



DIALOGUE

Befimmo fédère de nombreux acteurs aux différents stades du cycle de vie d'un immeuble :

- lors de la conception : architectes, ingénieurs-experts, pouvoirs publics, etc. ;
- lors de la construction : entrepreneurs, fournisseurs de matériaux, bureaux d'études, sous-traitants, etc. ;
- lors de l'exploitation : locataires, gestionnaires d'immeubles, pouvoirs publics, sociétés de maintenance, etc.

Mener un dialogue constant et proactif avec eux lui assure de rester en adéquation avec les attentes de ses parties prenantes et d'une société en mutation permanente.

En sus de canaux informatiques, les contacts directs en face-à-face sont privilégiés car ils fortifient des liens humains et permettent des échanges qualitatifs, au-delà des chiffres et des enquêtes.

Dialoguer et écouter sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive. Cette approche est utilisée de façon transversale pour développer les différents axes stratégiques de la Société.

Le dialogue sous-tend toute la démarche Responsabilité Sociétale de Befimmo pour en assurer la justesse et la pertinence.

L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication, en les adaptant à chaque partie prenante. Elle a notamment mis en place un Helpsite à destination des locataires et des fournisseurs, un Extranet locataires pour disposer facilement de la documentation des immeubles et des enquêtes de satisfaction sont réalisées auprès des locataires.



« Dialogue »



EXEMPLARITÉ

Befimmo est opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité. Avec un portefeuille immobilier de plus de 900.000 m², Befimmo a l'opportunité d'entraîner ses parties prenantes dans une démarche responsable :

- fournisseurs ;
- équipe Befimmo ;
- occupants ;
- organismes, associations sectorielles, etc. ;
- investisseurs, analystes, etc.

Befimmo jouit d'un pouvoir de décision sur de nombreux projets immobiliers qu'elle développe. Cela lui permet d'influencer positivement les choix et décisions de ses partenaires (architectes, sous-traitants, fournisseurs, pouvoirs publics, investisseurs) de manière à répondre aux attentes de la société et, plus généralement, à contribuer positivement aux Objectifs de Développement Durable fixés par les Nations Unies.

À titre d'exemple, 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. Cette transparence est reconnue, Befimmo obtient depuis de nombreuses années les EPRA Gold et d'excellents scores aux rapports publiés par les organismes CDP⁴ et GRESB⁵.



« Exemplarité »

2. Le « Traffic Index 2016 » est basé sur des données GPS d'utilisateurs (https://www.tomtom.com/en_gb/trafficindex/).

3. 65,6% à Bruxelles d'après une étude du Service Public Fédéral Mobilité réalisée en 2014 (https://mobilit.belgium.be/fr/mobilite/domicile_travail/rapport_derniere_edition).

4. <https://www.cdp.net/fr>

5. <https://gresb.com/>

Événements marquants de l'exercice 2017

PROJET QUATUOR (60.000 M²)

Prélocation d'un tiers du projet (22.000 m²)

En mars 2017, Befimmo a signé un accord avec la banque Beobank portant sur la prise en occupation d'une tour du projet Quatuor¹ (quartier Nord de Bruxelles). L'accord prévoit la mise à disposition du bâtiment pour une durée ferme de 15 ans à partir de sa livraison courant 2020. Dans ce cadre, le bail actuel de Beobank dans l'immeuble La Plaine (15.180 m² - Bruxelles décentralisé) sera prolongé jusqu'à cette date. Un tiers du projet Quatuor est ainsi déjà pré-loué plus de 3 ans avant sa livraison.

« FUTUR EX-WTC 1 & 2 » : UN NOUVEL ESPACE MULTIFONCTIONNEL²

Le WTC 2 se libère fin 2018. Réalisé dans les années '70, la programmation du site doit être repensée. Il est en effet monofonctionnel en espace de bureaux et ne correspond plus aux attentes et besoins du marché.

Le nouveau projet, portant sur les Tours 1 et 2, doit, d'une part, participer à l'évolution et à la redynamisation de l'environnement immédiat dans lequel il est implanté et, d'autre part, correspondre aux évolutions des attentes des occupants. Des fonctions intégrées et complémentaires sont prévues. La surface des bureaux se réduirait à environ deux tiers de la surface actuelle, le solde se répartirait entre plusieurs autres affectations et notamment du logement.

En novembre 2017, les équipes d'architectes 51N4E et L'AUC ont été choisies comme architectes associés à Jaspers Eyers Architects, en conclusion de l'appel à candidature lancé en septembre avec le Maître Architecte bruxellois. L'équipe conceptuelle est complétée par des experts reconnus en ingénierie, durabilité, économie circulaire et bien-être.

Le coût de construction all-in du projet est actuellement estimé à 300 millions €.

Un premier calendrier a été établi pour rythmer les futures échéances. Les demandes de permis devraient être déposées courant du deuxième trimestre de l'exercice 2018 et les travaux s'étaler de 2020 à 2023.

☰ « Intégration dans la ville »



Association Up4North

UP4NORTH

Befimmo est un acteur de référence du quartier Nord de Bruxelles : elle y possède le projet Quatuor et les Tours du WTC. Entreprise citoyenne, Befimmo est co-fondatrice de l'association Up4North, composée de huit propriétaires immobiliers du quartier Nord.

Up4North a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour.

Le projet d'Up4North vise à recréer de la mixité dans le quartier en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux. Pour initier cette dynamique, Befimmo a mis à disposition temporaire plusieurs étages de l'immeuble WTC 1 où cotravaillent de nombreux acteurs (architectes, entrepreneurs, artistes, étudiants, etc.). Ils collaborent aujourd'hui autour d'un même objectif de participer – en fonction de leurs compétences – au projet de la refonte du quartier. D'autres projets concrets sont encore à l'étude et devraient voir le jour dans les prochains mois, notamment la création d'un potager urbain, un espace « living archive », des expositions, l'ouverture d'un Fablab et d'espaces d'événements, etc.

IMMEUBLE ARTS 56 À BRUXELLES

En janvier 2018, Befimmo a finalisé l'acquisition à AXA Belgium d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble Arts 56, pour un montant de l'ordre de 116 millions €³.

L'immeuble Arts 56 s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Befimmo, bénéficiant d'une excellente visibilité le long de la petite ceinture de Bruxelles, il offre une large gamme de services et de facilités. L'immeuble est situé dans le quartier Européen de Bruxelles, à proximité du Square de Meeûs, de la place du Luxembourg, et est en outre très bien desservi en transports en commun.

L'Arts 56, totalisant 21.000 m² de bureaux, est actuellement loué à une dizaine de locataires de premier plan sur base de baux de type 3/6/9. Son taux d'occupation est de 98%. Le loyer brut annuel s'établit à 5,2 millions € (rendement brut courant de 4,5%).

CRISTALLISATION DE LA VALEUR DU COMPLEXE BREDERODE⁴

Fin mars 2017, Befimmo a octroyé une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode⁵ à CBRE Global Investors (pour le compte d'un de ses clients SMA⁶), pour un montant de l'ordre de 122 millions € correspondant à un rendement courant de 3,69%.

Cette opération s'inscrit dans une opportunité de cristallisation de valeur, dans un marché immobilier de bureaux bruxellois où la recherche de rendements, dans un contexte de taux d'intérêts bas, crée des opportunités pour des immeubles de qualité, bien localisés et occupés à long terme.

SILVERSQUARE @BEFIMMO : UNE COMBINAISON INNOVANTE⁷

En septembre 2017, Befimmo a conclu un partenariat stratégique avec la société Silversquare, leader belge du coworking.

Le partenariat Silversquare @Befimmo répond à une volonté de s'inscrire dans le monde de demain et de tenir compte des besoins actuels et futurs des occupants de bureaux. Le partenariat amène un vrai échange de compétences et de know-how.

Silversquare @Befimmo compte développer 4 à 5 espaces dans les deux prochaines années. Les premiers 4.000 m² de coworking seront aménagés au sein du bâtiment Triomphe, choisi pour son excellente localisation. L'ouverture de ce premier Silversquare @Befimmo est prévue en avril 2018. À terme, l'ensemble des immeubles de Befimmo occupés en multilocation, ainsi que les nouveaux projets, pourraient être qualifiés pour recevoir un espace Silversquare @Befimmo. Outre les revenus provenant de l'activité, Befimmo bénéficiera aussi d'une valeur ajoutée en proposant un tel concept de réseaux et d'échanges à ses locataires et aux coworkers.



Coworking Silversquare

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 24 de ce Rapport.
 2. Veuillez consulter le communiqué de presse du 18 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>) et la page 24 de ce Rapport.
 3. En ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant.
 4. Veuillez consulter le communiqué de presse du 13 mars 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).
 5. Il s'agit des immeubles Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) et Namur 48 (1.517 m²). Pour de plus amples informations, veuillez consulter les pages 36, 37 et 65 du Rapport Financier Annuel 2016.
 6. « Separate Managed Accounts ».
 7. Veuillez consulter les communiqués de presse du 18 et 19 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications/communiqués-de-presse>).

Projets en cours

Au cours de l'exercice 2017, Befimmo a investi 43,3 millions € dans son portefeuille.

RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2017

	Surfaces locatives	Localisation	Début des travaux	Achèvement	Type	Certifica- tion BREEAM	Investisse- ment réalisé en 2017 (en millions €)	Investisse- ment total réalisé jusqu'au 31 décembre 2017	Investisse- ment total (en millions €)
Projets en cours									
Engagé									
Brederode Corner	6 500 m ²	Bruxelles CBD, Centre	Q1 2018	Q1 2020	Rénovation	Excellent	0,6	1,0	20
Guimard	5 500 m ²	Bruxelles CBD, Léopold	Q1 2016	Q3 2017	Rénovation	Excellent	8,9	13,0	13
Eupen - Rathausplatz	7 200 m ²	Eupen, Wallonie	Phase 1 : Q1 2017 Phase 2 : Q4 2018	Phase 1 : Q3 2018 Phase 2 : Q4 2019	Rénovation et construction	-	7,0	7,0	14 ¹
Quatuor	60 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2018	2020	Démolition Noord Building et construction Quatuor	Excellent/ Outstanding	5,9	7,6	150
Projets en cours									
À engager									
Paradis Express	35 000 m ²	Liège, Wallonie	2018	2020	Construction	Excellent	2,6	3,5	82 ²
« Futur ex-WTC 1 & 2 »	110 000 m ²	Bruxelles CBD, Nord	2020	2023	Démolition et construction	Outstanding	3,5	4,0	300
WTC 4	53 500 m ²	Bruxelles CBD, Nord	Mise en oeuvre du permis	En fonction de la commercia- lisation	Construction	Outstanding	1,4	18,1	140
							30,0		
Autres travaux (y compris coworking)							13,3		
Total							43,3		

- Les 18 millions € qui apparaissent dans le Rapport Financier Annuel 2016 comprennent la valeur d'acquisition du projet Eupen (l'acquisition étant intervenue durant le 1^{er} trimestre de l'exercice 2017).
- Coût de construction « all-in » du projet (y compris autres fonctions que bureaux).
- Voir également page 22 du présent Rapport.
- Les charges d'urbanisme imposent au demandeur d'un permis d'urbanisme la réalisation de certaines obligations ou le paiement d'une charge afin de financer les coûts/besoins en infrastructures générés par son projet.
- Sur la partie bureaux.



Brederode Corner | Bruxelles Centre

RÉSUMÉ DES PROJETS³ EN COURS

Brederode Corner

L'immeuble Brederode Corner, bénéficiant d'une belle visibilité au coin de la Rue Brederode et la Rue de Namur, sera entièrement rénové en 2018/2019. Le permis a été obtenu en février 2018. La structure de l'immeuble sera libérée afin de créer des vues panoramiques sur le centre-ville de Bruxelles et le Palais Royal. Le nouvel immeuble offrira des facilités, des services et sera équipé avec les dernières techniques. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,5%.

Eupen

Befimmo a remporté le marché de promotion de travaux organisé par la Régie des Bâtiments, en vue de la mise à disposition d'un nouveau Palais de Justice à Eupen. En exécution de ce marché, début 2017, Befimmo a acquis le terrain et les constructions existantes et a commencé les travaux dont la réalisation par phase sera étalée sur une période de 30 mois. Le projet porte sur (i) la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau complexe de 5.300 m² et (ii) la rénovation lourde du bâtiment existant de 1.900 m². Le bail, pour un loyer de base de l'ordre de 900.000 € par an d'une durée de 25 ans, prendra cours à la fin de chaque phase des travaux.

Quatuor

Obtention du permis et début des travaux

Befimmo a obtenu les permis d'environnement et d'urbanisme nécessaires à la construction du Quatuor. Les travaux du

nouvel ensemble ont débuté et vont durer environ 36 mois. Le projet, ouvert à la mixité, s'inscrit dans les nouvelles tendances. Befimmo vise une certification BREEAM « Excellent/Outstanding » en phase Design. Le coût de construction « all-in » de ce projet est estimé à 150 millions €. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 5,30%.

Charge d'urbanisme⁴ Quatuor : rénovation Maison d'enfants Reine Marie-Henriette

Sur proposition de Befimmo, une part substantielle de la charge d'urbanisme du projet Quatuor porte sur la réalisation d'importants travaux de rénovation afin d'améliorer le confort et la sécurité et de diminuer les consommations énergétiques de l'immeuble de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette ASBL. L'ASBL, fondée en 1863, accueille et aide des enfants de 0 à 14 ans, issus pour la plupart de familles en grandes difficultés de toute nature. L'immeuble dans lequel la Maison d'enfants est installée a été construite en 1976 et ne répond plus aux normes actuelles.

Paradis Express

Le projet, à proximité immédiate de la gare TGV à Liège, porte sur la construction d'un éco-quartier assurant une mixité des fonctions de bureaux, de logements et de commerces de proximité. La demande de permis unique a été introduite dans le courant du premier trimestre de l'exercice 2017 et est attendu dans le courant du premier trimestre de 2018. Sur base d'une multi-location à baux dits « classiques 9 », le rendement attendu sur valeur totale d'investissement serait supérieur à 6,0%⁵.



Paradis Express | Liège

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CHANTIERS

Dans le cadre des projets de construction, de redéveloppement ou de rénovation, l'équipe environnement de Befimmo organise systématiquement des campagnes de démontages de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers.

Elle a également établi des contrats d'entreprises et vise des niveaux de certification BREEAM qui exigent des entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par les chantiers. L'ensemble des parties prenantes concernées par le projet est impliqué et sensibilisé au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tandis que des coordinateurs environnementaux sont désignés en plus du coordinateur BREEAM pour veiller au bon respect de la filière déchets.

→ « Performance environnementale et énergétique, en page 46 »

☰ « Utilisation des ressources : circularité »

Services et facilités

Les occupants de bureaux sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable. Une large gamme de services et de facilités est proposée aux occupants afin de faciliter leur quotidien.



ÉQUIPEMENT DES IMMEUBLES

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un réseau WIFI, un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés, des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.

PROPERTY MANAGEMENT

L'équipe de property managers assure la gestion des bâtiments tout en améliorant la satisfaction et le confort des locataires. Elle développe une relation régulière et transparente avec les locataires afin de répondre au mieux à leurs attentes. Dans ce cadre, un helpdesk (ligne téléphonique disponible 24/7) et des outils de gestion sont mis à disposition de l'occupant :

- **Helpsite** : l'outil permet d'assurer la planification, l'exécution et le suivi de toutes les demandes du locataire. Cette application, en ligne et collaborative, offre un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs).
- **Extranet** : via cette plateforme en ligne, le locataire a, à tout moment, un accès sécurisé à tous les documents utiles concernant son bail et son immeuble (par exemple des documents relatifs à son impact environnemental et à la gestion technique du bâtiment).

SPACE PLANNING & PROJECT MANAGEMENT

L'équipe offre des solutions « clé sur porte » en accompagnant les locataires actuels et potentiels tant dans la définition de leur projet immobilier que dans la réalisation de celui-ci.

SUPPORT ENVIRONNEMENTAL

L'équipe environnementale veille chaque jour au suivi des performances environnementales des immeubles. Elle est également à la disposition des occupants pour les accompagner dans leurs mesures d'optimisation de leurs consommations énergétiques et dans leur gestion des déchets.

BUILDING FACILITY MANAGEMENT

Le building facility management accompagne les locataires dans le cadre des services proposés. Il organise des enquêtes de satisfaction des occupants et met en place, pour autant que possible, des nouveaux services en ligne avec leurs attentes. Il organise également des événements de networking au sein des immeubles en multi-location afin de soutenir la création de réseaux d'entreprise.

☰ « Monde du travail »

➔ « Axes stratégiques, en page 20 »

🌐 <http://www.befimmo.be/fr/nos-activites/services-et-facilites>



Central Gate | Bruxelles Centre

MOBILITÉ

Befimmo entend contribuer à l'amélioration de la mobilité urbaine et de son impact sur l'environnement en équipant ses immeubles d'infrastructures cyclistes et de systèmes de rechargement de véhicules électriques.

En 2017, Befimmo a mis à disposition des locataires de l'immeuble Goemaere 3 vélos électriques pliants qui peuvent être utilisés gratuitement pour faciliter les trajets de type court.

« Mobilité »



Systèmes de rechargement de véhicules électriques

SANTÉ ET SÉCURITÉ

La santé et la sécurité des occupants restent prioritaires. Befimmo met tout en œuvre pour veiller à ce que les immeubles soient sains et offrent une sécurité irréprochable. Elle veille constamment à la bonne mise en place de tous les contrôles légaux obligatoires et à la levée des observations et/ou infractions éventuelles qui découlent de ces rapports réalisés par du personnel qualifié dans son portefeuille. Un property manager assure, à mi-temps, le rôle de risk coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration. À la date du 31 décembre 2017 et sur base des rapports reçus à cette date, 54,8%¹ du portefeuille des immeubles loués en multi-location² ont été contrôlés selon 4 thématiques pertinentes comprenant les contrôles incendie, ascenseurs, électricité et chauffage.

En 2017, l'équipe de property managers a géré 2 incidents mineurs impliquant des personnes. Aucun incident majeur, ni pénalité ou amende, etc. n'a été enregistré durant ce même exercice.

COMMUNAUTÉ

Befimmo souhaite s'assurer, pour l'ensemble de son portefeuille, que chaque immeuble soit inclus d'une façon harmonieuse dans le quartier où il est implanté. L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, aucun objectif n'a été fixé à ce jour. Toutefois, un indicateur a été calculé pour la première fois cette année, il s'agit du « Community Engagement », publié par l'EPRA. L'objectif est de mesurer le pourcentage d'immeubles pour lesquels des actions d'ouverture au dialogue avec les communautés locales ont été entreprises.

Pour le calculer, Befimmo tient compte des projets (m²) qu'elle soutient et met en place dans le quartier Nord, des affichages, enquêtes ou encore consultations publiques qu'elle organise lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme.

Au cours de l'exercice 2017, 41%¹ du portefeuille consolidé a été couvert et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent à la mise en œuvre de cette évolution urbaine.

1. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du SBPR de l'EPRA, voir en page 75 de ce Rapport.

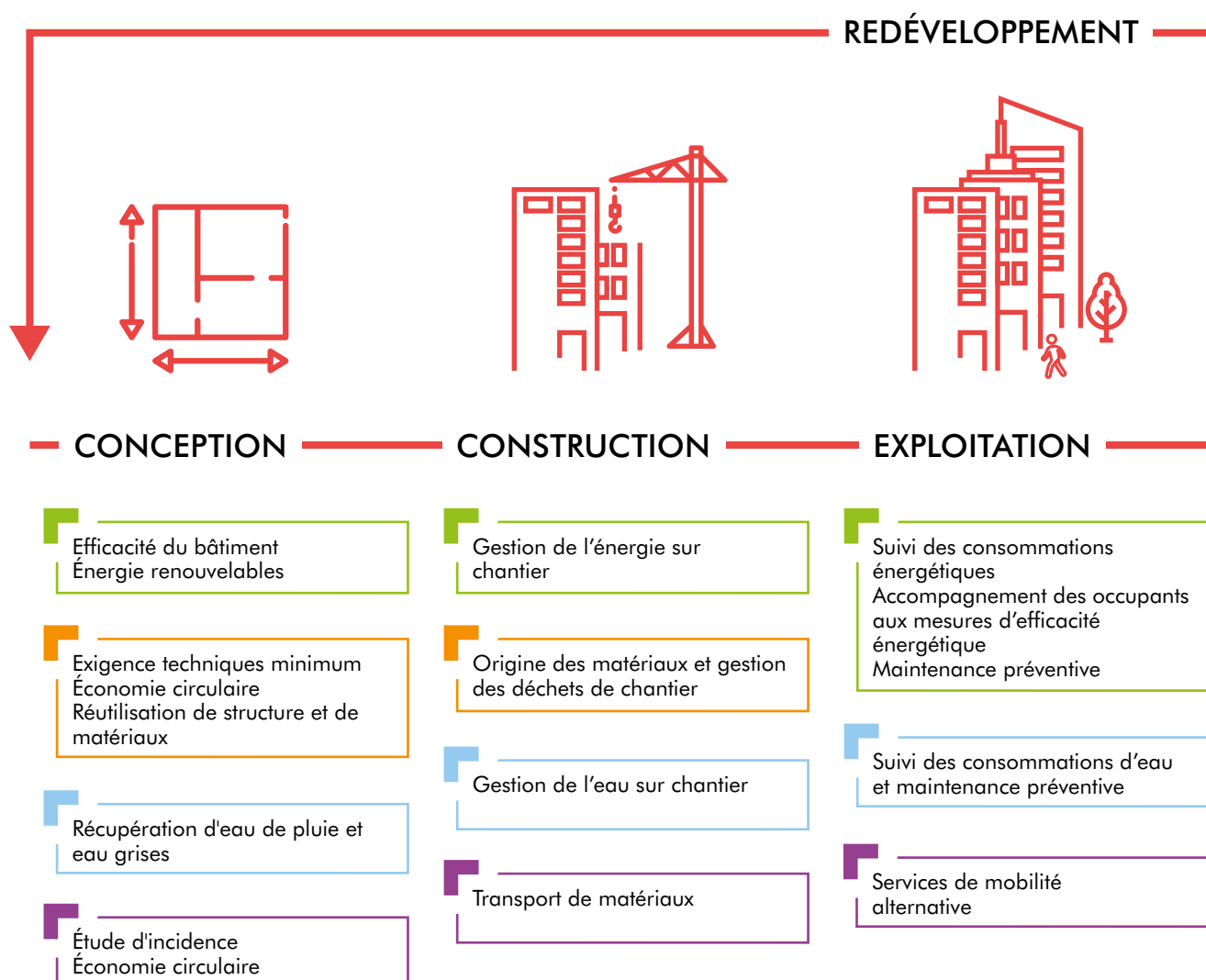
2. Il est à noter que pour les immeubles loués à un locataire unique, les locataires eux-mêmes sont responsables et se chargent des contrôles légaux dans leur immeuble.

Performance environnementale et énergétique

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental.

Befimmo est sensible aux attentes de ses parties prenantes et a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur comme l'illustre le schéma ci-après.

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX AU COURS DU CYCLE DE VIE DE L'IMMEUBLE



Befimmo mène une stratégie d'investissements dans laquelle une composante environnementale est intégrée systématiquement, transversalement et au quotidien dans son fonctionnement interne notamment au travers de la méthode d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par la BRE¹.

La faisabilité et la rentabilité des projets environnementaux sont évaluées par la Cellule Technique Environnement composée de 4 spécialistes en la matière.

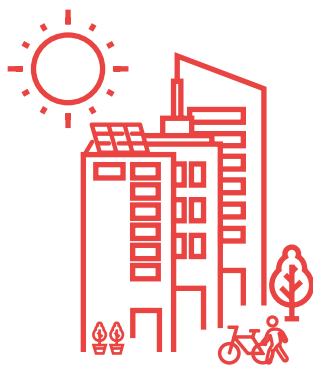
Befimmo est consciente qu'une gouvernance efficace sur le long terme suppose une démarche engagée, tournée vers l'anticipation de ses risques, en appliquant le principe de précaution, et la maîtrise de ses coûts. En effet, en identifiant

les risques qui pourraient l'affecter, Befimmo met en place les mesures nécessaires afin de les anticiper et limiter leur impact potentiel.

Cette approche conduit à un renouvellement et une amélioration continue des performances environnementales du portefeuille permettant d'atteindre les objectifs de réduction de l'impact environnemental que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030. Elle assure de cette manière un découplage entre son impact environnemental et la création de valeur de son portefeuille.

☰ « Utilisation des ressources »

➔ « Facteurs de risques, en page 181 »



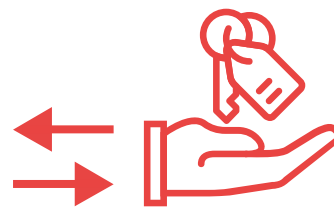
AMÉLIORATION

Projets d'amélioration énergétique

Réutilisation de matériaux
Exigences techniques minimum

Projets d'efficacité d'utilisation de l'eau

Infrastructure de mobilité douce



VENTES ET ACQUISITIONS

Analyse PEB

Analyse de risques environnementaux

Étude de localisation

- Impacts liés aux consommations d'énergie
- Impacts liés aux matériaux de construction
- Impacts liés à l'eau
- Impacts liés à la mobilité et aux transports

1. Building Research Establishment (www.bre.co.uk).

ÉMISSIONS DE CO₂e¹

En 2017, Befimmo a revu ses objectifs environnementaux liés à l'énergie en partant de la transposition de la consommation énergétique en équivalent CO₂ pour l'ensemble de son portefeuille.

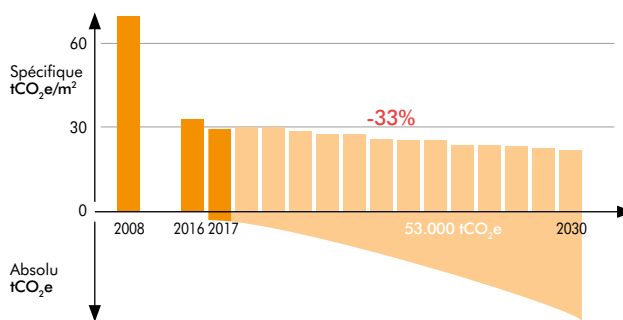
Sur base de la méthodologie proposée par la Science Based Targets Initiative (SBTi)², contribuant ainsi à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en dessous de 2°C, des objectifs à long terme ont pu être définis. D'une part, les objectifs de réduction des émissions spécifiques (par m²) permettent de fixer un standard de performance énergétique des immeubles du portefeuille. D'autre part, l'objectif d'une quantité absolue « d'émissions de CO₂e évités » permet de valoriser les améliorations énergétiques d'immeubles acquis au fil du temps.

Le modèle de prédiction mis en place en 2017 permet de définir les objectifs suivants : à l'horizon 2030, Befimmo s'engage à atteindre un niveau moyen d'émissions de CO₂e au m² de l'ensemble de son portefeuille égale à 20,3 kgCO₂e/m², soit une réduction de 33% par rapport à 2016. Cela correspond à éviter un cumul d'émissions de 53.000 tCO₂e, soit l'équivalent de 2,4 années de consommation du portefeuille (année de référence 2016).

Ces objectifs se déclinent en trois sous-objectifs :

- 1) réduction de 50% des émissions de CO₂e « maîtrisées »³ liées au chauffage pour l'ensemble du portefeuille ;
- 2) réduction de 17% des émissions de CO₂e « maîtrisées » liées aux consommations d'électricité⁴ d'installations communes ;
- 3) réduction de 17% des émissions de CO₂e « non maîtrisées »⁵ liées aux consommations d'électricité d'installations privées (sous la maîtrise des locataires).

Perspectives à 2030



En 2017, les efforts fournis ont permis une réduction des émissions de CO₂e de 10% par rapport à 2016. Cette réduction représente un volume de 750 tCO₂e évité.

☰ « Utilisation des ressources : eau / énergie / réchauffement climatique »

Perspectives à 2030

Année	2016 Valeur de référence	2017	Objectifs 2030	
CO ₂ e évité cumulé depuis 2016 (en tCO ₂ e)	-	750	53 000	
Émissions de CO ₂ e spécifiques moyen (en kgCO ₂ e/m ²)	30,5	30,2	20,3	-33%
a. liées au chauffage	14,7	14,1	7,3	-50%
b. liées aux consommations d'électricité d'installations maîtrisées	7,6	7,2	6,2	-17%
Dont compensé	-	7,1	-	-
c. liées aux consommations d'électricité d'installations non-maîtrisées	9,6	9,0	8,0	-17%
Dont compensé	-	8,2	-	-

-10%

Émissions CO₂e
(2016 vs 2017)

1. Voir méthodologie à l'Annexe IV du Rapport et les tableaux détaillés sur le site internet de Befimmo.

2. <http://sciencebasedtargets.org/>

3. Befimmo exerce un contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (ascenseurs, éclairage commun, ventilation, etc.).

4. Le modèle considère des facteurs d'émissions « location-based » ne prenant pas en compte les éventuelles contrats de fourniture d'énergie verte, sans émissions de CO₂e.

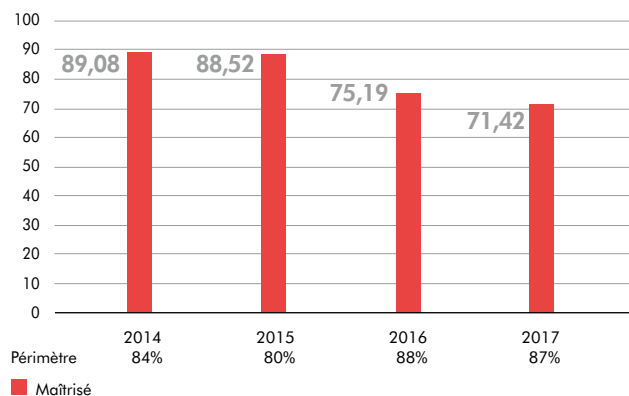
5. Befimmo n'a pas le contrôle et/ou une influence directe sur les émissions liées au fonctionnement des installations concernées (installations privées).

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET AUTOPRODUCTION¹

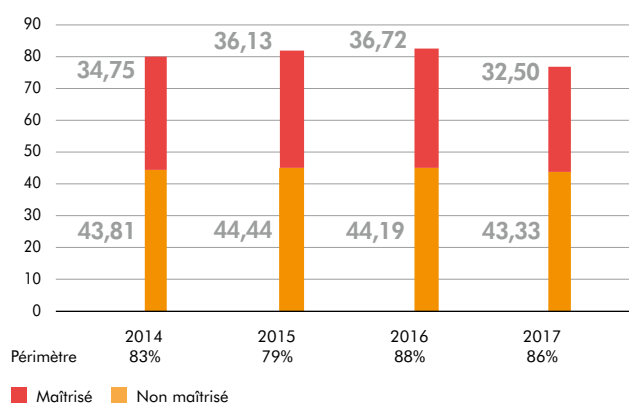
La performance énergétique des immeubles joue un rôle très important pour atteindre les objectifs ambitieux de réduction des émissions de CO₂e que Befimmo s'est fixés à l'horizon 2030.

Les graphes ci-après reprennent l'évolution des consommations d'énergie directe et indirecte de ces quatre dernières années.

Consommation spécifique directe¹ d'énergie (kWh/m²)



Consommation spécifique indirecte¹ d'énergie (kWh/m²)



Pour les consommations d'énergie liées au chauffage une

-33%

Émissions CO₂e pour 2030

-50%

Consommation d'énergie liée au chauffage (2030)

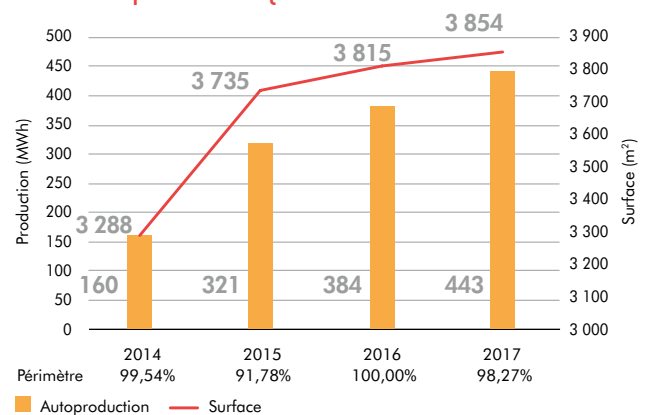
diminution marquée est observée qui, selon les prédictions, se poursuivra pour atteindre l'objectif de réduction de 50%. Cet objectif ambitieux suppose une démarche de transition de l'utilisation de dispositifs fonctionnant sur base des énergies fossiles vers des dispositifs alternatifs tels que la géothermie ou des équipements à l'électricité tels que les pompes à chaleur. Cette transposition de l'utilisation d'une forme d'énergie vers une autre induira vraisemblablement une augmentation de la consommation d'électricité des immeubles. À cela s'ajoutent de nouveaux besoins en électricité comme les recharges de véhicules électriques.

Befimmo souhaite également anticiper et maîtriser ces consommations, notamment en continuant ses investissements en production d'énergie renouvelable.

En 2017, Befimmo a réalisé une étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de son portefeuille. L'étude a permis de définir un potentiel de surface supplémentaire de ±1.000 m² de panneaux photovoltaïques qui viendront s'ajouter aux 3.854 m² déjà installés.

L'autoproduction de ces nouvelles installations devraient couvrir les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de 50 ménages⁶.

Panneaux photovoltaïques



Bien que cela ne soit pas pris en compte dans ses objectifs de réduction d'émissions de CO₂e, Befimmo continue de privilégier l'achat d'électricité verte. En 2017, son contrat de fourniture couvre 97% de l'électricité des installations maîtrisées. D'ici 2020, Befimmo a comme objectif de convaincre l'ensemble de ses locataires de souscrire à des contrats verts.

6. Un ménage belge consomme en moyenne. 3.500 kwh par an (source: www.energuide.be).

CONSOMMATION D'EAU

Befimmo considère que la consommation d'eau est un sujet important pour le secteur immobilier. En tant que propriétaire responsable d'un portefeuille d'immeubles important, elle estime de son devoir d'être très attentive à la bonne gestion et préservation de cette ressource.

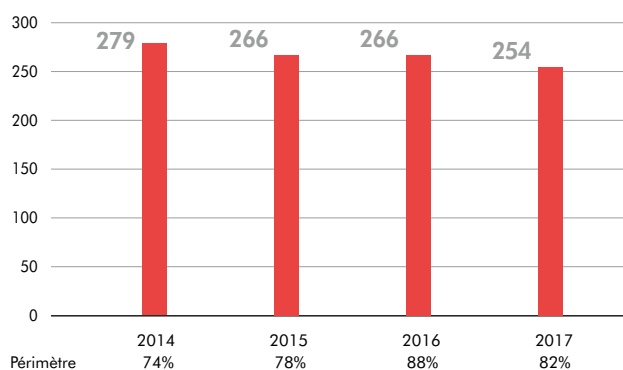
Elle prête donc une attention particulière (dans chacun des projets qu'elle développe) à l'intégration de systèmes de récupération d'eau, de détection de fuite, et à la mise en œuvre d'appareils à faible consommation en suivant notamment les directives prévues par la certification BREEAM et les standards de qualité qu'elle a mis au point en interne.

Selon les objectifs, ces dispositifs sont généralement complétés (suivant les possibilités) par un télémonitoring. Une comptabilité détaillée et un suivi permanent au moyen de systèmes d'alerte en vue d'une optimisation des consommations et une limitation de l'impact des fuites sont assurés par le green adviser de Befimmo.

Les consommations spécifiques (litres/m²) de 2017 sont en baisse de 4,5% par rapport à 2016, passant de 266 l/m² à 254 l/m². Cette diminution s'explique en partie par une sensibilisation des locataires de certains sites gros consommateurs.

Les tableaux complets des consommations absolues et spécifiques d'eau du portefeuille sont publiés sur le site internet de Befimmo¹.

Consommation d'eau (l/m²)²



-4,5
%

Consommation
d'eau (l/m²)
(2016 vs 2017)



Blue Tower | Bruxelles quartier Louise

1. <http://www.befimmo.be/fr/tse/enjeux-et-axes-strategiques>
2. Hors données d'un centre fitness situé dans un immeuble du portefeuille.

MATÉRIAUX

Dans toutes les étapes de son cycle de vie, l'immeuble génère un flux important de matériaux.

Notre politique d'achat durable répond à la gestion du flux entrant de matériaux de construction et d'installations. L'approche d'économie circulaire traite quant à elle le flux sortant de déchets de chantier et d'exploitation.

Achats responsables

Befimmo a mis en place une politique d'achats durables pour le flux entrant de matériaux.

Afin d'inclure de manière cohérente les critères environnementaux à travers toutes démarches d'achat, Befimmo a revu en 2017 ses critères d'exigences techniques minimums qu'elle a intégrés dans une matrice de qualité. Consolidée dans une base de données, elle sert de référence qualité des immeubles Befimmo. Cette matrice est inspirée de référents pertinents

comme BREEAM et est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environnemental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development, Project Management). Elle reprend pour chaque phase du bâtiment les exigences techniques en termes de design, exploitation, confort & bien-être, performance énergétique et environnementale et choix des matériaux. Elle inclut également des opportunités d'améliorations, qui sont des variantes pour inviter l'acheteur à aller plus loin.

Matrice de qualité

	Niveau de qualité	
	Exigence minimum	Opportunité d'amélioration
Programmation		
Conception		
Chantier		
Facility		



Économie circulaire

En ce qui concerne le flux sortant de matériaux, Befimmo entreprend une approche d'économie circulaire.

Depuis plusieurs années, Befimmo mesure les quantités et le traitement des déchets de chantier, comme le détaille le tableau ci-après.

Déchets de chantier (en tonnes)

	2014		2015		2016		2017	
Total	1 418,9	100%	5 946,5	100%	1 640,3	100%	9 565,0	100%
Dont recyclés	1 188,3	83,7%	4 840,7	81,4%	1 554,4	94,8%	9 184,3	96,0%
Dont réutilisés	125,0	8,8%	16,8	0,3%	35,9	2,2%	17,2	0,2%
Dont compostés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2,0	0,0%
Dont incinérés	79,5	5,6%	702,5	11,8%	45,7	2,8%	343,8	3,6%
Dont enfouis ou mis en décharge	26,2	1,8%	386,5	6,5%	4,3	0,3%	17,6	0,2%

Le volume de déchets de chantier est à forte variabilité en fonction du type et du nombre de chantiers. L'évolution positive des efforts réalisés est, jusqu'à présent, observable sur le recyclage. Près de 96% des déchets liés aux travaux sont valorisés.

Les déchets liés aux travaux peuvent également être considérés comme des ressources. Befimmo veut se focaliser davantage sur la réutilisation de matériaux, qui ne représente aujourd'hui qu'un faible pourcentage.

Cette réutilisation est actuellement organisée en campagnes de démontage de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers. Sa collabora-

tion avec l'ASBL Rotor a notamment permis la récupération de plus de 115 tonnes de matériaux depuis 2013 sur un total de 10 chantiers.

Afin de diminuer le volume de déchets et d'améliorer le taux de réutilisation de matériaux, Befimmo anticipe également le démontage dès la conception de l'immeuble et s'inscrit dans une logique d'économie circulaire pour ses chantiers. Sa participation dans l'initiative Totem¹ en est la preuve.

Cet outil développé par les pouvoirs publics belges permettra à terme de mesurer et de comparer l'impact sociétal global de ces différents scénarios de construction ou de rénovation.

Gestion des déchets d'immeubles en exploitation

Le tableau ci-après reprend l'évolution des quantités et du traitement de déchets d'exploitation.

Déchets d'exploitation (en tonnes)

	2014		2015		2016		2017	
Total	2 388,8	100%	2 702,6	100%	1 644,4	100%	2 092,9	100%
Dont recyclés	1 142,4	47,8%	1 540,4	57,0%	873,0	53,1%	1 215,9	58,1%
Dont réutilisés	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Dont compostés	3,2	0,1%	-	0,0%	4,7	0,3%	-	0,0%
Dont incinérés	1 243,2	52,0%	1 162,2	43,0%	766,7	46,6%	877,0	41,9%
Dont enfouis ou mis en décharge	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

L'évolution positive du taux de recyclage (de 48% en 2014 à 58% en 2017) résulte de la sensibilisation des occupants et des sociétés de nettoyage au tri de déchets. Il est également le résultat du contrat de gestion des déchets avec un prestataire externe. En 2017, ce contrat couvrait 22,3% de la surface totale du portefeuille. L'objectif est d'augmenter la proportion d'immeubles sous contrat.

96
%
Déchets
de chantier
recyclés

58
%
Déchets
d'exploitation
recyclés

1. www.totem-building.be

2. La date de validité de certains certificats BREEAM est expirée. Une mise à jour de ces derniers ne sera réalisée que lorsque des travaux justifiant une amélioration du score auront été réalisés.

CERTIFICATION² ET CONFORMITÉ

Afin de limiter les troubles éventuels occasionnés par ses activités et de préserver la qualité de l'environnement, Befimmo veille à garantir l'exploitation de son portefeuille en conformité avec normes et réglementations en vigueur.

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) basé sur la norme ISO 14001 (2015).

Dans une optique d'amélioration continue, des audits internes et externes du système de management ont été réalisés durant l'année 2017. Ces derniers ont mené à la mise en place de mesures d'amélioration du SME essentiellement axées sur la simplification du système.

Befimmo vise une performance environnementale qui va au-delà des exigences réglementaires. Dans cette optique, Befimmo applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en construction et rénovation qu'en exploitation la méthode la plus utilisée au monde d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par la BRE.

La méthodologie BREEAM clarifie de deux façons les performances durables :

- des immeubles en travaux :
 - en phase d'étude : BREEAM « Design » ;
 - après travaux de construction/rénovation: BREEAM « Post Construction ».
- des immeubles en exploitation :
 - le bâtiment : BREEAM « In-Use Asset Rating » (Partie I) ;
 - la gestion du bâtiment : BREEAM « In-Use Building Management Rating » (Partie II).

☰ « Certification & Conformité environnementale »

? Glossaire



Immeubles en travaux

Rating	Design		Post Construction	
	Surface	# immeubles	Surface	# immeubles
Outstanding	53 500	1	-	-
Excellent	88 913	5	42 375	2
Very Good	33 408	6	38 032	8
Good	4 623	1	4 623	1
Total	180 444	13	85 030	11

Immeubles en exploitation

Rating	In-Use Asset		In-Use Management	
	Surface	# immeubles	Surface	# immeubles
Very Good	12 517	5	85 859	3
Good	451 932	55	30 584	2
Pass	60 080	5	323 948	50
Acceptable	-	-	59 335	7
Non certifié	407 497	50	432 301	53
Total	932 027	115	932 027	115

Tableau 12 - Récapitulatif des indicateurs de performance de développement durable de l'EPRA

Vérification externe	EPRA sustainability performance mesures	GRI Standard & CRESI indicator code	Données 2016	Données 2017	Page(s) RFA 2017 ⁴
Environmental Sustainability Performance Measures					
V	Elec-Abs non normalisées	302-1	65,96 GWh	65,55 GWh	49
V	Elec-Lfl non normalisées	302-1	61,89 GWh	58,8 GWh	49
V	DH&C-Abs normalisées	302-1	0,96 GWh	1,96 GWh	49
V	DH&C-Lfl normalisées	302-1	0,96 GWh	0,96 GWh	49
V	Fuels-Abs normalisées	302-1	63,29 GWh	66,22 GWh	49
V	Fuels-Lfl normalisées	302-1	59,9 GWh	60,4 GWh	49
V	Energy-Int non normalisées	CRE1	159,5 kWh/m ²	141,5 kWh/m ²	49
V	GHG-Dir-Abs	305-1	12 548 t CO ₂ e	11 737 t CO ₂ e	48,124
V	GHG-Indir-Abs	305-2	642 t CO ₂ e	738 t CO ₂ e	48
V	GHG-Dir-Lfl	305-1	11 871 t CO ₂ e	11 067 t CO ₂ e	48,124
V	GHG-Indir-Lfl	305-2	628 t CO ₂ e	721 t CO ₂ e	48
V	GHG-Int	CRE3	16 kg CO ₂ e/m ²	14 kg CO ₂ e/m ²	48
V	Water-Abs	303-1	237 463 m ³	239 058 m ³	50
V	Water-Lfl	303-1	196 447 m ³	188 582 m ³	50
V	Water-Int	CRE2	266,04 l/m ²	254,42 l/m ²	50
V	Waste-Abs ⁵	306-2	Recyclé : 2 427 tonnes	Recyclé : 10 400 tonnes	52
V			Réutilisé : 36 tonnes	Réutilisé : 17 tonnes	52
V			Composté : 5 tonnes	Composté : 2 tonnes	52
V			Incinéré : 812 tonnes	Incinéré : 1 221 tonnes	52
V			Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 18 tonnes	52
V	Waste-Lfl ⁵	306-2	Recyclé : 2 154 tonnes	Recyclé : 1 709 tonnes	52
V			Réutilisé : 36 tonnes	Réutilisé : 17 tonnes	52
V			Composté : 1 tonne	Composté : 2 tonnes	52
V			Incinéré : 533 tonnes	Incinéré : 997 tonnes	52
V			Enfoui ou mis en décharge : 4 tonnes	Enfoui ou mis en décharge : 6 tonnes	52
V	Cert-Tot	CRE8	BREEAM Design Outstanding 1 immeuble	BREEAM Design Outstanding 1 immeuble	53
V			BREEAM Design Excellent 5 immeubles	BREEAM Design Excellent 5 immeubles	53
V			BREEAM Design Very Good 6 immeubles	BREEAM Design Very Good 6 immeubles	53
V			BREEAM Design Good 1 immeuble	BREEAM Design Good 1 immeuble	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Good 54 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Good 55 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Pass 6 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Pass 5 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Asset) Non certifié 51 immeubles	BREEAM In-Use (Asset) Non certifié 50 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Very Good 2 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Very Good 3 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Good 2 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Good 2 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Pass 50 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Pass 50 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Acceptable 8 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Acceptable 7 immeubles	53
V			BREEAM In-Use (Management) Non certifié 54 immeubles	BREEAM In-Use (Management) Non certifié 53 immeubles	53
Social Performance Measures					
V	Diversity-Emp M/F	405-1	57 % (M) - 43% (F)	52 % (M) - 48% (F)	119
V	Diversity-Pay ⁶ [M/F]	405-2	N/A ⁷	5%	118
V	Emp-Training	404-1	35 heures/an	36 heures/an	122
V	Emp-Dev	404-3	100%	100%	-
V	Emp-Turnover - new arrivals (total number)	401-1	6	15	118
V	Emp-Turnover - new arrivals (rate)	401-1	N/A ⁷	18,5%	118
V	Emp-Turnover - Turnover (total number)	401-1	4	4	118
V	Emp-Turnover - Turnover (rate)	401-1	N/A ⁷	4,90%	118
V	H&S Emp - Lost day rate	403-2	N/A ⁷	0,1%	118,121
V	H&S Emp - Injury rate	403-2	N/A ⁷	0,0%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate	403-2	N/A ⁷	3,1%	118,121
V	H&S Emp - Absentee rate (short term)	403-2	2,0%	2,0%	118,121
V	H&S Emp - number of work related fatalities	403-2	N/A ⁷	0	118,121
V	H&S-Asset	416-1	N/A ⁷	55%	29
V	H&S-Comp	416-2	N/A ⁷	2	29
V	Comty-Eng	413-1	N/A ⁷	41%	29,121
Governance Performance Measures					
V	Gov-Board	102-22	10	9	86
N/A	Gov-Select	102-24	Narrative on process	Narrative on process	93
N/A	Gov-Col	102-25	Narrative on process	Narrative on process	109,110

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Le présent chapitre du Rapport comprend l'information relative à la pratique des principes de gouvernance par Befimmo au cours de l'exercice écoulé.

www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

TABLE DES MATIÈRES

89	Principes
89	Structure de gestion
89	Conseil d'administration
97	Comités consultatifs et comités spécialisés
100	Comité de direction
102	Politique de diversité
102	Rapport de rémunération
107	Responsabilité Sociétale
108	Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques
109	Autres intervenants
110	Recherche & développement
111	Règles préventives de conflits d'intérêts
115	Plan d'actionnariat ou d'options sur actions
115	Actions détenues par les Administrateurs et les membres du Comité de direction
115	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition
117	Actionnariat, structure et organisation

Principes

Befimmo applique le Code belge de gouvernance d'entreprise, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005 et révisé pour la première fois le 12 mars 2009 (ci-après, le « Code 2009 »), qui constitue son Code de référence au sens de l'article 96, §2, 1^o du Code des Sociétés. Il est disponible sur le site du Moniteur Belge, ainsi que sur le site internet : www.corporategovernancecommittee.be. Le Conseil d'administration déclare qu'à sa connaissance, la gouvernance d'entreprise pratiquée par Befimmo est conforme aux règles du Code 2009.

Les documents suivants, qui donnent un aperçu détaillé de la gouvernance de la Société, sont tous publiés sur le site internet de Befimmo : la charte de gouvernance d'entreprise, le code d'éthique, le dealing code et les annexes à la charte :

- le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et de Rémunération ;
- le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction ;
- le règlement de l'audit interne ;
- la politique de rémunération.

Ces documents ont été mis à jour au cours de l'année 2018 et, pour la dernière, fois le 7 février 2018 afin de refléter les modifications apportées en matière de prévention des abus de marché, par la loi sur 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, ainsi que la composition actualisée de l'actionariat.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

Structure de gestion

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Principes

En vertu des statuts de Befimmo, la Société doit être administrée par un Conseil d'administration composé de trois Administrateurs au moins, nommés pour quatre ans au plus par l'Assemblée générale et comprendre au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés. Les Administrateurs sont rééligibles.

La composition du Conseil d'administration de Befimmo reflète un triple degré d'indépendance dans la mesure où, conformément à la charte de gouvernance d'entreprise, il doit être composé :

- d'une majorité d'Administrateurs non exécutifs ;
- d'au moins trois Administrateurs indépendants, au sens du Code des Sociétés et du Code belge de Gouvernance d'entreprise ;
- et d'une majorité d'Administrateurs non liés aux actionnaires de la Société.

En ce qui concerne la composition de son Conseil, la Société privilégie la complémentarité des compétences, d'expériences et de connaissances et se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en ce qui concerne la mixité des genres à réaliser au sein du Conseil en 2017.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration se compose de 9 membres dont 3 membres féminins.

Befimmo satisfait, depuis le 28 avril 2015, aux dispositions relatives à la mixité des genres dans les Conseils d'administration.

Chaque Administrateur doit, par ailleurs, présenter les qualités personnelles lui permettant d'exercer son mandat de manière collégiale, bien qu'en toute indépendance d'esprit. Il doit jouir d'une impeccable réputation en matière d'intégrité (notamment en matière de confidentialité et de prévention de conflit d'intérêts et des délits d'initiés) et disposer de sens critique, du sens des affaires et de la capacité à développer une vision stratégique. Il doit également disposer du temps nécessaire pour préparer et assister aux réunions du Conseil et, le cas échéant, aux réunions du ou des Comité(s) spécialisé(s) dont il serait membre.

Conformément à l'article 14 §1, al. 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, les membres du Conseil d'administration doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du Conseil d'administration doivent être des personnes physiques. Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exerçaient une fonction d'Administrateur ou de membre du Comité de direction de la Société étaient toutefois autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Conformément à ces dispositions, depuis l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016, le Conseil d'administration de Befimmo est uniquement composé de personnes physiques.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, le Conseil compte 9 Administrateurs, à savoir :

- 1 Administrateur exécutif ;
- 8 Administrateurs non exécutifs, dont 5 Administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés et 2 Administrateurs liés à un actionnaire.

Pour rappel, jusqu'au 20 décembre 2012, la Société avait la forme d'une Société en Commandite par Actions et était gérée par son gérant statutaire, qui était une personne morale.

Les Administrateurs qui ont été nommés pour la première fois par l'Assemblée générale extraordinaire de la Société le

20 décembre 2012, après sa transformation en Société anonyme, ont, par conséquent, entamé un mandat au sein d'une entité juridique distincte. La Société a toutefois considéré qu'il convenait de tenir compte des mandats des Administrateurs qui siégeaient antérieurement au Conseil d'administration de l'ancien gérant statutaire de la SIR (que ce soit en qualité de personne physique ou en tant que représentant de la personne morale Administrateur), avant sa transformation en Société anonyme.

Par conséquent, les Administrateurs du premier Conseil de la Société, après sa transformation, ont été nommés pour un terme correspondant à l'échéance de leur mandat qui était en cours au sein de l'ancien gérant statutaire de la Société, au moment de la transformation de la Société en Société anonyme.

De même, dans l'appréciation du critère relatif au maximum de trois mandats successifs, d'une durée totale de douze ans maximum, au sein du même Conseil d'administration (article 526ter du Code des Sociétés), la Société tient compte du nombre de mandats exercés et du nombre d'années passées en tant qu'Administrateur non exécutif indépendant de l'ancien gérant statutaire.

Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017

Les mandats des Administrateurs suivants sont venus à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017 :

- Mme Sophie Goblet ;
- Mme Sophie Malarne – Lecloux ;
- M. Benoît Godts ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons.



De gauche à droite, au-dessus : Benoît De Blicq, Anne-Marie Baeyaert, Kurt De Schepper, Sophie Goblet, Benoît Godts.
De gauche à droite, en-dessous : Sophie Malarne-Lecloux, Alain Devos, Hugues Delpire, Étienne Dewulf.

La même Assemblée générale ordinaire a renouvelé les mandats de :

- Mme Sophie Goblet, en qualité d'Administrateur indépendant, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- Mme Sophie Malarme-Lecloux, en qualité d'Administrateur indépendant, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- M. Benoît Godts, en qualité d'Administrateur, pour une nouvelle période de 2 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019 ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons, en qualité d'Administrateur, pour une nouvelle période de 4 ans, échéant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2021.

La même Assemblée générale ordinaire a nommé définitivement Madame Barbara De Saedeleer en tant qu'Administrateur indépendant.

En séance du 12 septembre 2017, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Madame Barbara De Saedeleer; lors de sa réunion du 14 décembre 2017, le Conseil d'administration a coopté Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant, afin de pourvoir provisoirement au remplacement de Madame De Saedeleer.

En séance du 16 novembre 2017, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, avec effet au 31 octobre 2017.

Une description succincte du parcours professionnel de chacun des Administrateurs ainsi que la liste des mandats – autres que ceux exercés au sein de la SIR – qu'ils ont exercés au cours des cinq années civiles antérieures, figurent ci-après.

Le Conseil d'administration s'est réuni 18 fois durant l'exercice.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

Nom et mandat au Conseil d'administration	Première nomination	Expiration du mandat en cours	Présences au Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017
Alain Devos Président, Administrateur non exécutif	Décembre 2012 ¹	Avril 2018	18
Benoît De Blicke Administrateur exécutif	Décembre 2012 ²	Avril 2019	18
Anne-Marie Baeyaert Administrateur non-exécutif, indépendant	Décembre 2017	Avril 2020	A été nommée le 14 décembre 2017
Sophie Goblet Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2013	Avril 2021	17
Sophie Malarme-Lecloux Administrateur non exécutif, indépendant	Avril 2015	Avril 2021	13
Hugues Delpire Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ³	Avril 2019	17
Kurt De Schepper Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Avril 2014	Avril 2020	18
Etienne Dewulf Administrateur non exécutif, indépendant	Décembre 2012 ⁴	Avril 2018	18
Benoît Godts Administrateur non exécutif, lié à un actionnaire	Décembre 2012 ⁵	Avril 2019	17

PROPOSITIONS DE NOMINATION ET DE RENOUELEMENT DE MANDATS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2018

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 24 avril 2018 de :

- nommer définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2020. Madame Anne-Marie Baeyaert a été cooptée provisoirement par le Conseil d'administration le 14 décembre 2017, avec effet immédiat afin de pourvoir au remplacement de Madame Barbara De Saedeleer, qui a démissionné avec effet au 12 septembre 2017. Madame Anne-Marie Baeyaert répond aux critères d'indépendance établis par l'article 526ter du Code des Sociétés pour l'évaluation de l'indépendance des Administrateurs. La FSMA a donné son agrément quant à cette cooptation et cette proposition de nomination.
- nommer Monsieur Wim Arousseau, Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour un mandat de 2 ans, prenant fin à l'Assemblée

1. M. Alain Devos a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en octobre 2002.

2. M. Benoît De Blicke a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en août 1999.

3. M. Hugues Delpire a été nommé pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

4. Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent, M. Etienne Dewulf, a été nommée pour la première fois Administrateur indépendant de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en mars 2011.

5. M. Benoît Godts a été nommé pour la première fois Administrateur de l'ancien gérant statutaire de Befimmo en novembre 1995.

générale ordinaire de 2020, en remplacement de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, qui a démissionné avec effet au 31 octobre 2017. Cette proposition de nomination est sous réserve de l'approbation de la FSMA. Monsieur Wim Arousseau (1971) est licencié en sciences économiques appliquées et finance (Université d'Anvers) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion d'actifs et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances en Belgique (KBC Securities, Bank Van Breda, Swiss Life Belgium et Delta Lloyd Life). Depuis novembre 2013, il exerce la fonction de Chief Investment Officer d'AXA Belgium SA.

- renouveler le mandat de Monsieur Alain Devos, en tant qu'Administrateur non exécutif, pour une période de 3 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2021 ;
- renouveler le mandat de Monsieur Etienne Dewulf, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour une période de 4 ans, prenant fin à l'Assemblée générale ordinaire de 2022.

M. ALAIN DEVOS (1953)

M. Alain Devos (**8300 Knokke, Camille Lemonnierlaan 17**) assure la Présidence du Conseil d'administration de Befimmo et est membre du Comité de Nomination et de Rémunération. Après des études d'ingénieur commercial Solvay à l'ULB (1975), M. Devos a commencé sa carrière professionnelle comme analyste budgétaire auprès de Sperry New Holland-Clayson. De 1978 à 1989, il a exercé la fonction de directeur du département développement immobilier auprès de CFE pour ensuite rejoindre la Générale de Banque en qualité de head of real estate finance au sein du département corporate & investment banking. De 1990 à 2003, il a exercé différentes fonctions auprès d'AG Insurance (anciennement Fortis AG) dont celle de membre du comité de direction, comme dernière fonction, puis celle de CEO d'AG Real Estate SA (anciennement Fortis Real Estate) de 2003 à avril 2012, ainsi que différents mandats d'administrateur dans les sociétés liées à AG Real Estate SA, comme il ressort de la liste ci-dessous.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Alain Devos est gérant de la SPRL Alain Devos ; Administrateur de Equilis SA ; Administrateur de la Compagnie Het Zoute NV ; Membre de l'Advisory Board de VK Group ; Membre de l'Advisory Board de BuyerSide SA ; Membre du Board of Trustees de Guberna ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Alain Devos était représentant permanent de la SPRL Alain Devos ; CEO d'AG Real Estate SA ; Gérant non statutaire de A3 Management ; Gérant de Allfin Group.

M. BENOÎT DE BLIECK (1957)

M. Benoît De Blicck (**1160 Auderghem, chaussée de Wavre 1945**) est Administrateur délégué de Befimmo. Il assure également la présidence du Comité de direction. M. De Blicck est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980),

post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Egypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim - Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il fut ensuite nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît De Blicck est Président de Beway, filiale de Befimmo ; Gérant de BDB Management SPRLu ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blicck, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblicck SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît De Blicck était Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

MME ANNE-MARIE BAEYAERT (1961)

Madame Anne-Marie Baeyaert (**2910 Essen, Schaapsbaan 28**) a été cooptée par le Conseil d'administration du 14 décembre 2017, avec effet immédiat. Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2018 de nommer définitivement Madame Anne-Marie Baeyaert en tant qu'Administrateur indépendant de Befimmo.

Madame Baeyaert est bachelor en sciences maritimes (BIBH Antwerpen – 1981) et a suivi une formation post-universitaire en finance et management (Vlerick Business School – 2000). Elle a commencé sa carrière en 1981 chez Best & Osterrieth, une agence maritime qui fait actuellement partie du groupe Herfurth, comme costumer service representative. En 1985, elle poursuit sa carrière chez Katoen Natie Group où elle a exercé différentes fonctions, tout d'abord comme general manager transport division (1985-1995), ensuite comme general manager noordkasteel (1995-1998), et puis en tant que managing director bulkterminals (1998-2001). Madame Baeyaert a également une expérience internationale puisqu'elle a été de 2001 à 2005 country administrative & finance director au Brésil pour le même groupe. Ensuite, de 2005 à 2013, Mme Baeyaert a exercé la fonction de business unit manager port operations & repair pour Katoen Natie Group. Depuis 2013, Madame Baeyaert est managing owner chez Resigrass.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Madame Anne-Marie Baeyaert est représentante permanente de la SPRL ANBA, administrateur indépendant au sein des conseils d'administration de Rosier SA et Tessenderlo Group SA. Madame Baeyaert est administrateur non exécutif de la société Waterwegen & Zeekanaal NV (Willebroek) et gérant des sociétés Resigrass SPRL et Cosy Lounge SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Administrateur de plusieurs sociétés du groupe Katoen Natie.

MME SOPHIE GOBLET (1964)

Mme Sophie Goblet (1050 Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 108) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 30 avril 2013 et membre de son Comité d'audit depuis avril 2015. Mme Sophie Goblet est titulaire d'une licence en sciences économiques – IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Elle a débuté sa carrière en 1988 chez ABN AMRO Bank à Amsterdam et à Londres, où elle a exercé différentes fonctions dans le domaine du corporate finance. En 1993, elle a rejoint la société Income International (Groupe Deficom) en tant que senior consultant en communication financière et institutionnelle. Nommée group treasurer du Groupe GIB en 1993, Mme Goblet est ensuite devenue financial director de GIB IMMO SA en 1997. En 1999, elle poursuit sa carrière dans le secteur immobilier en intégrant le comité exécutif de Codic International, où elle a exercé les fonctions de CFO et de corporate secretary jusqu'en 2012.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Administrateur de Réseau Entreprendre asbl.

MME SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Madame Sophie Malarme-Lecloux (1330 Rixensart, rue du Plagniau 16) est Administrateur indépendant de Befimmo depuis le 28 avril 2015 et Membre du Comité de Nomination et de Rémunération depuis le 26 octobre 2016. Mme Sophie Malarme-Lecloux est titulaire d'un master en business & administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Elle a débuté sa carrière en 1994 chez IBM Belgium en tant que financial analyst avant de rejoindre, en 1998, ING Brussels en tant que account manager en corporate banking. En 2002, elle poursuit sa carrière chez Sofina, où elle a exercé pendant 14 ans diverses responsabilités tant au niveau de la direction financière que de l'équipe d'investissement. En 2015, elle crée la société FreeBe SPRL destinée au conseil en stratégie, leadership et innovation, à l'accompagnement d'entrepreneurs et au développement des personnes et des organisations. Elle dispose d'une expérience d'administrateur de plus de 10 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Fondateur et gérante de FreeBe SPRL et administrateur de CBO Territoria SA (France).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Administrateur d'Orpea SA (France) ; Administrateur de Truflux et Sofilex (Sofina Group).

M. HUGUES DELPIRE (1956)

M. Hugues Delpire (1400 Nivelles, chemin de Grand'Peine 5) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité d'audit depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 28 avril 2015. M. Hugues Delpire est ingénieur commercial et diplômé de l'École Supérieure de Sciences Fiscales. Il a débuté sa carrière en 1979 chez Zurich Assurances Belgique et y a pris la direction financière en 1987. De 1991 à 1997, il est intervenu en tant que directeur administratif et financier et membre du comité de direction du groupe de BTP international coté en bourse Besix. Après avoir participé à la structuration d'Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas Belgique et les AP Assurances) en tant qu'administrateur et directeur financier du pôle assurances, il démarre, en tant qu'administrateur délégué, les activités d'AXA Real Estate Investment Manager Benelux. À partir de décembre 2000, il a été directeur général et chief legal & finance officer du groupe Décathlon. Depuis janvier 2015, il intervient en tant que conseiller de Décathlon SA, de Mobilis SA et d'entreprises de l'Association Familiale Mulliez. Parallèlement à ce parcours professionnel, M. Delpire a également dispensé des cours de finance dans plusieurs universités belges pendant plus de 15 ans.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Administrateur délégué de Weddell SA ; Président du conseil d'administration d'Alsolia SA ; Administrateur et président du comité d'audit d'ALCOPA SA ; Administrateur d'ACS SA (Auchan Coordination Services) ; Membre du conseil de surveillance de Décathlon International Shareholding Plan SCA ; Membre du Comité d'audit d'AGAPES SA.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

Directeur général, membre du directoire de Décathlon SA ; Administrateur d'OGEA SAS ; Administrateur d'Alcodev SA ; Membre du conseil de surveillance de Decaval, fonds commun de placement d'entreprise de droit français.

M. KURT DE SCHEPPER (1956)

M. Kurt De Schepper (2540 Hove, Akkerstraat 16) est Administrateur de Befimmo depuis le 29 avril 2014. M. De Schepper est actuaire. Il a entamé sa carrière il y a plus de 30 ans chez AG Insurance, où il est devenu membre du management team et responsable du canal « employee benefits » en 1990. Entre 1995 et 2004, il a été general manager Europe chez Fortis Insurance International, responsable, entre autres, pour la coentreprise CaiFor et Fortis Insurance UK. En 2004, il a accédé à la fonction de chief pension officer au niveau de Fortis holding ; mi-2005, il est devenu business operating officer chez AG Insurance et, à partir de septembre 2008, il a également été responsable de la gestion des actifs financiers. De septembre 2009 au 1^{er} juillet 2014, M. De Schepper était le chief risk officer d'Ageas, en charge des départements risk, legal et compliance et support functions (human resources, IT et facility).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Kurt De Schepper était membre du conseil d'administration d'AG Real Estate SA ; Président et administrateur de Millen-

niumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA et de Pensões-gere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

M. ETIENNE DEWULF (1955)

M. Etienne Dewulf (1970 Wezembeek-Oppem, rue du Ruisseau 10) est Administrateur indépendant de Befimmo et membre de son Comité de Nomination et de Rémunération depuis mars 2011 ; il préside ce Comité depuis le 13 mai 2014. M. Dewulf est licencié en sciences commerciales et financières (ICHEC). Au début de sa carrière, il a exercé des fonctions commerciales chez GB-INNOBM (1981-1983) et chez Materne Confilux (1983-1985), avant de pratiquer le corporate banking au Crédit Général (1985-1987). Il s'est ensuite tourné définitivement vers le secteur de la construction, dans lequel il a exercé diverses fonctions de 1987 à 2010 : attaché de direction chez Maurice Delens SA (devenue Valens SA) en 1987, puis administrateur délégué de Soficom Development (1989) et à partir de 1995 jusqu'en 2010 administrateur délégué d'Eiffage Benelux SA. À l'intervention de la SPRL Etienne Dewulf, M. Dewulf exerce actuellement une activité de consultant et de gestion journalière, essentiellement dans le domaine immobilier et de la construction.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Etienne Dewulf est président honoraire de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) ; Représentant permanent de la SPRL Etienne Dewulf et représentant permanent de la SPRL Cassiopee ; Administrateur de la holding Thomas & Piron (mandat via Etienne Dewulf SPRL) ; Président honoraire de l'Association des Entrepreneurs Belges de Grands Travaux ASBL ; Administrateur de l'Association Paroles d'Ados ASBL ; Administrateur de la Maison de la Route et du Génie Civil SCSA et administrateur de Foncière Kerkedelle SA (la société a été liquidée en décembre 2017).

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Etienne Dewulf était administrateur de la Confédération Construction et de Bavière Développement SA. La SPRL Etienne Dewulf était également administrateur délégué de Foncière Invest SA, de Cœur de Ville SA et de Thomas & Piron Bâtiment SA, et administrateur de Bureau Cauchy SA et de BTA Construct SA.

M. BENOÎT GODTS (1956)

M. Benoît Godts (1000 Bruxelles, avenue des Arts 58) est Administrateur de Befimmo depuis novembre 1995 et membre de son Comité d'audit. Il a également été Administrateur de Fedimmo jusqu'en janvier 2013. Licencié en droit (UCL 1983), il exerce plusieurs mandats d'administrateur dans des sociétés liées à AG Real Estate SA. Il est administrateur et membre du comité d'audit du gérant de la SIR Ascencio SCA, ainsi que président du conseil d'administration d'Immo Nation SPPICAV.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît Godts est membre du comité exécutif d'AG Real Estate Finance SA ; Administrateur et membre du comité d'audit d'Ascencio SA, gérant de la SIR Ascencio SCA ; Administrateur de L'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo SA ; Administrateur de Wolf-Safco NV ; Président du conseil d'administration d'Immo Nation SPPICAV ; Administrateur de la SPPICAV Technical Property Fund 2.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît Godts était administrateur des sociétés suivantes : Fedimmo, AG Real Estate Group Asset Management ; L'Investissement Foncier Westland Shopping Center ; Devimo-Consult SA et le Conseil belgo-luxembourgeois des Centres Commerciaux.



PROCÉDURE DE NOMINATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS

Les Administrateurs sont nommés et leur mandat est renouvelé par l'Assemblée générale des actionnaires de Befimmo, sur proposition du Conseil d'administration. Avant de formuler ses propositions à l'Assemblée générale en matière de nomination ou de renouvellement de mandat d'un Administrateur, le Conseil d'administration recueille l'avis et les recommandations du Comité de Nomination et de Rémunération, notamment :

- quant au nombre d'Administrateurs qui lui paraît souhaitable, sans que ce nombre ne puisse être inférieur au minimum légal ;
- quant à l'adéquation aux besoins du Conseil, du profil de l'Administrateur dont le mandat doit être renouvelé, le cas échéant ;
- quant à la détermination du profil recherché, sur base des critères généraux de sélection des Administrateurs et sur base de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil (qui fait notamment apparaître les compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires au sein du Conseil) et d'éventuels critères particuliers retenus pour la recherche d'un ou de plusieurs nouveaux Administrateurs ;
- sur les candidats déjà identifiés ou interviewés par le Comité de Nomination et de Rémunération.

Avant de délibérer, le Conseil procède à son tour à l'interview des candidats (s'il le souhaite), examine leur curriculum vitae et leurs références, prend connaissance des autres mandats qu'ils exercent et procède à leur évaluation.

Le Conseil veille à l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandat, qu'il s'agisse d'Administrateurs exécutifs ou non exécutifs, permettent d'assurer la continuité des travaux du Conseil et de ses Comités spécialisés et de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein de ceux-ci.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats d'Administrateurs, les Administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement, sur avis du Comité de Nomination et de Rémunération, jusqu'à la prochaine Assemblée générale, qui procédera à l'élection définitive.

ÉLECTION ET RÔLE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Élection du Président du Conseil d'administration

Le Conseil élit son Président, parmi ses membres non-exécutifs, sur base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration mentionne explicitement que le Président du Conseil et l'Administrateur délégué ne peuvent être la même personne.

Missions du Président du Conseil d'administration

Le Président dirige les travaux du Conseil. En son absence, les réunions du Conseil sont présidées par un Administrateur désigné par ses collègues.

Le Président s'efforce d'obtenir que les Administrateurs parviennent à un consensus tout en discutant de manière critique et constructive les points à l'ordre du jour et prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'administration en contribuant à des discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'administration.

Enfin, il veille à développer une interaction efficace entre le Conseil d'administration et l'Administrateur délégué.

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Befimmo a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la SIR ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue également sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, les Rapports Financiers Annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Il est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les pouvoirs et les missions confiés aux membres du Comité de direction de la Société.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'organise de manière à pouvoir assurer au mieux l'exercice de ses compétences et de ses responsabilités. Conformément à son règlement d'ordre intérieur, il se réunit au minimum quatre fois par an et autant de fois que nécessaire.

Les statuts de la Société prévoient les règles suivantes quant au mode de délibération du Conseil d'administration :

- sauf cas de force majeure, le Conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion

doit être convoquée, qui, à condition que trois Administrateurs au moins soient présents ou représentés, délibérera et statuera valablement sur les objets portés à l'ordre du jour de la réunion précédente ;

- toute décision du Conseil est prise à la majorité absolue des Administrateurs présents ou représentés, et en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres Administrateurs. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante ;
- dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, le Conseil d'administration peut prendre des résolutions par voie circulaire. Cette procédure ne peut toutefois pas être utilisée pour l'arrêt des comptes annuels et, le cas échéant, pour l'utilisation du capital autorisé.

Les décisions doivent être prises avec l'accord unanime des Administrateurs. Les décisions du Conseil d'administration sont consignées dans les procès-verbaux, approuvés par le Conseil d'administration et signés par au moins deux Administrateurs, ainsi que tous les Administrateurs qui en expriment le souhait.

ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT L'EXERCICE 2017

Le Conseil d'administration s'est réuni 18 fois au cours de l'exercice 2017. Outre les points relevant de sa compétence ordinaire (suivi des résultats, approbation du budget, évaluation et rémunération des membres du Comité de direction, établissement du rapport de gestion, convocation aux Assemblées générales ordinaire et extraordinaires), il s'est notamment prononcé sur les matières et dossiers suivants :

- la revue de la stratégie ;
- les projets d'investissement et de désinvestissement ;
- les soumissions dans le cadre d'appel d'offres et/ou de marchés publics ;
- les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements de baux importants ;
- les projets de construction, de redéveloppement et de rénovation (notamment le complexe WTC 1 & 2 et le projet Quatuor) ;
- les investissements importants dans le portefeuille consolidé de Befimmo, notamment en matière de développement durable ;
- la politique de gestion financière ;
- la politique de couverture du risque de taux ;
- l'évolution des principaux litiges ;
- la politique de Responsabilité Sociétale de Befimmo ;
- le placement privé de dettes réalisé en avril 2017 ;
- le versement d'un acompte sur dividende ;
- le partenariat avec Silversquare ;
- la nouvelle identité visuelle de Befimmo.

Le Conseil a été régulièrement informé des activités du Comité d'audit, du Comité de Nomination et de Rémunération et du Comité de direction.

Le Conseil de Befimmo a également déterminé la position de Befimmo en tant qu'actionnaire de Fedimmo, notamment en ce qui concerne les dossiers suivants :

- participation de Fedimmo à des appels d'offres ou à des marchés publics ;
- suivi du projet Paradis Express à Liège ;
- les conditions des offres en location les plus importantes et des renouvellements des baux importants ;
- cession de certains petits immeubles considérés comme étant devenus non stratégiques.

AUTOÉVALUATION

Conformément au Code 2009 et à son règlement d'ordre intérieur, le Conseil évalue au moins tous les trois ans sa composition, sa taille, son efficacité, son fonctionnement ainsi que son interaction avec l'Administrateur délégué, le Comité de direction et ses Comités spécialisés. L'exercice d'autoévaluation du Conseil est réalisé sous la direction de son Président et, le cas échéant, avec le support du Comité de Nomination et de Rémunération. Cette autoévaluation poursuit quatre objectifs principaux :

- vérifier si la composition du Conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable ;
- évaluer le fonctionnement du Conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'administration, ainsi que son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions.

Lorsque la question du renouvellement d'un mandat se pose, le Conseil évalue de la même manière la contribution de chaque Administrateur.

Le Conseil peut se faire assister par des experts externes dans cet exercice d'évaluation.

Le Conseil d'administration a procédé à son autoévaluation pour la dernière fois à la fin de l'exercice 2015. Les principales conclusions de son rapport d'autoévaluation ont été publiées dans le Rapport Financier Annuel 2015 (p.132).

COMITÉS CONSULTATIFS ET COMITÉS SPÉCIALISÉS

PRINCIPES

Le Conseil d'administration peut constituer un ou plusieurs Comités dont les membres peuvent être choisis dans ou hors de son sein.

Conformément aux dispositions statutaires, il constitue au moins un Comité d'audit, un Comité de Nomination et un Comité de Rémunération (le Comité de Nomination et le Comité de Rémunération pouvant être combinés) dont il fixe les missions, les pouvoirs et la composition conformément aux dispositions légales et aux recommandations du Code belge de Gouvernance relatives à la composition et au fonctionnement de ces Comités.

Le Conseil établit le règlement d'ordre intérieur de ces Comités, et désigne, en son sein et sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, les membres de ces Comités. Lors de ces désignations, le Conseil veille à ce que chaque Comité soit composé de telle manière que, dans son ensemble, il dispose des compétences requises pour l'exercice de sa mission.

Le Conseil peut également confier des missions qu'il définit à un ou plusieurs de ses membres qu'il désigne et qui lui font rapport sur l'exécution de leur mission.

Conformément à ce qui précède, le Conseil d'administration a mis en place de manière permanente deux Comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération. La composition, les attributions et le mode de fonctionnement de ces deux Comités sont décrits dans leurs règlements d'ordre intérieur respectifs, disponibles sur le site internet de Befimmo et synthétisés ci-après.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

COMITÉ D'AUDIT

Composition

Le Comité est composé de trois membres, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, parmi les Administrateurs non exécutifs de Befimmo, dont deux au moins sont indépendants qui répondent aux critères de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Tous les membres du Comité d'audit sont compétents en matière de comptabilité, d'audit et de finance.

Le Président du Comité d'audit ne peut pas être le Président du Conseil d'administration. Les membres du Comité d'audit désignent en leur sein le Président du Comité.

La durée du mandat des membres du Comité d'audit n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Au 31 décembre 2017, la composition du Comité d'audit est la suivante :

- Hugues Delpire, Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit ;
- Sophie Goblet, Administrateur indépendant ;
- Benoît Godts, Administrateur non-exécutif, lié à un actionnaire.

Attributions

Sans préjudice des autres missions qui peuvent lui être confiées, le Comité d'audit aide le Conseil d'administration et le Comité de direction à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et de l'information financière de Befimmo. En matière de contrôle interne, le Comité d'audit veille à la pertinence et à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société. Il assure également le suivi de l'audit interne et du contrôle externe effectué par le Commissaire, intervient dans la désignation de ce dernier et dans la supervision des missions qui lui sont confiées au-delà de sa mission définie par la loi. Il formule tous avis et recommandations au Conseil d'administration et au Comité de direction dans ces domaines.

Le Comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que de besoin, à la demande de son Président, d'un de ses membres, du Président du Conseil d'administration, du Chief Executive Officer ou du Chief Financial Officer. Il décide si et quand le Chief Executive Officer, le Chief Financial Officer, le ou les Commissaires ou encore d'autres personnes assistent à ses réunions.

Au moins deux fois par an, il rencontre le ou les Commissaire(s) de Befimmo pour procéder à un échange de vues sur toute question relevant de sa mission et sur toute question mise en évidence par le processus d'audit. Il rencontre la ou les personnes responsables de l'Audit interne de la Société, également au moins deux fois par an.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un autre membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport verbal à la plus prochaine réunion du Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et en particulier après les réunions consacrées à l'établissement des comptes trimestriels et à l'établissement des états financiers destinés à être publiés. Lorsqu'il rend compte au Conseil d'administration, le Comité d'audit identifie les questions pour lesquelles il estime qu'une action ou une amélioration est nécessaire, et fait les recommandations sur les mesures à prendre. Les procès-verbaux des réunions sont également transmis au Conseil d'administration.

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2017

Au cours de l'exercice 2017, le Comité s'est réuni 9 fois.

M. Godts a assisté à toutes les réunions, M. Delpire et Mme Goblet ont assisté à 8 réunions. Les dossiers et sujets suivants ont notamment été examinés :

- situations comptables trimestrielles, semestrielles et annuelle, ainsi que le reporting financier ;
- traitement comptable d'opérations spécifiques et application des normes IFRS ;
- politique de financement ;
- examen des conditions relatives aux opérations de refinancement ;
- politique de couverture du risque de taux d'intérêt et du risque de change ;
- examen des rapports de missions et des recommandations d'audit interne et du plan d'audit pluriannuel en présence de l'auditeur interne ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les ratios clés ;
- revue des budgets et perspectives des prochains exercices (incluant des stress tests) ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, monitoring du contrôle interne, suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées dans le cadre d'audits externes et examen du rapport de la direction effective sur le contrôle interne destiné à la FSMA, etc. ;
- processus de distribution d'un acompte sur le dividende de l'exercice 2017 ;
- préparation du placement privé de dettes, réalisé en 2017 ;
- relations avec le Commissaire, vérification de l'indépendance, évaluation et nomination/renouvellement du mandat du Commissaire au niveau de Befimmo et de ses filiales ;
- mise à jour des délégations bancaires et des délégations de pouvoirs pour paiements ;
- suivi des principales évolutions réglementaires et analyse de leur impact potentiel sur Befimmo, ses activités ou son reporting (mise en place du régime des Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS), Réforme de l'audit, circulaires de la FSMA, etc.).

Autoévaluation

Tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

La précédente autoévaluation du Comité d'audit a été réalisée fin 2014 et clôturée début 2015. Le Comité a décidé de procéder à une nouvelle autoévaluation en 2017.

En novembre 2017, les membres du Comité ont reçu et complété un questionnaire détaillé, spécifique au rôle et au fonctionnement d'un Comité d'audit. Sur base des réponses à ce questionnaire, d'une analyse des règles légales et des recommandations applicables au rôle et au fonctionnement d'un Comité d'audit et, subsidiairement, des conclu-

sions de l'exercice d'autoévaluation effectué en 2014, le Comité d'audit a clôturé son rapport d'autoévaluation en décembre 2017 et l'a commenté au Conseil d'administration le 14 décembre 2017.

A l'issue de son exercice d'autoévaluation, le Comité d'audit a notamment décidé d'accorder une priorité aux éléments suivants :

- procéder à la mise à jour du Règlement d'Audit Interne ;
- dans le cadre du suivi des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques :
 - suivi du bon fonctionnement du Comité de direction, récemment mis en place ;
 - s'assurer que les processus existants permettent une veille permanente et efficace en matière d'identification et de gestion des risques, avec comme point de départ la mise à jour de la matrice des risques.

COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Composition

Le Comité de Nomination et de Rémunération est constitué d'au moins trois Administrateurs, désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité, parmi les Administrateurs non exécutifs, dont la majorité doit avoir la qualité d'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Le Conseil d'administration désigne le Président du Comité, qui peut également être le Président du Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres du Comité n'excède pas celle de leur mandat d'Administrateur. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé en même temps que leur mandat d'Administrateur.

Dans l'hypothèse où il n'est pas membre du Comité, le Président du Conseil d'administration de Befimmo peut, mais ne doit pas, assister aux réunions du Comité ; il ne peut y assister si le Comité en décide ainsi ou statue sur la rémunération ou le renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration (en sa qualité de Président ou d'Administrateur).

Il peut être associé à la discussion, sans pouvoir présider le Comité, lorsque celui-ci est appelé à se prononcer sur la nomination de son successeur.

L'Administrateur délégué participe aux réunions du Comité lorsque celui-ci traite de la nomination ou de la rémunération des autres membres du Comité de direction de la Société.

Au 31 décembre 2017, la composition du Comité est la suivante :

- Etienne Dewulf, Président du Comité de Nomination et de Rémunération, Administrateur indépendant ;
- Sophie Malarme-Lecloux, Administrateur indépendant ;
- Alain Devos, Administrateur non exécutif, Président du Conseil d'administration.

Attributions

En ce qui concerne les nominations et les renouvellements de mandats, le Comité assiste le Conseil d'administration :

- dans l'établissement de profils pour les Administrateurs, les Présidents et les membres des Comités du Conseil d'administration, le Chief Executive Officer (« CEO ») et les autres membres du Comité de direction de Befimmo ;
- dans la recherche de candidats aux fonctions à pourvoir au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés de Befimmo, ainsi qu'au Conseil d'administration de Fedimmo et formule ensuite un avis et une recommandation sur les candidats ;
- dans le processus de nomination ou de réélection du Président du Conseil d'administration de Befimmo ;
- et dans les procédures de nomination, de renouvellement et d'évaluations périodiques des Administrateurs, du CEO et des autres membres du Comité de direction.

En ce qui concerne les rémunérations, le Comité assiste le Conseil d'administration en formulant des propositions :

- sur la politique de rémunération ;
- sur la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité de direction, et sur les révisions périodiques éventuelles de cette politique ;
- sur la rémunération individuelle des Administrateurs non exécutifs, des membres des Comités du Conseil, du CEO et des autres membres du Comité de direction, y compris la rémunération variable, les avantages divers et les primes de prestations à long terme, liées ou non à des actions, les indemnités de départ, et, s'il y a lieu, sur les propositions qui en découlent et qui doivent être soumises par le Conseil à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- sur la détermination des objectifs de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction et l'évaluation des performances par rapport aux objectifs fixés ;
- sur les propositions faites annuellement par l'Administrateur délégué au sujet du budget global d'augmentation (hors indexation) des rémunérations fixes des collaborateurs de la Société, ainsi qu'au sujet du budget global des rémunérations variables attribuées aux collaborateurs.

Par ailleurs, le Comité prépare le rapport de rémunération, qui fait partie intégrante de la déclaration de gouvernance de Befimmo, et est commenté à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an, et en toute hypothèse :

- préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de toute Assemblée générale de Befimmo qui a à son ordre du jour des propositions de résolutions qui concernent des mandats d'Administrateur ;
- pour rédiger le rapport annuel de rémunération.

Après chaque réunion du Comité, le Président du Comité (ou, en son absence, un membre du Comité désigné à cet effet) fait rapport oral au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions et, en particulier, lui communique les avis et recommandations du Comité pour que le Conseil d'administration en délibère.

Fonctionnement et activité durant l'exercice 2017

Au cours de l'exercice 2017, le Comité s'est réuni 9 fois et l'ensemble des membres du Comité ont assisté à toutes les réunions. Ses réunions ont principalement été consacrées aux sujets suivants :

- rédaction du rapport de rémunération publié dans le Rapport Financier Annuel 2016 ;
- évolution de la masse salariale de la Société à partir du 1^{er} janvier 2018 et budget en vue de l'attribution de rémunérations variables (gratifications) pour l'exercice 2017 ;
- propositions relatives à la composition du Conseil d'administration en tenant compte de la nécessité de maintenir un équilibre en termes de complémentarité des profils en termes de connaissances et d'expérience, ainsi que des objectifs de mixité des genres ;
- propositions de nominations et de renouvellements de mandats au Conseil d'administration en vue de leur soumission à l'Assemblée générale ordinaire ;
- évaluation et détermination des objectifs et critères de performance de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction ;
- suivi continu de l'évolution du cadre réglementaire et des recommandations en matière de gouvernance relatifs à l'exercice du mandat d'Administrateurs et à la fonction de membre du Comité de direction.

Autoévaluation

Conformément au Code 2009 et à son règlement d'ordre intérieur, tous les trois ans, au moins, le Comité évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le Conseil d'administration, réexamine son règlement d'ordre intérieur et recommande ensuite au Conseil d'administration les ajustements nécessaires, le cas échéant.

Le Comité de Nomination et de Rémunération a procédé à son autoévaluation au cours du second semestre de l'exercice 2015. Son rapport d'autoévaluation a été commenté au Conseil d'administration en février 2016 ainsi que dans le Rapport Financier Annuel 2015 (page 135).

COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'administration a instauré un Comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des Sociétés, auquel il a délégué ses pouvoirs de gestion conformément à l'article 19 des statuts de Befimmo.

La délégation au Comité de direction ne porte pas sur :

- la définition de la stratégie et de la politique générale ;
- les actes réservés par la loi ou les statuts au Conseil d'administration ;
- au-delà des matières réservées au Conseil d'administration par la loi ou les statuts, les actes et décisions que le Conseil d'administration a décidé de maintenir dans le champ de sa compétence et qui sont énumérés dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction et dans le règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration.

Conformément à l'article 14 de la loi SIR, les membres du Comité de direction ont tous la qualité de Dirigeants effectifs et sont des personnes physiques.

Le Comité de direction est un organe décisionnel à responsabilité et fonctionnement collégiaux.

Le Comité de direction revoit périodiquement son règlement d'ordre intérieur (qui décrit ses attributions et son mode de fonctionnement) et propose, le cas échéant, au Conseil d'administration d'approuver les adaptations qu'il jugerait souhaitables. Ce règlement d'ordre intérieur est disponible sur le site de la Société.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise



De haut en bas et de gauche à droite :
Martine Rorif, Benoît De Blicq, Laurent Carlier, Aminata Kaké.

COMPOSITION

Les membres du Comité de direction sont désignés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération.

Au 31 décembre 2017, le Comité compte quatre membres :

- Benoît De Blicq, Administrateur délégué, qui est également le Chief Executive Officer (le « CEO ») et qui préside le Comité de direction ;
- Laurent Carlier, Chief Financial Officer (le « CFO ») ;
- Martine Rorif, Chief Operating Officer (le « COO ») ;
- Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (le « SGC »).

BENOÎT DE BLIECK

M. De Blicq (1957) est ingénieur civil (ULB, École polytechnique, 1980), post-gradué (Cepac) de l'École de Commerce Solvay (ULB, 1986). Il a commencé sa carrière en 1980 aux entreprises Ed. François & Fils, devenues ensuite CFE, en qualité de responsable de divers chantiers de construction en Arabie Saoudite (1980-1985) et d'études de projets en Chine, au Zaïre et en Egypte (1985-1988). Ensuite, il a été responsable du développement de projets immobiliers, d'abord chez Codic (1988-1990), ensuite chez Galliford (1990-1992). De 1992 à 1999, il a été membre du comité de direction de Bernheim - Comofi SA (à l'époque filiale de Groupe Bruxelles Lambert), responsable du développement international. Il fut ensuite nommé Administrateur délégué de Befimmo en août 1999 et de sa filiale Fedimmo en décembre 2006.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Benoît De Blicq est Président de Beway, filiale de Befimmo ; Gérant de BDB Management SPRLu ; Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSII) ; Fellow member du Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management SPRLu, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blicq, exerce les mandats suivants : Président d'Axento, filiale de Befimmo ; Administrateur de Meirfree et de Vitalfree, filiales de Befimmo ; Administrateur délégué de Befimmo Property Services, filiale de Befimmo ; Administrateur délégué de Noblicq SA ; Gérant de B.V.R. SPRL.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Benoît De Blicq était Membre du management board du European Public Real Estate Association (EPRA).

LAURENT CARLIER

M. Laurent Carlier (1966) est ingénieur commercial (ULB-Solvay Business School, 1984-1989), il détient également un post-graduate degree en Tax Management (VUB, 1989-1990), et en Controlling (Registered Controller, ERASMUS UNIVERSITEIT, Rotterdam – Pays Bas, 1995-1998). Il a également participé à l'Advanced Management Program organisé par la Wharton School, University of Pennsylvania (AMP71-2016). Il a commencé sa carrière en 1991 chez Unilever en qualité d'Auditeur interne/Team Leader (1991-1994) à Paris. Il est ensuite devenu Factory Management Accountant (1994-1996) pour le même groupe aux Pays-Bas. Il a poursuivi sa carrière chez Sanofi Pharma Belgium en qualité de Controller (1996-1998) et Finance & Administration Director (1998-1999). Il a ensuite travaillé chez Sodexo Pass Belux en tant que Finance & Administration Director (1999-2006). Depuis 2006, Monsieur Laurent Carlier occupe la fonction de Chief Financial Officer chez Befimmo. Il exerce également la fonction de Gestion des risques.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

M. Laurent Carlier est Administrateur des filiales de Befimmo suivantes : Beway SA, Fedimmo SA, Befimmo Property Services SA, Axento SA, Vitalfree SA et est Administrateur délégué de la société Meifree SA. De plus, il est Président du conseil d'administration de la BE-REIT Association asbl, co-Président de la commission Investisseurs de l'UPSI et membre de l'Accounting & Reporting committee de l'EPRA. Il est par ailleurs gérant de la sprl L&L Services.

Mandats échus au 31 décembre 2017, exercés au cours des années 2013 à 2017

M. Laurent Carlier était administrateur de l'asbl Financial Executives Institute of Belgium.

MARTINE RORIF

Mme Martine Rorif (1965) est ingénieur civil en construction – spécialisation en génie civil (Université Libre de Bruxelles, Solvay Business School, 1990). Elle détient également un post-graduate CEPAC de l'Ecole de Commerce Solvay (2007). Elle a commencé sa carrière aux Entreprises Jacques Delens (1990-1995) en qualité d'ingénieur de chantier. Elle a poursuivi sa carrière chez Devimmo Consult (1996) en qualité de property manager. Ensuite, et depuis 1997, elle poursuit sa carrière chez Befimmo. Jusqu'en 2008, elle occupait la fonction de Project Manager. Depuis 2008, elle est Chief Operating Officer.

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Mme Martine Rorif est également Administrateur des sociétés suivantes, filiales de Befimmo : Fedimmo SA, Meifree SA, Axento SA et Befimmo Property Services SA. Elle est Administrateur délégué des sociétés : Vitalfree SA et Beway SA, qui sont également des filiales de Befimmo. Elle est également coprésidente de la Commission Investisseurs de l'UPSI.

AMINATA KAKÉ

Mme Aminata Kaké (1977) est titulaire d'un Master en Droit (Université Libre de Bruxelles, 2000), d'un post-graduate certificate in Business Administration (Oxford University et Harvard Faculty Club, 2014) et d'un Executive Master en Immobilier (Solvay Brussels School of Economics and Management, 2016). Elle a débuté sa carrière en 2000 chez Dexia Banque Belgique (devenue Belfius) en qualité de conseiller juridique en Corporate Banking et Structured Finance (2000-2004), avant d'être nommée Secrétaire générale adjointe de la banque (2004-2005), puis responsable de la Secretary General, Corporate & Regulatory Division de Dexia SA, holding du groupe Dexia (2005-2012). Depuis 2012, elle occupe la fonction de General Counsel, Secretary General et Chief Compliance Officer de Befimmo. Mme Kaké est également Administrateur de l'Association belge des Sociétés Cotées (FEB), Head of Legal & Regulatory Committee de la BE-REIT Association et Membre du Regulatory Committee de l'European Public Real Estate Association (EPRA), du Belgian Risk Management Association (BELRIM) et de l'Institut belge des Juristes d'entreprises (IJE).

Autres mandats exercés au 31 décembre 2017

Madame Kaké est administrateur de l'Association belge des Sociétés cotées a.s.b.l. (FEB).

ATTRIBUTIONS

Le rôle du Comité de direction est :

- de faire des propositions au Conseil d'administration en matière de stratégie et de politique générale ;
- d'exécuter la stratégie définie par le Conseil d'administration, en ce compris les décisions d'acquérir ou de céder des droits réels sur des immeubles ou des actions de sociétés immobilières ;
- d'assurer la gestion opérationnelle de l'entreprise et d'en faire rapport au Conseil d'administration.

Le Comité de direction soumet d'initiative au Conseil d'administration toute transaction, même entrant dans son périmètre de délégation, que le Comité estime nécessaire de lui soumettre de par sa nature, les risques encourus ou en raison des parties intervenantes.

RAPPORT D'ACTIVITÉS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À chaque réunion du Conseil d'administration, et au moins trimestriellement, l'Administrateur délégué et les autres membres du Comité de direction font rapport au Conseil d'administration sur les aspects importants de la gestion opérationnelle. Ils fournissent toute information significative portant au moins sur les matières suivantes :

- les développements affectant les activités de la Société et les modifications de son contexte stratégique ;
- les prévisions et les résultats financiers de la Société ainsi qu'une évaluation de sa situation financière ;
- les litiges majeurs actuels ou potentiels ;
- le suivi régulier de toutes questions relevant des compétences du Conseil d'administration.

MODE DE FONCTIONNEMENT

Le Comité de direction est un organe décisionnel à responsabilité et fonctionnement collégiaux : ses décisions se prennent par consensus de ses membres qui en partagent collégalement la responsabilité. Si un consensus ne peut être atteint, le point ou le dossier concerné est porté à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration pour délibération et décision.

Le Comité de direction se réunit autant de fois que nécessaire, sous la présidence de l'Administrateur délégué et, en principe une fois par semaine. Il peut, pour autant que besoin, être convoqué à tout autre moment par le Président ou si deux membres au moins du Comité de direction en expriment le souhait.

En 2017, le Comité de direction s'est réuni en moyenne une fois par semaine.

Le Comité de direction anime une équipe de 81 personnes et veille à maintenir ses coûts de fonctionnement à un niveau optimal.

Les **responsables des départements** sont Nicolas Billen¹ (Chief Investment Officer), Cédric Mali¹ (Chief Commercial Officer), Monsieur Arnaud d'Ydewalle (Head of Project Management), Monsieur Nicolas Nelis (Head of Project Development), Monsieur Bruno De Wolf (Head of Property Management), Monsieur Arnaud Opsommer (Head of Building Administration & Operations Budget), Monsieur Frédéric Tourné (Head of Environmental Management), Madame Caroline Kerremans (Head of Investor Relations & Communication), Madame Emilie Delacroix (Head of CSR & Innovation), Madame Sylvie De Muêlenaere (Head of Legal), Monsieur Vincent Meulders (Head of Controlling), Monsieur Stéphane Dos Santos (Chief Accountant), Monsieur Ludovic Wendel (IT Program Manager), Monsieur Denis Van de Wiele (Head of Compensation & Benefits) et Madame Sarah Sougné (Recruitment & Talent Manager).

La gestion de l'activité de Business Development est confiée à Werner Joris².

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Befimmo se conforme aux dispositions de l'article 518bis du Code des Sociétés en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'administration et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009) relative à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

Befimmo a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs, de la désignation des membres des Comités spécialisés et du Comité de direction et du processus d'autoévaluation de ses différents organes et comités. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, des connaissances et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de ces fonctions. Par exemple, avant toute nomination, une évaluation est faite des compétences,

des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires au sein du Conseil d'administration ou du Comité concerné. Ces procédures sont décrites dans les règlements d'ordre intérieur des différents organes et comités, et plus particulièrement dans le règlement d'ordre intérieur du Comité de Nomination et Rémunération.

Le résultat de ces procédures apparaît dans la composition respectivement du Conseil d'administration, qui comprend trois membres féminins et six membres masculins et du Comité de direction, qui est composé de deux membres féminins et deux membres masculins. Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs (voir page 92) et des Membres du Comité de direction (voir page 100), dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Comité de Nomination et de Rémunération a rédigé un document décrivant la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Comité de direction de la Société. Ce document a été établi pour la première fois par le Conseil d'administration

le 15 octobre 2010, approuvé pour la dernière fois par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017. Il fait partie intégrante de la charte de gouvernance de la Société et est publié sur le site internet de Befimmo.

La politique de rémunération de Befimmo a été établie en conformité avec les dispositions de la loi du 6 avril 2010

1. SPRL.
2. BVBA.

visant à renforcer la gouvernance d'entreprise dans les sociétés cotées, ainsi qu'avec les recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise (« Code 2009 »).

Dans le strict respect de ce cadre, elle vise à rémunérer les différents intervenants dans la gestion de la Société d'une manière qui permet d'attirer, retenir et motiver les intervenants souhaités eu égard aux caractéristiques et aux défis de la Société, tout en maintenant une gestion saine et efficace des risques et en gardant le coût des diverses rémunérations sous contrôle.

La Société souhaite rémunérer ces intervenants à un niveau qui soutient la comparaison avec les rémunérations payées par d'autres sociétés de taille et d'activités comparables pour des fonctions similaires. Pour rester informée des rémunérations du marché, elle participe à des benchmarks organisés par des consultants spécialisés et des secrétariats sociaux. Elle consulte aussi occasionnellement ces spécialistes, en dehors de toute opération de benchmark.

Le Comité de Nomination et de Rémunération formule des propositions sur les révisions périodiques éventuelles de la politique de rémunération, qui sont soumises à l'approbation du Conseil d'administration.

Le rapport de rémunération est intégré chaque année dans le Rapport Financier Annuel. Il expose les grands principes de la politique de rémunération et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice concerné et comporte des informations détaillées sur la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité de direction. Toute déviation significative par rapport à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications importantes qui seraient apportées à cette politique sont également mentionnées dans le rapport de rémunération.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société se prononce, chaque année, sur le rapport de rémunération, par un vote séparé.

Évolution de la politique de rémunération

Befimmo n'envisage pas de modification de sa politique de rémunération pour les deux exercices suivants.

PROCÉDURE

La rémunération des **Administrateurs non exécutifs** de Befimmo SA est fixée par l'Assemblée générale de Befimmo SA, sur proposition de son Conseil d'administration, qui lui-même reçoit des propositions du Comité de Nomination et de Rémunération. Les propositions du Comité de Nomination et de Rémunération en la matière se fondent sur des analyses de benchmark de sociétés comparables à Befimmo en termes de taille et d'activités, ainsi que sur des études réalisées par des consultants externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées.

Les Administrateurs non exécutifs de Befimmo SA reçoivent, en cette qualité, une rémunération annuelle fixe et des jetons de présence pour les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés du Conseil de Befimmo SA auxquelles ils assistent en qualité de membres ou de Président.

Ils ne reçoivent pas de rémunérations liées aux performances (telles que bonus et formules d'intéressement à long terme) et ne reçoivent pas d'avantages en nature ni d'avantages liés à des plans de pension.

Conformément à la loi, les Administrateurs sont révocables ad nutum, sans indemnité.

L'**Administrateur délégué** de Befimmo SA est le seul Administrateur exécutif de Befimmo SA et ne perçoit pas de rémunération en cette qualité.

Il a également la qualité de Président du Comité de direction de Befimmo SA et exerce la fonction de **Chief Executive Officer** (« CEO ») : il est rémunéré à ce titre, dans le cadre d'une convention de management.

La rémunération du CEO est fixée par le Conseil d'administration de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération. Elle se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

- **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » annuelle est déterminé en tenant compte de comparaisons avec les rémunérations fixes du marché pour une fonction comparable dans une société comparable. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation.

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration se penche à intervalles réguliers, en fin d'année civile, sur le montant de la rémunération fixe afin de déterminer si une modification de ce montant s'impose et, dans l'affirmative, dans quelles proportions.

- **Partie variable** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter le CEO à privilégier des objectifs à court terme ayant une influence sur sa rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme.

Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs. Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, évalue à l'issue de chaque année civile les prestations du CEO au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par le CEO dans le cadre de la délégation journalière, sur présentation de justificatifs adressés au Président du Conseil d'administration ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portable répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont il supporte les consommations, l'Administrateur délégué ne reçoit aucun avantage en nature.

Le Conseil d'administration de Befimmo SA décide également du recrutement, de la promotion et de la rémunération fixe et variable de chacun des **autres membres du Comité de direction** de Befimmo SA, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui lui-même entend préalablement le CEO à ce sujet. Ils sont rémunérés dans le cadre d'une convention de management conclue avec Befimmo SA en qualité de travailleurs indépendants. Leur rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

■ **Partie fixe** : le montant de la rémunération fixe « all in » des autres membres du Comité de direction est déterminé en tenant compte d'informations relatives aux niveaux de rémunération pratiqués pour des fonctions comparables, dans des entreprises comparables. Ces informations sont recueillies par le Comité de Nomination et de Rémunération. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement, par douzième, à terme échu, après déduction du coût d'assurances telles que plan de pension et assurance hospitalisation, ainsi que des frais de représentation. Toute révision de la rémunération fixe des autres membres du Comité de direction est décidée par le Conseil d'administration, sur recommandation motivée du CEO et du Comité de Nomination et de Rémunération.

■ **Partie variable** : le montant cible de la rémunération annuelle variable, correspondant à une prestation de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, est prédéterminé par le Conseil d'administration au moment de la fixation des objectifs. Il s'agit d'une combinaison d'objectifs qualitatifs individuels (exécution de missions particulières, prestations de leur équipe ou de leur département) et d'objectifs financiers et qualitatifs de Befimmo SA, auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil évite de fixer des critères qui pourraient inciter les autres membres du Comité de direction à adopter un comportement privilégiant des objectifs à court terme ayant une influence sur leur rémunération variable et qui auraient une influence négative sur la Société à moyen et long terme. Le Conseil détermine également un montant maximum de rémunération variable qui ne pourra être attribué qu'en cas de prestation dépassant la réalisation des objectifs.

Afin de déterminer la hauteur de la rémunération variable à octroyer, le Conseil d'administration – sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, qui aura lui-même préalablement entendu le CEO – évalue à l'issue

de chaque année civile les prestations des autres membres du Comité de direction au cours de l'exercice concerné, au regard des objectifs qui leur ont été fixés pour cet exercice. Le paiement de la rémunération variable le cas échéant attribuée est échelonné dans le temps : la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

Befimmo rembourse les frais déboursés par les autres membres du Comité de direction dans le cadre de leurs attributions, sur présentation de justificatifs adressés au CEO ou à toute autre personne que ce dernier aura désignée à cet effet.

Hormis la mise à disposition d'un ordinateur et d'un téléphone portable répondant aux normes de Befimmo SA (notamment en matière de sécurité), et dont ils supportent les consommations, les autres membres du Comité de direction ne reçoivent aucun avantage en nature.

MANDATS EXERCÉS DANS LES FILIALES

Les Administrateurs et les membres du Comité de direction peuvent exercer un mandat d'Administrateur auprès des filiales de Befimmo SA. Les rémunérations éventuellement perçues pour l'exercice de ces mandats sont intégrées dans le rapport de rémunération de Befimmo SA. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre, d'une part Befimmo SA et, d'autre part, le CEO ou un autre membre du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés¹ par le CEO ou cet autre membre du Comité de direction auprès des filiales de Befimmo SA.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES EN 2017 ET EN 2018

Les rémunérations et avantages mentionnés ci-après sont conformes aux dispositions de la loi du 6 avril 2010 précitées, au Code 2009 et à la politique de rémunération de la Société décrite ci-avant. Les Administrateurs non exécutifs, le CEO et les autres membres du Comité de direction ne bénéficient d'aucun plan d'option sur actions ou plan d'achat d'actions.

L'Assemblée générale ordinaire du 30 avril 2013 de la Société a fixé comme suit la rémunération des Administrateurs non exécutifs :

- chaque Administrateur non exécutif, hormis le Président du Conseil d'administration, perçoit une rémunération annuelle fixe de 20.000 € et des jetons de présence de 2.500 € par séance de Conseil d'administration à laquelle il assiste ;
- le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 50.000 € et des jetons de présence de 3.750 € par séance du Conseil à laquelle il assiste ;

- les membres du Comité d'audit reçoivent un jeton de présence de 2.000 € par séance, hormis le Président de ce Comité qui perçoit un jeton de présence de 2.500 € par séance ;
- les membres du Comité de Nomination et de Rémunération reçoivent un jeton de présence de 1.500 € par séance, hormis le Président de ce Comité, qui reçoit un jeton de présence de 2.000 € par séance.

Ces montants, applicables depuis l'exercice 2013, résultent d'une analyse de benchmark de sociétés comparables et de deux études externes sur la rémunération des administrateurs de sociétés belges cotées. Ils tiennent notamment compte de l'accroissement des tâches et de la technicité des matières relevant de la compétence du Conseil et de ses Comités spécialisés ces dernières années, ainsi que du rôle du Président dans la préparation et la coordination des travaux du Conseil d'administration.

Administrateurs non exécutifs - rémunération pour l'exercice 2017

(en €)	Befimmo				Total
	Rémunération fixe annuelle	Jetons de présence			
		Conseil d'administration	Conseil d'administration	Comité d'audit Comité de Nomination et de Rémunération	
Alain Devos	50 000	67 500		13 500	131 000
Barbara De Saedeleer ²	10 000	25 000			35 000
Sophie Goblet	20 000	42 500	18 000		80 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	32 500		13 500	66 000
Annick Van Overstraeten ³	3 333				3 333
Hugues Delpire	20 000	40 000	20 000		80 000
Kurt De Schepper	20 000	45 000			65 000
Etienne Dewulf	20 000	42 500		18 000	80 500
Benoît Godts	20 000	42 500	16 000		78 500
Guy Van Wymersch-Moons ⁴	16 667	30 000			46 667
Total Administrateurs	200 000	367 500	54 000	45 000	666 500

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PERFORMANCE DU CEO ET DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION POUR LES EXERCICES 2017 ET 2018

Sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, le Conseil d'administration du 23 février 2017 a fixé, comme suit, les critères récurrents – liés à la performance de la Société – pour l'évaluation de la performance du CEO et leur pondération :

- résultat net courant par action (30%) ;
- marge opérationnelle (15%) ;
- taux d'occupation des immeubles (15%) ;
- coût de financement (20%) ;
- gestion des ressources humaines (20%).

Des objectifs complémentaires en rapport avec les principaux objectifs précités et spécifiquement liés à l'exercice 2017,

ont été fixés au CEO. Le montant cible de sa rémunération annuelle variable, relatif à l'exercice 2017, a été fixé à 200.000 €, avec un maximum de 250.000 €.

Le Conseil d'administration a fixé les mêmes critères récurrents pour l'évaluation de la performance collective des autres membres du Comité de direction. Des objectifs individuels complémentaires ont été fixés à chacun d'entre eux, en correspondance avec leurs responsabilités opérationnelles spécifiques. La rémunération variable cible globale maximale a été fixée à 285.000 € (montant global pour les 3 autres membres du Comité de direction) avec un maximum de 345.000 € en cas de dépassement des objectifs.

Au cours de sa réunion du 2 mars 2018, le Conseil d'administration a, sur une proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, décidé d'attribuer au CEO et aux autres membres du Comité de direction, une rémunération variable pour l'exercice 2017 sur la base des critères d'évaluation précités, dont le montant est repris dans le tableau ci-après.

1. Que ce soit en tant que personne physique ou en qualité de représentant permanent d'une personne morale Administrateur.

2. Mandat débutant le 14 février 2017 et échu le 12 septembre 2017.

3. Mandat échu le 14 février 2017.

4. Mandat échu le 31 octobre 2017.

Comité de direction - rémunération pour l'exercice 2017

(en €)	Rémunération fixe	Rémunération variable ¹	Avantages postérieurs à l'emploi	Total	Indemnité contractuelle prévue en cas de départ
Administrateur délégué					
SPRLu BDB Management ²	213 589	100 000		313 589	263 592
Benoît De Blieck ³	263 746	150 000	72 657	486 403	486 408
Autres membres du Comité de direction	874 566	335 000	154 255	1 363 821	1 220 000
Total Comité de direction	1 351 901	585 000	226 912	2 163 813	

Conformément à la politique de rémunération de Befimmo, le paiement de la rémunération variable qui a été attribuée, est échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps est subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans, comme suit :

- 50% de la rémunération variable proméritée en 2017 est payée en 2018 ;
- 25% de la rémunération variable est reportée d'un an et sera payable en 2019 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années 2017 et 2018 ;
- le solde de 25% de la rémunération variable sera payable en 2020, à nouveau moyennant une performance soutenue durant les années 2017 à 2019.

Pour l'exercice 2018, l'octroi de la rémunération variable du CEO et des autres membres du Comité de direction dépendra de la réalisation des mêmes critères récurrents que ceux arrêtés en 2017, avec une pondération identique. Des objectifs

complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont également été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques du CEO et de chacun des autres Membres du Comité de direction.

Le montant cible de la rémunération annuelle variable relative à l'exercice 2018 a été fixé comme suit :

- pour le CEO : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribué par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales ;
- pour les trois autres membres du Comité de direction : une rémunération variable cible de 305.000 € avec un maximum de 400.000 €.

Après évaluation, le paiement de la rémunération variable qui, le cas échéant, sera attribuée sera également échelonné dans le temps et la partie de la rémunération reportée dans le temps sera subordonnée à la réalisation de critères de performance prédéterminés et objectivement mesurables sur 3 ans.

1. Le paiement de la rémunération variable est échelonné sur une période de 3 ans, conformément aux règles prévues dans la politique de rémunération.

2. Ces montants incluent la rémunération perçue par BDB Management SPRLu pour les mandats qu'elle exerce respectivement en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo Property Services SA et de Président du Conseil d'administration d'Axento SA, toutes deux filiales de Befimmo SA.

3. Ces montants correspondent à la rémunération perçue par M. Benoît De Blieck en qualité d'Administrateur délégué de Befimmo SA.

CONDITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'INDEMNITÉ DE DÉPART

Conformément à l'article 554, alinéa 4 du Code des sociétés et aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'entreprise, la politique de rémunération de Befimmo prévoit que toute indemnité de fin de contrat anticipée ne pourra en principe pas dépasser 12 mois de rémunération (fixe et variable, calculés sur les 12 mois précédant la rupture) ou 18 mois (sur avis motivé du Comité de Nomination et de Rémunération). Si la Société conclut une convention prévoyant une indemnité de départ dépassant ces limites, cette clause dérogatoire en matière d'indemnité de départ doit recueillir l'approbation préalable de la première Assemblée générale ordinaire qui suit la conclusion de cette convention.

En cas de rupture à l'initiative de Befimmo SA de la convention liant un membre du Comité de direction à Befimmo SA, avant son échéance, et hors les cas prévus contractuellement dans lesquels aucune indemnité n'est due, le membre concerné a droit contractuellement à une indemnité de fin de contrat. Sauf stipulation contraire conclue entre les parties, la fin de la convention conclue entre Befimmo SA et le membre concerné du Comité de direction entraînera la fin des mandats exercés par ce membre auprès des filiales de Befimmo SA.

Les conventions de management liant, d'une part, Befimmo SA et M. De Blicq et, d'autre part, Befimmo Property Services SA et BDB Management SPRLu ont fixé une indemnité de départ contractuelle consolidée de 750.000 € (montant global consolidé), répartie comme suit : elle a été fixée à 486.408,08 € dans la convention liant M. Benoît De Blicq et Befimmo SA et à 263.591,92 € dans la convention liant BDB Management SPRLu et Befimmo Property Services SA.

Cette indemnité correspond à 12 mois de rémunération totale (fixe et variable) cible. Befimmo n'a par conséquent pas fait usage des dérogations précitées.

Dans le cadre des conventions de management conclues entre Befimmo SA et les autres membres du Comité de direction, et sur avis motivé du Comité Nomination et de Rémunération, une indemnité de départ a été fixée contractuellement, soit un montant de 200.000 € pour la General Counsel & Secretary General, 420.000 € pour le Chief Financial Officer et 600.000 € pour la Chief Operating Officer.

Pour les deux premiers membres précités, l'indemnité de départ ne dépasse pas 12 mois de rémunération.

L'indemnité de la Chief Operating Officer correspond à un montant supérieur à 12 mois de rémunération (mais inférieur à 18 mois). Ceci s'explique par son contrat préexistant et par son ancienneté, la Chief Operating Officer ayant débuté sa carrière chez Befimmo en 1997. Il est fait référence à cet égard au point 7.18 du Code belge de Gouvernance d'entreprise (Code 2009), qui prévoit notamment qu'une indemnité supérieure à 12 mois peut être prévue contractuellement pour un dirigeant pour tenir compte du nombre d'années de service dans sa fonction précédente. Conformément à l'article 554, alinéa 4, précité, cette clause a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2017.

DROIT DE RECOUVREMENT

La Société n'a pas prévu de droit de recouvrement de tout ou partie de la rémunération variable qui aurait été attribuée au CEO ou aux autres membres du Comité de direction, sur base d'informations erronées.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est totalement intégrée dans sa stratégie.

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

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est également totalement intégrée dans sa gestion journalière.

Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de cinq personnes dont trois membres du Comité de direction : le Chief Executive Officer (« CEO »), le Chief Financial Officer (« CFO »), le Chief Operating Officer (« COO »), la Head of Environmental Management (« HEM ») et le Head of CSR & Innovation.

Cette cellule est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources humaines adéquates, ainsi que de l'organisation de la revue de direction annuelle.

RAPPORT SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LES SYSTÈMES DE GESTION DES RISQUES

Befimmo a organisé la gestion du contrôle interne et des risques de la Société en définissant son environnement de contrôle (cadre général inspiré notamment du modèle « The Enterprise Risk Management » développé par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)), en identifiant et classant les principaux risques auxquels elle est exposée, en analysant son niveau de maîtrise de ces risques et les facteurs d'atténuation de l'impact de ces risques et en organisant un « contrôle du contrôle ». La Société porte également une attention particulière à la fiabilité du processus de reporting et de communication financière.

L'ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

Organisation de la Société

Le Conseil d'administration a constitué en son sein deux Comités (le Comité d'audit et le Comité de Nomination et de Rémunération) et a mis en place un Comité de direction.

La Société est organisée en différents départements repris dans un organigramme.

Les fonctions opérationnelles se situent dans les départements techniques (project management, project development, property management et environmental management), commercial, gestion locative et investissement. Les fonctions de support se situent dans les départements comptabilité, controlling, treasury/ financement, juridique, secrétariat général, IR & communication, corporate social responsibility, ressources humaines et ICT.

Chaque membre de l'équipe dispose d'une description de fonction.

Une procédure de délégation de pouvoir existe tant dans l'ordre interne (pouvoirs décisionnels) que dans l'ordre externe (pouvoirs de signature et de représentation). Le Conseil d'administration a délégué une série de pouvoirs décisionnels et de représentation au Comité de direction, qui dispose, dans ce cadre, d'une faculté de subdélégation qu'il a mise en œuvre, en fixant des limites en termes d'actes et de montants, définis département par département et en fonction du niveau hiérarchique des collaborateurs habilités. Ces subdélégations incluent une procédure interne d'approbation de commandes et de factures. Le principe de la double signature est appliqué. Une procédure spécifique d'autorisation des paiements existe également.

L'ensemble de ces habilitations est formalisé dans des procédures internes.

Parmi les fonctions de contrôle, la fonction de compliance est exercée par la General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). Le contrôle de gestion relève de la responsabilité de l'équipe controlling. Le CFO (Laurent Carlier) est

en charge de la fonction de gestion des risques. L'auditrice interne (Kathleen Stevens) est en charge de l'audit interne.

Dans le cadre de la clôture annuelle, les Administrateurs et les membres du Comité de direction de la Société complètent un questionnaire individuel permettant d'identifier les transactions qu'ils auraient réalisées avec la Société, en qualité de « parties liées ».

Le département des ressources humaines veille à ce que les compétences requises soient définies pour chaque fonction et les procédures en matière d'évaluation annuelle des performances et en matière de révision des rémunérations, notamment, soient respectées.

Acteurs externes

Certains intervenants externes jouent également un rôle dans l'environnement de contrôle. Il s'agit notamment de la FSMA, du Commissaire et des experts immobiliers indépendants.

Organisation du contrôle interne

Le Comité d'audit, composé en majorité d'Administrateurs indépendants, est investi d'une mission spécifique en termes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

Dans ce cadre, le Comité d'audit se base notamment sur les missions effectuées par l'auditrice interne, qui lui rapporte directement. Le rôle, la composition et les activités du Comité d'audit sont décrits dans le présent chapitre, ainsi que dans le règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, qui peut être consulté sur le site internet de la Société.

Éthique

Une charte de gouvernance d'entreprise et un code d'éthique ont été établis et validés par le Conseil d'administration. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de la Société.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

 « Éthique »

L'analyse des risques et les activités de contrôle

Cette analyse se base sur une étude visant à classer les risques majeurs de la Société, par ordre d'impact potentiel (importance et probabilité estimée de réalisation), et à déterminer le niveau de contrôle de ces risques. Sur cette base, une matrice des risques et de leur niveau de contrôle est réalisée. Cette matrice constitue le cadre dans lequel s'inscrivent les missions de l'audit interne, revues annuellement, dans le cadre d'un plan à trois ans, 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. Il

s'agit d'une analyse approfondie des risques réalisée périodiquement par le Gestionnaire des risques, en collaboration avec l'Auditrice interne et le Compliance Officer. Cette mise à jour est ensuite présentée et discutée en Comité de direction. Finalement, le document est transmis au Comité d'audit pour avis et au Conseil d'administration pour validation formelle.

→ « Facteurs de risque, en page 181 »

L'information financière et sa communication

Le processus d'établissement de l'information financière est organisé de la façon suivante : un rétroplanning mentionne les tâches devant être réalisées dans le cadre des clôtures trimestrielles, semestrielles et annuelles de la Société et de ses filiales, ainsi que leur échéance. La Société dispose d'une checklist des étapes à suivre par les différents départements impliqués dans le processus. Sous la supervision du chef comptable, l'équipe comptable produit les chiffres comptables avec l'aide du logiciel de gestion.

L'équipe Controlling vérifie la validité des chiffres fournis par la comptabilité et produit le reporting trimestriel. Les vérifications des chiffres se font sur la base des techniques suivantes :

- tests de cohérence par des comparaisons avec des chiffres historiques ou budgétaires ;
- vérification de transactions par sondages et en fonction de leur matérialité.

Le reporting financier est préparé trimestriellement par l'équipe Controlling et discuté avec le CFO. Ce reporting complété de notes sur les activités opérationnelles est ensuite analysé par le Comité de direction.

Un calendrier des publications périodiques pour l'année est proposé par le Comité de direction et validé par le Conseil d'administration. Les reportings trimestriels, semestriels et annuels ainsi que les communiqués de presse/rapports

financiers correspondants sont présentés au et analysés par le Comité de direction, Comité d'audit et Conseil d'administration qui les arrête avant leur publication. Le Commissaire procède à une vérification limitée (« limited review ») des comptes consolidés à la clôture semestrielle, au 30 juin. A la clôture annuelle, soit au 31 décembre de chaque année, il procède à un audit des comptes statutaires et consolidés.

En fonction du type de données, leur sauvegarde est assurée via le dédoublement des infrastructures (disk mirroring), la réalisation de back-ups journaliers en ligne (prestataire externe) et hebdomadaires sur cassettes.

Les acteurs concernés par la supervision et l'évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au fil de l'exercice :

- par l'audit interne : au cours de l'exercice 2017, deux audits internes ont été réalisés, portant sur l'« émission des notes de crédit » et « project management » ;
- des missions d'audit de « Payroll », « Infrastructure IT », « Treasury processes » et « Cyber security » ont également été confiées à des consultants externes ;
- par le Comité d'audit : au cours de l'exercice 2017, le Comité d'audit a procédé à la revue des clôtures trimestrielles et des traitements comptables spécifiques. Il a procédé à la revue des litiges en cours et des principaux risques de Befimmo et à un examen des recommandations de l'audit interne ;
- par le Commissaire dans le cadre de sa revue des comptes semestriel et annuel.

Le Conseil d'administration supervise l'exécution des tâches du Comité d'audit en la matière, notamment par le biais du reporting que lui fait ce Comité.

Au cours de l'exercice 2017, le règlement d'audit interne n'a pas été mis à jour.

AUTRES INTERVENANTS

COMMISSAIRE

Le Commissaire est désigné moyennant l'accord préalable de la FSMA. Il exerce un double contrôle. D'une part, conformément au Code des Sociétés, il contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels. D'autre part, conformément à la loi, il collabore au contrôle exercé par la FSMA. Il peut également être chargé par la FSMA de confirmer l'exactitude d'autres informations transmises à la FSMA.

L'Assemblée générale du 25 avril 2017 de Befimmo a nommé Ernst et Young Reviseurs d'Entreprises SCRL comme Commissaire de la Société, ayant son siège social De Kleetlaan 2, à 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0466.334.711, RPM Bruxelles, représentée par Mme Christel Weymeersch, Partner, Commissaire de l'entreprise, pour trois exercices sociaux.

Les émoluments du Commissaire pour l'exercice 2017 s'élèvent à 65.000 € HTVA. Par ailleurs, il a réalisé au cours de l'exercice 2017 des prestations supplémentaires dans le cadre de sa mission légale pour un montant de 12.755 € HTVA. Outre sa mission légale, Ernst & Young et des sociétés liées ont réalisé au cours de l'exercice 2017 des prestations liées à d'autres missions, extérieures à la mission révisoriale, pour un montant de 13.290 € HTVA.

La société Ernst & Young, représentée par le même réviseur, est également le Commissaire des filiales de Befimmo. Les honoraires du Commissaire, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2017 de Fedimmo, Befimmo Property Services, Beway, Meirfree et Vitalfree s'élèvent à 46.000 € HTVA.

Pour la filiale au Grand-Duché Luxembourg, Axento SA, le rôle de Commissaire est assuré par Ernst & Young SA,

ayant son siège social Avenue John F. Kennedy 35E à 1855 Luxembourg, immatriculée sous le numéro RCS Luxembourg B 47.771 et disposant de l'autorisation d'établissement n° 00117514, représentée par M. René Ensich, Partner. Les honoraires, pour la révision des comptes sociaux de l'exercice 2017 d'Axento SA, s'élèvent à 10.000 € HTVA.

Le mode de calcul de la rémunération du Commissaire dépend du type de mission réalisée :

- pour ses missions de révision des comptes des sociétés du groupe, un montant forfaitaire est établi ;
- pour les autres missions, les honoraires sont établis sur base d'un nombre d'heures prestées multiplié par un tarif horaire en fonction de la séniorité du collaborateur impliqué dans la mission.

La règle du « Ratio services 'non-audit' du Commissaire » concernant les prestations du Commissaire a été respectée.

EXPERTS IMMOBILIERS

Pour l'exercice 2017, Befimmo a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014. Cette mission court du 1^{er} janvier 2015, et ce pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2017.

Befimmo a également deux experts de réserve : M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA - rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Jean-Paul Ducarme (PWC - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

En 2017, les honoraires payés à ces experts dans le cadre de leurs évaluations trimestrielles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : 74.350 € HTVA ;
- JLL : 144.000 € HTVA.

En outre, les honoraires payés à ces experts en 2017 portant sur des évaluations occasionnelles se sont élevés à :

- CBRE Valuation Services : n.a. ;
- JLL : n.a. ;
- PWC : 4.395 € HTVA (évaluation de l'immeuble Arts 56).

Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2018, les expertises de son portefeuille à M. Rob Vaes (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et à M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA - rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2018, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Les honoraires des experts immobiliers indépendants sont calculés sur base du nombre de biens évalués, de leur taille (en m²), ou de leur situation locative (mono-location ou multi-location). Les honoraires ne sont pas liés à la juste valeur des biens immobiliers.

SERVICE FINANCIER

Le service financier de la Société est assuré par ING Belgium qui a reçu à ce titre une rémunération de 74.755,84 € (TVA incluse) en 2017. Cette rémunération est composée d'une partie forfaitaire, augmentée d'une partie variable, en fonction du montant du dividende payé.

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Befimmo a réalisé au cours de l'exercice des activités de R&D relatives au potentiel de différents marchés ainsi qu'à l'évolution de l'environnement de travail et des nouveaux services à proposer à ses locataires. Simultanément, Befimmo a lancé une campagne d'innovation, véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les axes stratégiques au

cœur de l'activité de Befimmo. L'équipe est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation. L'ensemble des ressources qui y ont été consacrées sont estimées à 230.000 €.

RÈGLES PRÉVENTIVES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

PRINCIPES

En matière de prévention de conflits d'intérêts, Befimmo est régie simultanément :

- par des dispositions légales applicables en la matière, communes aux sociétés cotées, telles que prévues aux articles 523, 524 et 524ter du Code des Sociétés ;
- par un régime spécifique prévu par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, qui prévoit notamment l'obligation d'informer préalablement la FSMA de certaines opérations envisagées avec les personnes visées par cette disposition, de réaliser ces opérations à des conditions de marché normales et de rendre publiques ces opérations ;
- et aussi par les règles additionnelles, prévues dans sa charte de gouvernance d'entreprise.

Ces règles, ainsi que leur application au cours de l'exercice 2017 sont décrites ci-après.

ARTICLE 523 ET 524TER DU CODE DES SOCIÉTÉS

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, si un Administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres membres avant la délibération du Conseil. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans son chef, doivent figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision. Le Commissaire de la Société doit en être informé et l'Administrateur concerné ne peut assister aux délibérations du Conseil d'administration relatives aux opérations ou aux décisions concernées, ni prendre part au vote. Le procès-verbal y relatif est ensuite reproduit dans le rapport de gestion.

En vertu de l'article 524ter du Code des Sociétés, les mêmes règles sont applicables, mutatis mutandis, aux membres du Comité de direction pour les délibérations et décisions concernant les opérations relevant de la compétence de ce Comité. Le règlement d'ordre intérieur du Comité de direction précise en outre que le point ou le dossier concerné par le conflit d'intérêts est porté par le Comité de direction à l'ordre du jour de la réunion du Conseil d'administration la plus proche pour délibération et décision.

Les articles 523 et 524ter du Code des Sociétés prévoient quelques exceptions à leur application et notamment, en ce qui concerne les opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Si une société cotée envisage d'effectuer une opération avec une société liée (sous réserve de certaines exceptions), l'article 524 du Code des Sociétés impose la mise en place d'un Comité ad hoc composé de trois Administrateurs indépendants ; ce Comité, assisté par un expert indépendant, doit communiquer une appréciation motivée sur l'opération envisagée au Conseil d'administration, qui ne peut prendre sa décision qu'après avoir pris connaissance de ce rapport. Le Commissaire doit rendre une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration précise ensuite dans son procès-verbal si la procédure a été respectée et, le cas échéant, les motifs sur la base desquels il a été dérogé à l'avis du Comité. La décision du Comité, l'extrait du procès-verbal du Conseil d'administration et l'appréciation du Commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR ET L'ARTICLE 8 DE L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR

Cet article impose notamment aux SIR publiques, et sous réserve de certaines exceptions, d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR se propose d'effectuer avec une société liée, une société avec laquelle la SIR entretient un lien de participation¹, les autres actionnaires d'une société du périmètre² de la SIR, les Administrateurs, gérants, membres du Comité de direction de la SIR publique. La Société doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa stratégie et l'opération doit être réalisée à des conditions normales de marché. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'expert immobilier indépendant doit en évaluer la juste valeur, qui constitue le prix minimum auquel cet actif peut être cédé ou maximum auquel elle peut l'acquérir. La SIR doit en informer le public au moment où l'opération est conclue et commenter cette information dans son Rapport Financier Annuel.

1. Pour rappel, en vertu du Code des Sociétés, ce lien est notamment présumé exister, sauf preuve contraire, à partir d'une détention de droits sociaux représentant le dixième du capital de la Société.

2. Par « société du périmètre », on entend, la société dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales conformément à l'article 2, 18° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

RÈGLES ADDITIONNELLES, PRÉVUES DANS LA CHARTE DE GOUVERNANCE DE BEFIMMO

Règles en matière de confidentialité

Dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo envisage de conclure une opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal du Conseil d'administration qui ne lui est pas communiquée ; ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après que Befimmo ait conclu ou non l'opération).

Politique relative aux opérations avec un Administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés

Si Befimmo se propose de conclure une opération qui n'est pas visée par l'article 523 du Code des Sociétés, avec un Administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle, conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Befimmo estime néanmoins nécessaire :

- que cet Administrateur le signale aux autres Administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ;
- que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des Sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ;
- que l'Administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ;
- que, dans tous les cas où il serait contraire à l'intérêt des actionnaires de Befimmo que l'Administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Befimmo serait disposée à conclure l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et que le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché. Le procès-verbal relatif à l'opération concernée ne devra cependant pas être reproduit dans le Rapport Financier Annuel.

Cette politique s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre un Administrateur de Befimmo et une des filiales de celle-ci.

Politique relative aux opérations avec un membre du Comité de direction

La politique ci-dessus s'applique également, mutatis mutandis, aux opérations entre la Société et ses filiales et les membres du Comité de direction: le membre concerné doit déclarer le conflit d'intérêts au Conseil d'administration ; sa déclaration devra figurer dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ; cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

Administrateurs et « corporate opportunities »

Dès lors que les Administrateurs de Befimmo sont nommés, notamment, en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est fréquent qu'ils exercent des mandats d'Administrateurs dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières. Il peut donc se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : acquisition d'un immeuble dans le cadre d'un processus d'enchères) soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un Administrateur exerce un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Befimmo a décidé d'appliquer une procédure calquée en grande partie sur celle prévue par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts. En particulier, l'Administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration et à l'Administrateur délégué l'existence d'une telle situation.

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et l'Administrateur délégué examinent ensemble si les procédures de « Chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans contester, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal, qui ne lui est pas communiquée.

Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît (par exemple, parce que soit la Société, soit la société concurrente décide de ne pas remettre une offre).

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'Administrateur en question a un intérêt patrimonial opposé à celui de la Société, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que la Société). Dans ce dernier cas, les passages concernés du procès-verbal du Conseil d'administration devront, en outre, être reproduits dans le rapport de gestion.

Befimmo n'a détecté aucun autre conflit d'intérêts potentiel.

MENTIONS OBLIGATOIRES EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS (ART. 523, 524 ET 524TER)

Au cours de l'exercice 2017, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 23 février 2017, le Conseil d'administration a délibéré sur (i) la fixation de la rémunération variable de l'Administrateur délégué de la Société, M. Benoît De Blicck et des autres membres du Comité de direction pour l'exercice 2016, ainsi que (ii) sur la fixation de la rémunération fixe et des critères de performance pour l'attribution de la rémunération de l'Administrateur délégué et des autres membres du Comité de direction pour l'exercice 2017. En conformité avec l'article 523 du Code des Sociétés, M. De Blicck s'est abstenu de participer aux délibérations et à la décision du Conseil d'administration relatives à sa rémunération et à la fixation de ses critères de performance. L'extrait du procès-verbal y relatif est reproduit ci-après.

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de Befimmo du 23 février 2017

« 1.1.1 Communication d'un conflit d'intérêts et application de l'article 523 du Code des Sociétés »

Avant d'entamer la discussion relative à ce point de l'ordre du jour, M. Benoît De Blicck, Administrateur délégué, fait part de l'existence d'un intérêt opposé potentiel de nature patrimoniale au sens de l'article 523 du Code des Sociétés.

Il indique que le conflit d'intérêts résulte du fait que les décisions à prendre concernent sa rémunération variable en sa qualité de CEO et de Président du Comité de direction de Befimmo SA pour les exercices 2016 et 2017. Le Conseil d'administration prend acte de cette déclaration et constate qu'il quitte la réunion pendant les délibérations et les prises de décisions qui concernent la rémunération du CEO.

(L'Administrateur délégué, M. Benoît De Blicck, quitte la séance).

1.1.2 Evaluation et fixation de la rémunération variable du CEO pour l'exercice 2016 - Critères de performance et rémunération variable cible relatifs à l'exercice 2017

Le Président du Comité de Nomination et de Rémunération présente les propositions formulées par le Comité de Nomination et de Rémunération pour la rémunération variable de l'Administrateur délégué pour l'exercice 2016 ainsi que les critères de performance et les montants de sa rémunération variable pour l'exercice 2017.

Résolutions : Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, hormis l'Administrateur délégué, qui n'a participé ni aux délibérations ni aux décisions relatives à ces points :

- approuve la proposition du Comité de Nomination et de Rémunération d'attribuer, à Monsieur Benoît De Blicck, pour sa fonction d'Administrateur délégué de Befimmo SA en 2016, une rémunération variable de 150.000 € ; par ailleurs, sur base de l'évaluation des critères de performance propres à Befimmo Property Services SA, il sera proposé au Conseil d'administration de cette dernière d'attribuer une

rémunération variable de 75.000 € à son administrateur délégué, la SPRLU BDB Management, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Benoît De Blicck ;

- fixe les principaux objectifs et critères de performance pour l'attribution de la rémunération variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2017 : résultat net courant par action (30%), marge opérationnelle (15%), taux d'occupation des immeubles (15%), le coût du financement (20%) et gestion des ressources humaines (20%) ; des objectifs complémentaires individuels, en rapport avec les objectifs précités, ont été fixés, en correspondance avec les responsabilités opérationnelles spécifiques de l'Administrateur délégué ;
- fixe le montant cible de la rémunération annuelle variable de l'Administrateur délégué relative à l'exercice 2017 comme suit : une rémunération variable cible de 200.000 € avec un maximum de 250.000 € en cas de dépassement des objectifs ; ce montant inclut toute rémunération variable qui lui serait attribuée par Befimmo SA et/ou par une de ses filiales.

Conformément à la politique de rémunération, la portion de la rémunération variable proméritee par l'Administrateur délégué lors de l'année « N » (exercice concerné par l'évaluation) à payer la première année (N+1) ne peut dépasser 50% du montant total de la rémunération variable octroyée. 25% de la rémunération variable est reporté d'un an et sera payable l'année N+2 moyennant une performance soutenue des indicateurs de résultats de la Société durant les années N et N+1. Le solde de 25% de la rémunération variable est reporté de deux ans et sera payable l'année N+3, à nouveau moyennant une performance soutenue pour les années N à N+2 (inclusive). »

Au cours de l'exercice 2017, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'article 524 du Code des Sociétés.

APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SIR

Au cours de l'exercice écoulé, un dossier a donné lieu à l'application de cet article, qui a été notifié à la FSMA. En effet, Befimmo a déclaré que des accords ont été conclus avec Axa Belgium SA dans le cadre d'une opération par laquelle Befimmo envisage d'acquérir, sous certaines conditions, un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur l'immeuble sis avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, dont AXA Belgium SA est propriétaire, sachant qu'AXA Belgium détenait, lors de la notification, une participation de 10,7% dans Befimmo. Il a été mentionné que le prix de l'acquisition du droit réel d'emphytéose par Befimmo est en ligne avec la juste valeur déterminée par un expert immobilier indépendant. Il a également été précisé que l'opération envisagée était dans l'intérêt social de la Société et s'inscrivait dans sa stratégie.

Cette opération a été réalisée à des conditions normales de marché et n'a procuré aucun avantage particulier aux personnes visées à l'article 37, §1 de la loi SIR par rapport aux autres actionnaires existants.

OPÉRATIONS NON COUVERTES PAR LES DISPOSITIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS MAIS COUVERTES PAR LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE DE BEFIMMO

En application des règles préventives de conflits d'intérêts, figurant dans la charte de gouvernance de la Société :

- M. Benoît Godts, Administrateur lié à AG Real Estate SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement examiné par Befimmo ;
- M. Guy Van Wymersch-Moons, Administrateur lié à AXA Belgium SA, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet d'investissement, à un appel d'offres et à un projet de développement examinés par Befimmo ;
- Madame Barbara De Saedeleer, Administrateur indépendant, n'a assisté ni aux délibérations ni aux décisions relatives à un projet de redéveloppement et à un appel d'offres examinés par Befimmo.

RÈGLES PRÉVENTIVES DES ABUS DE MARCHÉ

Principes

La charte de gouvernance d'entreprise comprend des règles qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction, aux collaborateurs de Befimmo et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée. Ces règles ont été complétées par un code de conduite qui vise à sensibiliser les intéressés à leurs principales obligations et qui fixe les procédures internes à respecter en la matière (le « dealing code »). Le dealing code est arrêté par le Conseil d'administration et est remis et signé par chaque collaborateur lorsqu'il entre en fonction, dans le cadre d'une formation assurée par le Compliance Officer. Le dealing code est mis à jour de manière régulière pour tenir compte des évolutions réglementaires en la matière. Il est publié sur le site internet de Befimmo.

 www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/gouvernance-dentreprise/gouvernance-dentreprise

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect des dites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées notamment dans le cadre d'opérations spécifiques (auquel cas il est interdit de divulguer ces informations et de réaliser des opérations sur les instruments financiers émis par Befimmo) et des personnes susceptibles d'en disposer sur une base régulière. Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par Befimmo, elles doivent aviser préalablement par écrit le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 48 heures de la réception de cet écrit, le Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces règles sont applicables à l'ensemble des Administrateurs, des membres du Comité de direction, des collaborateurs et à certains consultants collaborant sur une base régulière avec Befimmo. En outre, les Administrateurs et les membres du Comité de direction doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée¹.

Pendant des périodes dites « d'interdiction » (qui correspondent à un certain délai précédant la publication des résultats annuels, semestriels et trimestriels de Befimmo) il est interdit aux Administrateurs, aux membres du Comité de direction et aux collaborateurs d'effectuer des opérations sur les instruments financiers de Befimmo.

Application

La fonction de Compliance Officer de Befimmo est assurée par Madame Aminata Kaké.

Le dealing code de Befimmo a été mis à jour le 7 février 2018, afin de mettre en place une procédure de lancement d'alerte interne (« Whistleblowing procedure ») et de le mettre en conformité avec les autres modifications apportées par la loi du 31 juillet 2017 modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

1. Cette obligation est également applicable aux opérations effectuées par les personnes physiques ou morales qui leur sont étroitement liées.

PLAN D'ACTIONNARIAT OU D'OPTIONS SUR ACTIONS

À ce jour, Befimmo n'a pas mis en place de plan d'actionnariat ou de plan d'options sur actions ni accordé de telles actions ou options aux membres de ses organes ou de ses collaborateurs.

ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET LES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

À la date du 31 décembre 2017, les Administrateurs non exécutifs (ou leurs représentants permanents) et les membres du Comité de direction suivants de Befimmo détenaient des actions de Befimmo :

- M. Laurent Carlier (200 actions) ; et
- M. Benoît Godts (1.109 actions).

ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (ci-après, l'AR), impose d'indiquer et, le cas échéant, d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition. Les pouvoirs de l'organe d'administration de Befimmo à cet égard sont dans une large mesure limités par le statut de SIR de la Société.

- Structure du capital, avec, le cas échéant, une indication des différentes catégories d'actions et, pour chaque catégorie d'actions, les droits et obligations qui lui sont attachés et le pourcentage du capital social total qu'elle représente (AR, art. 34, 1°) ; Détenteurs de tout titre comprenant des droits de contrôle spéciaux et description de ces droits (AR, art. 34, 3°) ; Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration (AR, art. 34, 7°) ; Pouvoirs de l'organe d'administration (AR, art. 34, 8°)

Le Conseil d'administration de Befimmo dispose de certains pouvoirs concernant le droit d'émettre ou d'acheter des actions (clause de capital autorisé et autorisation en matière d'achat et aliénation d'actions propres).

Ces pouvoirs n'ont pas été spécialement prévus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition : il s'agit essentiellement, pour la clause de capital autorisé, de pouvoir rapidement saisir des opportunités sans les contraintes de temps liées à

la convocation de deux Assemblées générales (l'expérience montre que la première Assemblée générale convoquée est systématiquement de carence) et, pour l'autorisation d'achat des actions propres, d'un mécanisme qui pourrait être utilisé pour stabiliser le cours en cas de mouvements anormaux. Ces clauses pourraient néanmoins être utilisées dans ce cadre.

Plus précisément, ces clauses prévoient ce qui suit :

- en vertu de l'article 7 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :
 - 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
 - 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu par la loi SIR ;
 - 3°) 66.892.898,30 €, pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;
 étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Cette autorisation a été octroyée pour une durée de cinq ans, à partir de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2016, soit le 13 mai 2016. Elle est renouvelable par une décision d'Assemblée générale. L'usage de cette clause peut aboutir à un renforcement significatif des fonds propres, supérieur au montant précité dans la mesure où le prix de souscription des actions nouvelles fixé par le Conseil d'administration comporte une prime d'émission. Un montant de 37.162.714,82 € a été utilisé le 27 septembre 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces avec suppression du droit de préférence des actionnaires existants et octroi d'un droit d'allocation irréductible (situation visée au point 2°), précité) : le solde non utilisé du capital autorisé pour ce type d'augmentation s'élève donc à 29.730.183,48 €. Suite à cette utilisation, le solde total non utilisé du capital autorisé s'élève, à ce jour, à 297.301.776,71 €.

- en vertu de la même disposition et dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription (cette autorisation a également été conférée pour une durée de cinq ans, à partir du 13 mai 2016) ;
- conformément aux articles 620 et suivants du Code des Sociétés et 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est autorisé à acquérir les actions entièrement libérées de Befimmo (dans les limites légales). Cette autorisation est valable cinq ans à dater du 26 avril 2016 et est également prorogeable pour des termes identiques ;
- conformément au même article 11 des statuts de Befimmo, le Conseil d'administration est également « autorisé à aliéner les actions propres acquises par la Société dans les cas suivants : 1) en bourse ou hors bourse, lorsque ces actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé au sens de l'article 4 du Code des Sociétés ; 2) lorsque l'aliénation se fait sur une bourse de valeurs mobilières ou à la suite d'une offre en vente faite aux mêmes conditions à tous les actionnaires, pour éviter à la Société un dommage grave et imminent (cette deuxième autorisation n'était toutefois valable pour une durée de trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée du 22 juin 2011 - soit le 5 juillet 2014 - et n'a pas été renouvelée depuis) ; 3) dans tous les autres cas admis par le Code des Sociétés ».
- Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote (AR, art. 34, 5°)

Aucune disposition statutaire ne restreint l'exercice du droit de vote des actionnaires de Befimmo.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au Code des Sociétés et à l'article 28.1 des statuts, « *Tout actionnaire pourra participer à une Assemblée générale et y exercer le*

droit de vote : (i) si ses actions sont enregistrées à son nom le quatorzième jour qui précède l'Assemblée générale, à 24h (minuit, heure belge) : - soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, - soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les jour et heure visés ci-dessus constituent la date d'enregistrement, (ii) et si la Société a été informée, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'Assemblée, de la volonté de l'actionnaire de participer à l'Assemblée générale, selon les cas soit par l'actionnaire directement pour les titulaires d'actions nominatives, soit par un intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou organisme de liquidation pour les titulaires d'actions dématérialisées. »

Ces dispositions statutaires sont générales et n'ont pas été conçues dans le cadre d'offres publiques d'acquisition mais, en fixant des formalités d'admission à l'Assemblée générale, elles peuvent avoir indirectement un effet à cet égard.

- Règles applicables à la modification des statuts de l'émetteur (AR, art. 34, 7°)

Conformément à l'article 12 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR, tout projet de modification des statuts doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Cette règle est susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition, puisque l'offrant ne pourra pas modifier les statuts de la Société de manière discrétionnaire mais devra faire approuver le projet de modification par la FSMA.

- Accords importants auxquels la Société est partie et qui peuvent prendre effet, être modifiés ou prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition (AR, art. 34, 9°)

Il est d'usage de prévoir dans les contrats de financement une clause dite de « Change of control » qui permet à la banque de demander le remboursement du crédit si le changement de contrôle de la Société devait avoir un impact défavorable significatif (« Material Adverse Effect ») sur la Société.

Les banques suivantes bénéficient d'une telle clause de changement de contrôle : Banque Degroof Petercam, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et Agricultural Bank of China (Luxembourg).

Par ailleurs, la convention relative au placement privé obligataire réalisé aux États-Unis en mai 2012 ainsi que les différents placements privés, incluent une clause similaire donnant aux investisseurs, sous certaines conditions, le droit de demander le remboursement anticipé de leurs notes suite à un changement de contrôle. L'ensemble de ces clauses de changement de contrôle ont été approuvées par l'Assemblée générale.

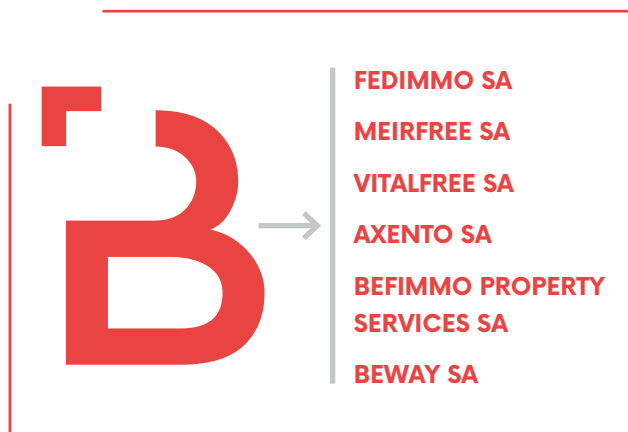
ACTIONNARIAT, STRUCTURE ET ORGANISATION

ACTIONNARIAT

Actionnaires ¹	(en %)
Ageas et sociétés liées	10,4
AXA Belgium SA	10,7
BlackRock Inc.	3,0
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	75,9

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

STRUCTURE ET ORGANISATION



Au 31 décembre 2017, les filiales de la Société sont les suivantes :

- Fedimmo SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Beway SA, société immobilière réglementée de droit belge, qui est détenue à 10% par Befimmo et à 90% par Fedimmo ;
- Vitalfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Meirfree SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo ;
- Axento SA, société anonyme de droit luxembourgeois, qui est détenue à 100% par Befimmo ; et
- Befimmo Property Services SA, société anonyme de droit belge, qui est détenue à 100% par Befimmo.

Par ailleurs, ont un lien de participation avec Befimmo :

- Ageas et sociétés liées, qui détiennent 10,4% des actions Befimmo ;
- AXA Belgium SA, qui détient 10,7% des actions de Befimmo.

1. Au 13 décembre 2016, sur base des déclarations de transparence ou sur base des informations reçues par l'actionnaire.

L'équipe

Introduction



Équipe Befimmo

L'implication de l'équipe de Befimmo constitue un élément primordial pour assurer le succès de sa stratégie globale. La sensibilisation et la participation des collaborateurs dans le travail de réflexion ainsi que leur contribution journalière sont des éléments indispensables à la réalisation des objectifs fixés.

En lui offrant un environnement de travail agréable, Befimmo permet à son équipe de stimuler l'échange, la créativité ainsi que sa motivation et renforce son engagement envers la Société.

Les départements RH et RSE collaborent afin de sensibiliser l'ensemble de l'équipe aux thématiques RSE, de s'occuper du suivi des initiatives mises en place, de promouvoir le bien-être de chacun et de continuer à développer la forte culture d'entreprise qui règne au sein de Befimmo.

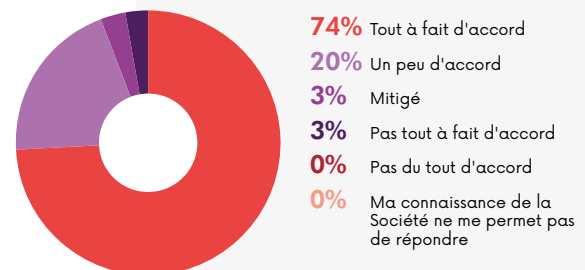
Ils ont conjointement organisé fin 2017, comme c'est le cas un an sur deux, une enquête de satisfaction anonyme et non obligatoire auprès des membres de l'équipe. Plusieurs résultats de cette dernière sont illustrés dans les pages qui suivent. 89% de l'équipe a participé à l'enquête.

Dans le cadre du travail sur son identité, Befimmo a également souhaité valider avec son équipe les trois valeurs fondatrices de la Société. Outre ces trois valeurs confirmées, Professionnalisme, Esprit d'Équipe et Engagement, il s'est avéré, dans les retours des membres de l'équipe, qu'une quatrième valeur était reconnue comme faisant partie intégrante de la culture de l'entreprise, à savoir, l'Humanité.

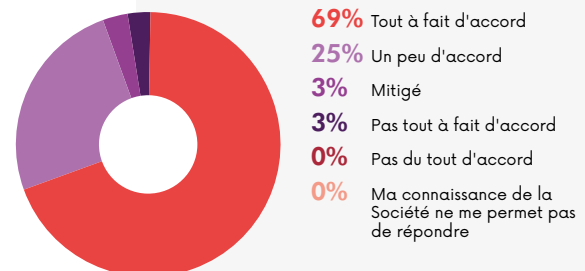
→ « Mission et stratégie, en page 14 »

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

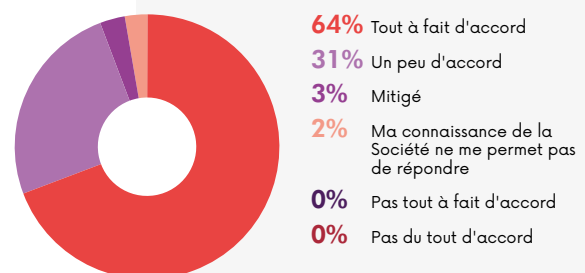
Je suis motivé



Je trouve qu'il règne un esprit de collaboration au sein de la Société



Pensez-vous que Befimmo soit une entreprise responsable (envers ses parties prenantes, son équipe, sa communication)?



94%

Motivation de l'équipe

94%

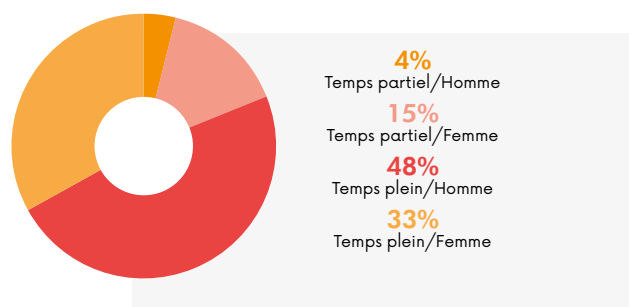
Esprit de collaboration de l'équipe

Indicateurs sociaux

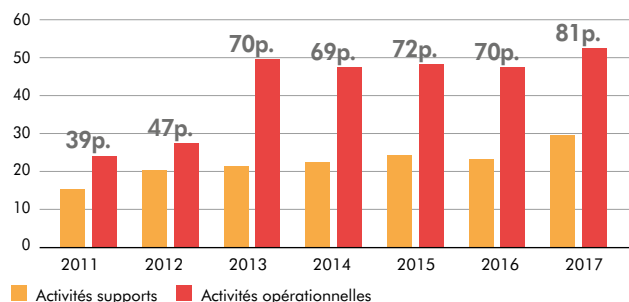
À la date du 31 décembre 2017, l'équipe se composait de 81 personnes (dont 52% d'hommes et 48% de femmes). Toutes ces personnes¹ bénéficient d'un statut d'employé. Toutes ont un contrat à durée indéterminée. Befimmo a aussi occasionnellement recours aux services de consultants et d'intérimaires.

À cette même date au sein de son équipe, 81% des collaborateurs de Befimmo prestaient un horaire à temps plein et 19% à temps partiel (crédits temps inclus). Tous les collaborateurs travaillant à temps partiel bénéficient des mêmes avantages extralégaux. Ces 19% étaient au 31 décembre 2017 composés pour 15% de femmes et pour 4% d'hommes.

Répartition temps plein et partiel



Évolution de l'équipe / répartition des collaborateurs par activité (# personnes)



Parmi les membres de l'équipe, 51% sont détenteurs d'un diplôme universitaire et 34% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo est de 40 ans. Durant l'exercice 2017, Befimmo a accueilli 15 nouveaux collaborateurs, dont 10 femmes et 5 hommes (soit un « new hire rate » de 18,5%²), et enregistré 4 départs, dont une femme et 3 hommes (soit un « turnover rate » de 4,9%³). Un de ces départs est lié à une démission, un autre à une fin de contrat à durée déterminée, et les deux autres à des départs à la retraite.

	#	Âge moyen
Arrivées		
Hommes	5	36
Femmes	10	
Départs		
Hommes	3	50
Femmes	1	

Le taux d'absentéisme courte durée s'élève à 1,95%³ du nombre total d'heures prestées, en dessous du taux moyen de 2,63%⁴ observé pour l'ensemble des entreprises belges, tous secteurs confondus. Le taux d'absentéisme, calculé selon la méthodologie de l'EPRA, s'élève quant à lui à 3,06%². De plus, le « injury rate » et le « lost day rate », calculés selon la même méthodologie, s'élèvent respectivement à 0,0% et 0,1%.

Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission Paritaire 200, qui s'applique à l'ensemble des membres de l'équipe.

La Société applique des rémunérations conformes au marché, sensiblement supérieures aux barèmes minimums applicables. Le taux de rémunération par genre, pour l'exercice 2017, a été calculé sur l'équipe des managers. En effet, cette dernière offre un bon niveau de comparabilité en termes de niveau de fonction et type de responsabilités. Dans cette catégorie, le niveau de rémunération des hommes est 5,4% supérieur à celui des femmes. Il est à noter que la moyenne d'âge des hommes est de 43 ans tandis que celle des femmes est de 37 ans dans cette même catégorie.

Dans leur package salarial, les collaborateurs de Befimmo bénéficient notamment d'un régime de pension extralégale⁵. S'inscrivant dans le cadre légal du deuxième pilier, ce plan de type *Defined Contributions* permet aux collaborateurs de disposer d'une pension complémentaire à la pension légale. Par ailleurs, les collaborateurs bénéficient également d'une couverture complète en matière de soins de santé ainsi que d'une assurance collective en cas d'invalidité.

Befimmo ne dispose actuellement d'aucun organe de représentation. Des élections sociales ont été organisées pour la première fois en 2016, la procédure s'est soldée par un constat d'absence de candidats.

1. En 2016, un Comité de direction a été mis en place, dont les membres exercent leur mandat en qualité de travailleur indépendant et ne sont, par conséquent, plus inclus dans ces données.

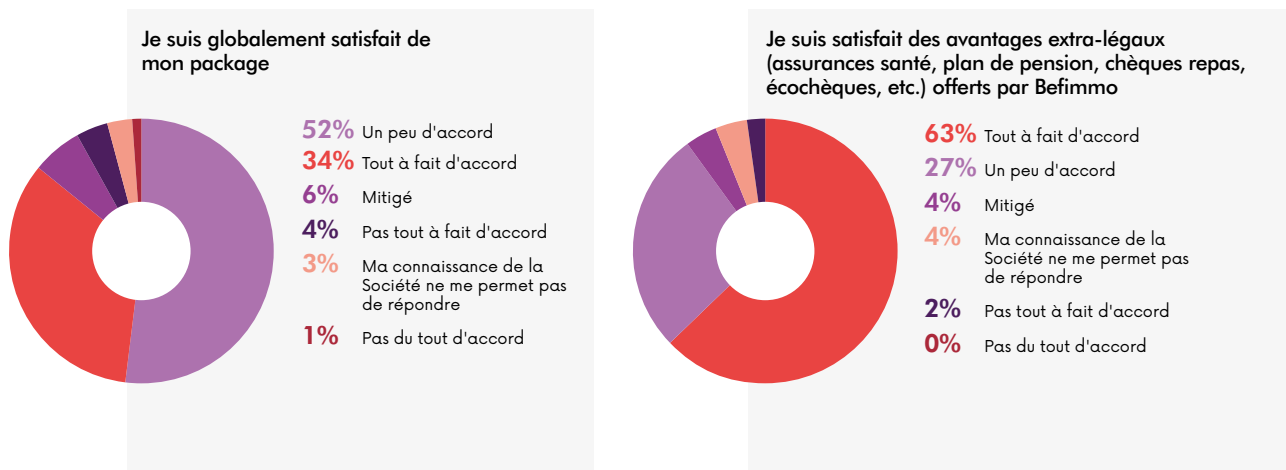
2. Ce pourcentage a été calculé selon la méthodologie du sBPR de l'EPRA, voir en page 75 de ce Rapport.

3. Taux d'absentéisme : rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (<30 jours) et le nombre global d'heures prestées.

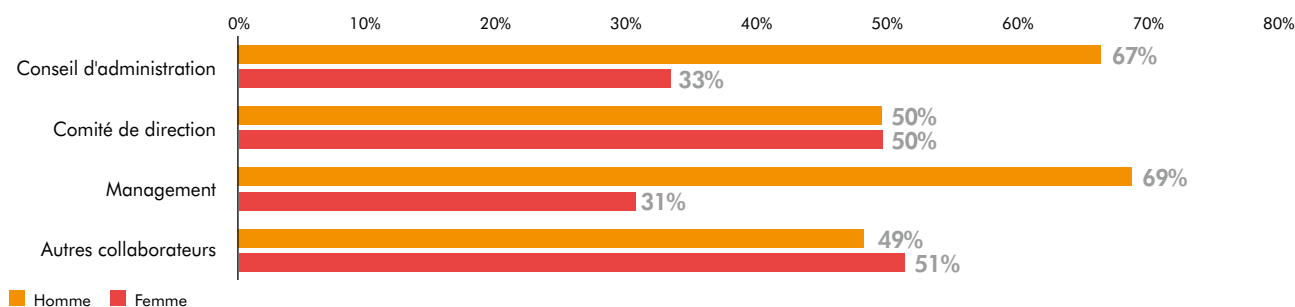
4. Source : « Absentéisme 2017 », SDWorx.

5. Une information plus détaillée est publiée dans la note « Avantages du personnel », en page 164.

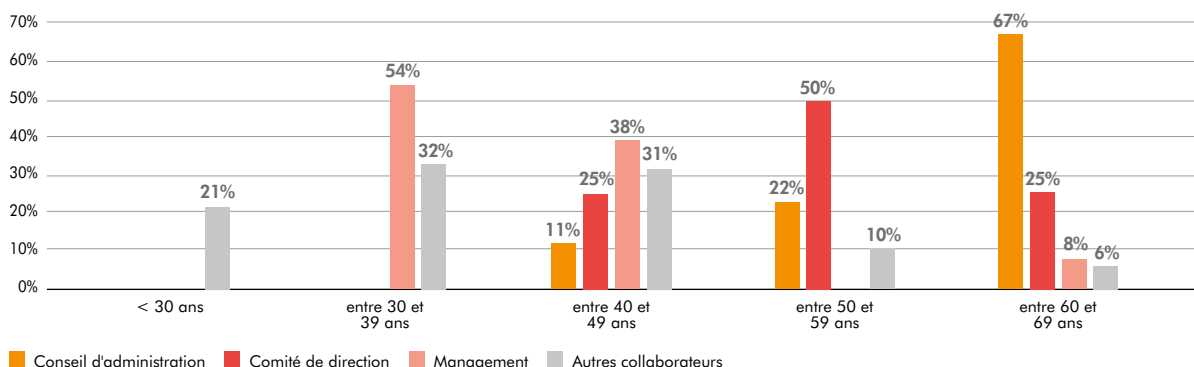
Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par sexe (31 décembre 2017)



Composition des organes de gouvernance et répartition des collaborateurs par âge (31 décembre 2017)



Bien-être

Befimmo entend par bien-être, l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée, la santé et sécurité du collaborateur, l'environnement et l'ambiance de travail. Elle accorde une importance toute particulière au bien-être de ses collaborateurs, garant de leur implication dans la vie de la Société. Elle entend poursuivre sa démarche d'amélioration continue sur ces thèmes.

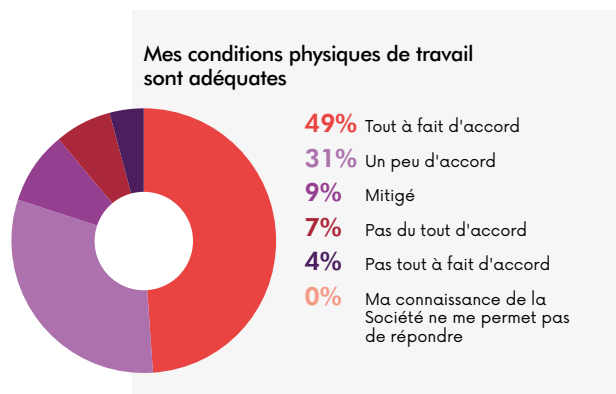
ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL – SWOW¹

Installée depuis un an dans ses nouveaux bureaux, Befimmo poursuit son travail continu de réflexion sur le Nouveau Monde du Travail afin de continuer à être à l'écoute de son équipe, veiller à son bien-être, et expérimenter en son sein des formes d'aménagement et organisation innovants et potentiellement transférables au portefeuille immobilier en exploitation.

Dans ce contexte, quelques améliorations seront encore apportées dans les prochains mois afin de répondre aux attentes de l'équipe, notamment :

- l'amélioration de l'acoustique ;
- l'aménagement d'espaces dédiés à la cocreation ;
- la décoration.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



BIEN-ÊTRE ET PRÉVENTION DES RISQUES PSYCHOSOCIAUX

▪ Intégration dans le package Befimmo d'un EAP (Employee Assistance Programme)

L'EAP est un programme qui fournit aux collaborateurs rencontrant un problème d'ordre privé ou professionnel une assistance anonyme et aux frais de l'employeur par des experts dans une série de domaines (psychologie, juridique, experts du sommeil, prévention du burn-out, etc.). Par l'ajout de cet avantage au package en place, Befimmo vise à soutenir, dans la discrétion, les membres de son équipe qui seraient en situation de difficulté, avec un focus tout particulier sur les risques psychosociaux.

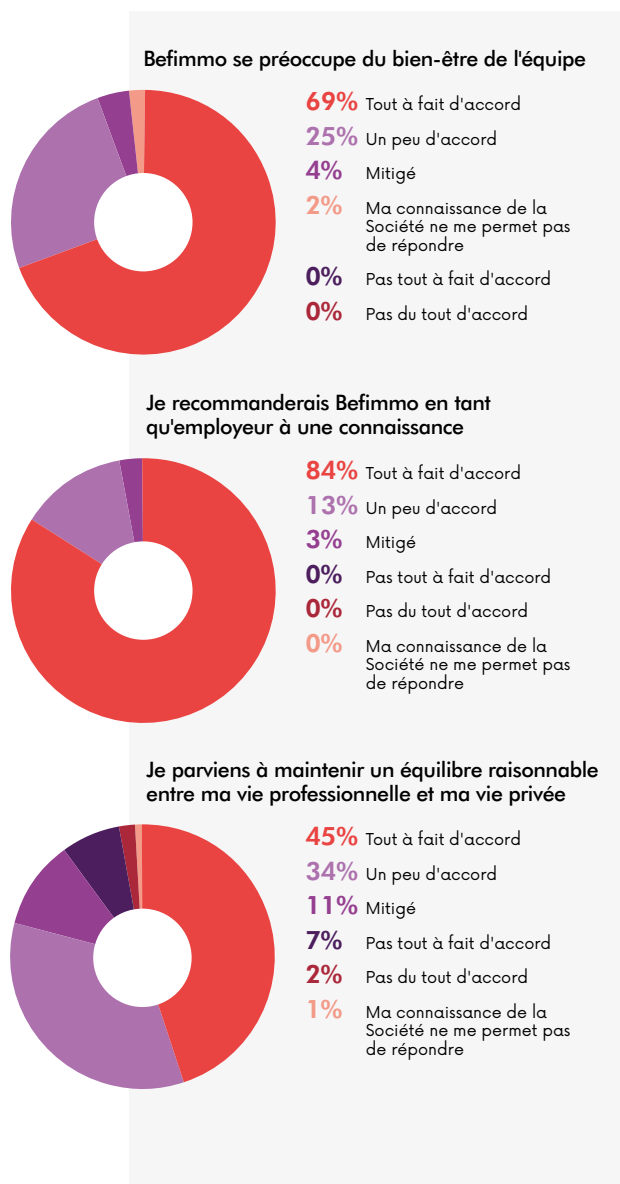
▪ Poursuite de l'organisation de sessions de formation en Mindfulness

En permettant à chacun de recentrer son attention sur le moment présent, cette discipline a pour objet de réduire le stress, ou en améliorer la gestion, et de prévenir le burn-out.

▪ Nouvelle enquête de satisfaction réalisée auprès de l'équipe

Elle a mesuré la satisfaction sur plusieurs aspects de bien-être, tels que l'environnement de travail, la sécurité, et l'équilibre vie privée/vie professionnelle.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



1. SWOW: Smart Ways Of Working.

SANTÉ ET SÉCURITÉ

- Un conseiller en prévention de niveau 1 : réalisation annuelle d'une étude de risques liée aux activités de bureau.
- Une personne de confiance : aucune plainte en matière d'emploi en 2017.
- Trois secouristes : recyclage annuel assuré par Befimmo.
- 2 accidents mineurs de travail et aucun cas de maladie professionnelle en 2017. Il s'agit dans un cas d'un accident sur le chemin du travail et dans l'autre cas, d'un accident lors d'un événement organisé par Befimmo.

COMITÉ B+ ET ACTIONS SOCIALES

Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité de direction, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, familiales ou caritatives.

- Poursuite du partenariat amorcé en 2011 avec la Croix-Rouge d'Auderghem.
- Poursuite des collectes de sang dans les locaux de l'immeuble Goemaere de l'équipe et des autres locataires.
- Participation d'une partie de l'équipe à la Quinzaine de la Croix-Rouge afin de soutenir la section locale d'Auderghem pour le financement de son épicerie sociale.
- Récoltes de vêtements en faveur de la « Vestiboutique » créée par la Croix-Rouge à Auderghem, dont les bénéfices sont également reversés dans leur épicerie sociale.
- Constitution par l'équipe de colis alimentaires pour les sans-abris à Bruxelles.
- Participation des plus sportifs aux 20 km de Bruxelles sous la bannière de l'asbl « Équité », un centre d'hippothérapie.



Au-delà de l'action sociale du Comité B+, Befimmo a poursuivi sa participation à certaines actions proposées par Be.face. Be.face est un mouvement d'entreprises responsables, dont l'objectif est de créer des ponts entre les besoins du monde associatif et les ressources du monde de l'entreprise, que ce soit en termes de temps, d'activités ou de matériel.

- Une personne s'est engagée à parrainer une personne précarisée sur le marché du travail.
- Une autre a animé un atelier d'entretiens fictifs organisé pour des personnes qui peinent à être sélectionnées à l'emploi.
- Le budget « Saint-Nicolas » de Befimmo a à nouveau été alloué à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.

- Une récolte de jouets en faveur des enfants fréquentant le Centre de Lutte contre les Violences Conjugales et Familiales (CPVCF) a été organisée.



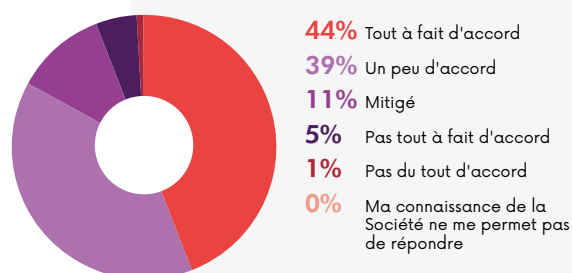
ÉVALUATION ET FORMATION

Convaincue que le développement de ses collaborateurs permet de renforcer leur volonté de progresser et de déployer leurs compétences, Befimmo a poursuivi sa politique en la matière en 2017.

L'enquête de satisfaction 2017 montre à nouveau un bon niveau de satisfaction de l'équipe quant aux propositions de formations.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

En général, je suis satisfait des possibilités de formation disponibles chez Befimmo



Befimmo a une fois de plus tiré profit de l'axe « développement » de son processus d'évaluation afin de mettre en carte, dès le début de l'année, les différents besoins en termes de formation.

Outre les formations individuelles répondant aux besoins en formation de chacun, voici quelques exemples de formations collectives organisées en 2017 :

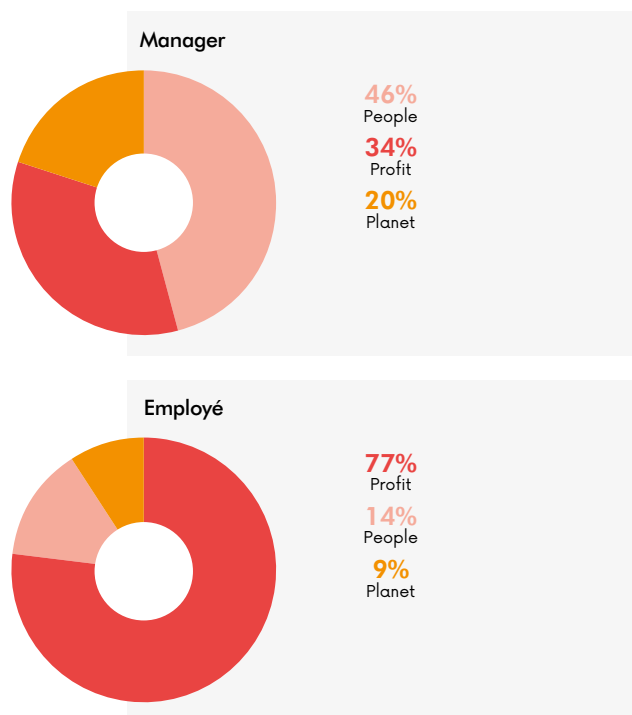
- Cours de langues à disposition des collaborateurs en interne.
- Refresh en Mindfulness.
- Module de formation relatif à la politique environnementale de Befimmo pour les nouveaux collaborateurs.
- Formations de mise à jour relatives à la PEB (politique environnementale du bâtiment) et à la mise en conformité dans le cadre de la prévention incendie pour les départements opérationnels.
- Cycle de formation en leadership appréciatif pour les people managers, en mode « intelligence collective ».

Diversité

Au cours de l'exercice écoulé, Befimmo a enregistré une moyenne de 35,8 heures de formation par collaborateur. Le budget moyen par collaborateur consacré aux formations s'est élevé à 1.274,38 € en 2017 dont environ la moitié sont des cours de langues ou de bureautique.

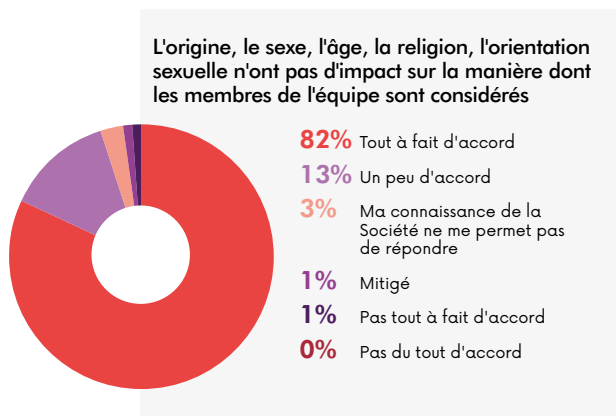
En termes de développement, et soucieuse de rester à l'écoute des attentes de son équipe, Befimmo met également en place les canaux de communication internes afin d'informer les collaborateurs des ouvertures de postes au sein de la Société. En 2017, deux personnes ayant sollicité pour des fonctions vacantes en interne ont vu leur candidature retenue et se sont donc lancées dans de nouveaux défis tout en poursuivant la relation qui les unit à Befimmo.

Heures de formation (hormis les formations de langues et bureautique) réparties en fonction des 3 piliers et par catégorie (2017)



Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité, respectueuse de l'identité de chacun. Au cours de l'exercice 2017, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017



« Éthique »

Dialogue au sein de l'équipe

Befimmo a poursuivi ses efforts en vue d'intensifier et de diversifier les flux de communication au sein de l'équipe.

Une nouvelle enquête de satisfaction a été organisée au sein de l'équipe fin 2017. 89% de l'équipe y a participé. Il s'agit d'une enquête anonyme organisée tous les deux ans afin de prendre le pouls de l'équipe sur une série de thématiques, comme la motivation, la culture d'entreprise, la communication, l'environnement de travail, l'organisation de la Société, la RSE ou encore la politique RH.

Befimmo se réjouit de l'importante participation de son équipe à cet exercice et se fait un devoir de partager avec elle les résultats et pistes d'amélioration mises en place suite aux réflexions inspirées par l'enquête.

L'enquête, réalisée pour la 3^{ème} fois en 2017, démontre l'engagement, l'implication et la motivation de l'équipe.

La valeur « engagement » chez Befimmo se manifeste notamment par un intérêt constant de l'équipe pour l'entreprise, sa stratégie et ses activités. Souhaitant honorer cet intérêt, Befimmo met en place plusieurs initiatives visant à l'implication et la sensibilisation de l'équipe :

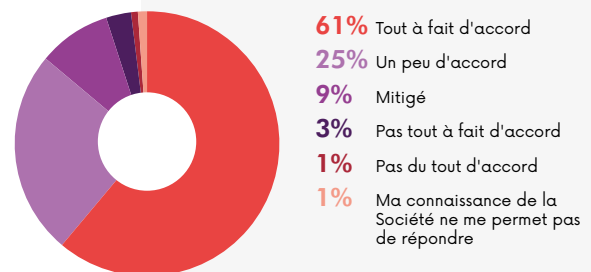
- Organisation de « breakfast presentations » en interne, réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets ;
- Introduction d'un processus de rapport d'étonnement pour les nouvelles personnes rejoignant l'équipe : un regard neuf sur l'entreprise, son fonctionnement et sa culture peut

enrichir Befimmo. La parole est donc donnée aux nouveaux membres de l'équipe en leur proposant de partager, quelques temps après leur arrivée, leur étonnement quant aux habitudes bien ancrées chez Befimmo, dans un but d'amélioration constante de la vie dans l'entreprise et d'initier le dialogue dès le début de la relation ;

- Lancement d'une campagne d'innovation chez Befimmo, véritable approche participative permettant d'impliquer l'équipe dans les thématiques au cœur de la responsabilité de Befimmo. L'équipe est invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un ou l'autre groupe de travail qui lui tient à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation.

Extrait de l'enquête auprès de l'équipe – décembre 2017

J'ai l'opportunité de faire des suggestions chez Befimmo



Mur d'innovation | Befimmo



Mur d'innovation | Befimmo

Impact environnemental de l'équipe

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ (MWH ET KWH/PP¹)

Lors des travaux d'aménagement des surfaces « corporate » dans le cadre du projet SWOW réalisé en 2016, une attention particulière a été portée aux nouvelles installations pour atteindre un niveau de consommation d'électricité le plus faible possible et conserver le bénéfice des bonnes pratiques environnementales que Befimmo a développées.

En 2017, Befimmo a monitoré les consommations électriques privatives de ses nouvelles surfaces pour s'assurer de l'efficacité de certaines nouvelles mesures (éclairage LED, externalisation d'une partie de l'infrastructure IT, etc.). Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous en démontrent l'efficacité. La consommation électrique a diminué de 48% en 2017 (100,1 MWh) par rapport à 2015 (192,3 MWh).

ÉMISSIONS CO₂e

Les émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo « corporate », c'est-à-dire aux activités bureautiques de ses collaborateurs, ont été évaluées selon la méthodologie « Bilan Carbone »². Le périmètre opérationnel couvre les déplacements en voiture de fonction, les déplacements professionnels en avion et en train, l'utilisation de papier ainsi que l'utilisation de l'immeuble (chauffage et électricité), siège de l'entreprise.

Depuis quelques années, Befimmo sensibilise son équipe à la bonne gestion des déchets (« corporate ») à travers diverses actions concrètes en ce compris la diminution de consommation de papier par collaborateur. Cette utilisation moyenne de papier était de 53 kg/collaborateur en 2013 et est descendue à 33 kg/collaborateur en 2017, soit une diminution de 37% en 2017 par rapport à 2013³.

Émissions CO₂e liées aux activités propres de Befimmo (tonnes CO₂e, kg CO₂e/m² et tonnes CO₂e/pp)

Unités		2015	2016	2017	
Surface Befimmo « corporate »	m ²	2 150	2 150	1 668	V
# personnes (PP)	#	69	72	74	V
Total des émissions liées à l'énergie directe	t CO₂e	264	265	239	V
Dont émissions totales chauffage	t CO ₂ e	18	34	17	V
Émissions PP (chauffage)	t CO ₂ e	0,3	0,5	0,2	V
Émissions par m ² (chauffage)	kg CO ₂ e/m ²	8,6	n.a. ⁵	10,2	V
Total chauffage [LfL]	%	n.a. ⁵	n.a. ⁵	n.a. ⁵	V
Dont émissions voitures diesel ⁴	t CO ₂ e	228	225	212	V
Dont émissions voitures essence ⁴	t CO ₂ e	18	6	11	V
Total des émissions liées à l'énergie indirecte	t CO₂e	43	48	23	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere]	t CO ₂ e	43	24	23	V
Dont émissions totales électricité [surface Goemaere travaux]	t CO ₂ e	n.a. ⁵	5,2	n.a. ⁵	V
Dont émissions totales électricité [surface Triomphe]	t CO ₂ e	n.a. ⁵	15,4	n.a. ⁵	V
Émissions PP	t CO ₂ e	0,6	0,7	0,3	V
Émissions par m ²	kg CO ₂ e/m ²	20,2	n.a. ⁵	13,5	V
Total électricité [LfL]	%	n.a. ⁵	n.a. ⁵	n.a. ⁵	V
Total des émissions liées aux voyages, à la consommation de papier	t CO₂e	14	73	46	V
Voyage en avion courte distance	t CO ₂ e	6,9	2,6	1,5	V
Voyage en avion longue distance	t CO ₂ e	3,9	67,3	41,1	V
Train grande vitesse	t CO ₂ e	0,2	0,3	0,7	V
Consommation de papier	t CO ₂ e	3,0	2,8	2,3	V
Dont émissions voitures autres que Befimmo	t CO ₂ e	0,0	0,5	0,5	V

1. PP : Par Personne, soit l'ensemble des ETP (Équivalent Temps Plein) et les membres du Comité de Direction.

2. Méthodologie développée par l'ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

3. Le facteur de conversion utilisé pour calculer les émissions de CO₂e liées à la consommation de papier est de 0,919 kg CO₂e/kg de papier (source Bilan Carbone V7.6).

4. Le tableau reprenant les facteurs d'émissions liés aux moyens de transport se trouve dans la Méthodologie, à l'Annexe IV du présent Rapport.

5. Étant donné l'occupation temporaire du bâtiment Triomphe pendant la durée des travaux de rénovation de l'immeuble Goemaere, les données 2016 ne sont pas disponibles.

MOBILITÉ - ÉMISSIONS CO₂e LIÉES AUX TRANSPORTS (TONNES CO₂e)

Befimmo a réduit le taux d'émissions global moyen par véhicule (CO₂e/km) de sa flotte de 3% en 2017 par rapport à 2016. Cette diminution est la conséquence de l'application d'une car policy mise à jour aux véhicules nouveaux ou remplacés.

Les émissions de CO₂e liées aux véhicules passent de 231 tonnes en 2016 à 223 tonnes en 2017, soit en légère diminution.

Après diverses analyses, Befimmo a fait le choix, en 2014, d'intégrer un véhicule électrique de pooling dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ce dernier est utilisé de façon régulière par l'équipe.

Une Cellule Mobilité composée de représentants des départements RSE, Environnement et HR s'est constituée en 2017 afin de proposer des projets innovants pour repenser la mobilité de l'équipe.

Deux projets en sont sortis :

- B-Test : proposition aux membres de l'équipe qui le souhaitent de tester aux frais de Befimmo tout type de mobilité alternative pendant 6 mois (transports en commun, voitures partagées, scooters, vélos, etc.).
- B-Switch : proposition aux membres de l'équipe de partager leur place de parking offerte par Befimmo avec un collègue et de disposer, en échange, d'un vélo électrique pliable Ahooga pour tout ou une partie de leurs déplacements domicile-travail. 30 personnes se sont ainsi vu mettre à disposition un superbe vélo. Un projet bénéfique à tout point de vue !

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe.



La flotte de vélos électriques

Facteurs de risques

TABLE DES MATIÈRES

181	—	Principaux risques liés au marché
183	—	Principaux risques liés au portefeuille immobilier
186	—	Principaux risques économiques et financiers
189	—	Principaux risques liés à la réglementation
190	—	Principaux risques opérationnels

Ce chapitre reprend les risques identifiés qui pourraient affecter la Société, ainsi qu'une description des mesures prises par la Société afin de les anticiper, de les transformer en opportunité et de limiter leur impact potentiel. Il convient de noter qu'entreprendre implique la prise de risques et qu'il n'est donc pas possible d'annihiler l'impact potentiel de l'ensemble des risques identifiés, le risque résiduel devant par conséquent être supporté par la Société et, indirectement, par ses actionnaires. La situation économique et financière 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 et est complétée par le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes. La liste des risques présentée dans ce chapitre n'est dès lors pas exhaustive : d'autres risques inconnus, peu probables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités et sa situation financière, peuvent exister.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU MARCHÉ

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risques de concentration sectorielle et géographique		
<p>Le portefeuille est peu diversifié d'un point de vue sectoriel et géographique. Il est composé d'immeubles de bureaux, essentiellement situés à Bruxelles et dans son Hinterland économique (67,38%¹ du portefeuille au 31 décembre 2017).</p> <p>→ « Rapport immobilier, en page 26 »</p>	<p>Sensibilité à l'évolution du marché immobilier de bureaux bruxellois, caractérisé, notamment, par la présence importante des institutions européennes et des activités qui y sont liées.</p>	<p>Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate (tout en évitant une trop grande concentration du portefeuille dans une seule zone ou un seul actif).</p> <p>Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</p> <p>Silversquare @Befimmo permet d'attirer une nouvelle cible d'occupants potentiels : les indépendants et les plus petites entreprises.</p> <p>Mixité des fonctions dans les futurs projets de Befimmo (des bureaux dans un environnement ouvert à la multifonction).</p> <p>À titre d'information, l'immeuble AMCA à Anvers, la Tour Paradis à Liège, l'immeuble Gateway à l'aéroport de Bruxelles et la Tour 3 du WTC à Bruxelles représentent individuellement entre 5 et 10% de la juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2017.</p> <p>→ « Mission et stratégie, en page 14 »</p>
Risques liés au vide locatif		
<p>Globalement, le marché immobilier de bureaux se caractérise actuellement par une offre supérieure à la demande.</p> <p>La Société est exposée aux risques de départ de ses locataires et de renégociation de leurs baux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque de la perte et/ou de la baisse de revenus ▪ Risque de réversion négative des loyers ▪ Risque de pression sur les conditions de 	<p>Diminution du taux d'occupation spot et une réduction du résultat d'exploitation du portefeuille.</p> <p>Sur une base annuelle au 31 décembre 2017, une fluctuation de 1% du taux d'occupation spot du portefeuille de la Société aurait ainsi un impact de l'ordre de 1,8 millions € sur le résultat d'exploitation des immeubles, de 0,07 € sur la valeur intrinsèque par action et de 0,07% sur le ratio d'endettement.</p>	<p>Investissement dans des immeubles de qualité.</p> <p>Equipe commerciale professionnelle dédiée à la recherche de nouveaux occupants et qui gère activement la relation avec ses clients.</p> <p>Gamme de services étendue et personnalisée afin de faciliter le quotidien de ses locataires.</p> <p>Ouverture à un nouveau segment du marché par le coworking, qui constitue également un atout pour l'immeuble.</p> <p>L'immeuble va s'intégrer dans la ville et devenir un écosystème ouvert sur son environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions.</p>

1. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement, en ce compris les projets.

<p>renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Risque de baisse de juste valeur des immeubles, etc. 	<p>Coûts directs liés au vide locatif, soit les charges et taxes sur immeubles non loués.</p> <p>Ils sont estimés sur base annuelle pour l'année 2017 à -2,27 millions €, ce qui représente environ 1,59% du total des revenus locatifs.</p> <p>Charges plus élevées dans le cadre de la commercialisation des biens disponibles à la location.</p> <p>Baisse de la valeur des immeubles.</p>	<p>La pérennité des cash-flows dépend principalement de la sécurisation des revenus locatifs. La Société veille dès lors à ce qu'une partie importante de son portefeuille immobilier puisse être louée en vertu de baux de longue durée et/ou en multilocation, ce qui permet de répartir les risques locatifs.</p> <p>Au 31 décembre 2017, la durée moyenne pondérée des baux en cours jusqu'à la prochaine échéance de Befimmo s'établit à 7,31 ans.</p> <p>Les grands projets du quartier Nord constituent une opportunité pour la Société face au manque d'immeubles de Grade A¹ à Bruxelles.</p>
Risques liés aux locataires		
<p>Risques liés à la défaillance financière de ses locataires.</p>	<p>Perte de revenus locatifs et augmentation des charges immobilières liée à la non-récupération de charges locatives et à l'apparition d'un vide locatif inattendu.</p> <p>Pression sur les conditions de renouvellement et d'attribution de périodes de gratuités, etc.</p>	<p>Examen préalable de la santé financière des clients potentiels.</p> <p>Des garanties locatives sont exigées des locataires² du secteur privé.</p> <p>Application d'une procédure de suivi régulier des créances impayées est appliquée.</p>
Risque lié à l'évolution du marché		
<p>L'utilisation des surfaces de bureaux devient de plus en plus flexible. Les avancées technologiques entraînent un mouvement de transformation au sein des entreprises : d'un mode de fonctionnement statique et « séquentiel », à des environnements plus dynamiques.</p> <p>Les entreprises cherchent des environnements de travail modernes pour attirer les talents. Elles s'installent selon les Smart Ways of Working et passe à l'Activity Based Working.</p>	<p>Le ratio de nombre de m² utilisés par employé diminue et peut conduire à une diminution du taux d'occupation des immeubles.</p> <p>Les environnements de bureaux du modèle classique ne répondent plus aux attentes.</p> <p>Le business model du coworking est encore en développement.</p>	<p>Inscription de la Société dans ce nouveau monde du travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un monde de travail repensé ; les espaces de travail sont organisés en fonction du type d'activité et du profil de ses utilisateurs. Mixité des fonctions dans les nouveaux projets afin de garantir un environnement propice au développement d'une vraie vie de quartier. Des projets qui s'intègrent dans la ville ; les immeubles deviennent un écosystème ouvert sur leur environnement urbain qui regroupe une mixité des fonctions. Joint-venture avec une société de coworking.

1. Bâtiment neuf (nouvelle construction ou rénovation lourde) répondant aux derniers standards environnementaux, techniques et d'agencement spatial (efficience des plateaux notamment). D'une manière générale, bâtiment neuf ou ayant moins de 5 ans.

2. Les locataires du secteur public (État belge Fédéral, Région flamande et institutions européennes), qui occupent une part importante du portefeuille de la Société (68,65% au 31 décembre 2017), calculé sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017, ne consentent généralement pas de garanties locatives mais présentent un profil de risque plus limité.

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la juste valeur des immeubles		
<ul style="list-style-type: none"> 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 les segments de marché dans lesquels le nombre limité de transactions offre peu de points de comparaison aux experts, ce qui est dans une certaine mesure encore le cas pour Bruxelles en zone décentralisée et en périphérie (9,01%³ du portefeuille), et de manière plus générale dans les villes de provinces belges. 	<p>Incidence sur le résultat net, sur les fonds propres et sur les ratios d'endettement⁴ et de LTV⁵ de la Société.</p> <p>Impact sur la capacité de distribuer un dividende⁶ 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'émissions.</p> <p>Sur base des données au 31 décembre 2017, une diminution de valeur de 1% du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de -24,9 millions € sur le résultat net, générant ainsi une variation de l'ordre de -0,98 € sur la valeur intrinsèque par action, de l'ordre de +0,39% sur le ratio d'endettement et de l'ordre de +0,40% sur le ratio LTV.</p>	<p>Stratégie d'investissement ciblée sur des immeubles de bureaux de qualité, avec, entre autres, une bonne localisation, une bonne accessibilité et une taille critique adéquate.</p> <p>Immeubles bien équipés et flexibles avec une situation locative appropriée et un potentiel de création de valeur.</p> <p>Rotation des experts indépendants prévu par la loi. Ils sont systématiquement informés de l'évolution de la situation des immeubles, en organisant, entre autres, des visites d'immeubles.</p>
Risques liés à une couverture d'assurance inadéquate		
Risque de survenance d'un sinistre majeur, insuffisamment couvert, affectant ses immeubles.	<p>Coûts de remise en état de l'immeuble affecté.</p> <p>Réduction du résultat d'exploitation du portefeuille et baisse de la juste valeur de l'immeuble suite à la résolution du bail par perte de son objet, et donc un vide locatif inattendu.</p>	<p>Immeubles couverts par différentes polices d'assurance (risque d'incendie, tempête, dégâts des eaux, etc.) couvrant les pertes de loyer pendant une période limitée (en principe, le temps nécessaire à la reconstruction à neuf), ainsi que le coût des travaux, pour une valeur totale (valeur de reconstruction à neuf, hors valeur terrain) de 2.229,4 millions € au 31 décembre 2017.</p> <p>Immeubles couverts par une police de couverture contre le terrorisme.</p>
Risque de dégradation et d'obsolescence des immeubles		
Risque d'usure, ainsi que d'obsolescence lié aux exigences croissantes (législatives, sociétales ou environnementales).	<p>Vacance locative.</p> <p>Investissements nécessaires pour rendre l'immeuble conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des locataires.</p>	<p>Immeubles maintenus en bon état de fonctionnement et gardés à niveau en termes de performances énergétiques, techniques, etc. en dressant un inventaire des travaux de maintenance préventive et corrective à réaliser et en arrêtant un programme de réalisation de travaux.</p> <p>Part importante des immeubles couverte par des contrats d'entretien du type « garantie totale »⁷.</p> <p>Au 31 décembre 2017, 85% du portefeuille consolidé est</p>

3. Calculé sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

4. Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014.

5. Loan-to-value (« LTV ») = [(dettes financières nominales – trésorerie)/juste valeur du portefeuille].

6. Veuillez consulter le chapitre « Affectation du résultat (comptes statutaires) » en page 63 du Rapport.

7. Un contrat de maintenance avec un volet en garantie totale comprend toutes les activités de maintenance préventive et correctives à exécuter pendant toute la durée du contrat et ceci à un prix plafonné, ce qui protège le propriétaire contre des dépenses importantes imprévues.

		<p>ainsi couvert par un contrat de « garantie totale ».</p> <p>Suivi de près de l'évolution de la législation environnementale existante, anticipation de celle à venir et analyse des études sectorielles afin d'incorporer, le plus rapidement possible, les nouvelles technologies et outils de gestion dans ses projets de rénovation.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p>
Risques liés à la réalisation de travaux		
<p>Risques de retard, de dépassement budgétaire, de dégradation de l'environnement et de problèmes d'organisation lors de la construction, du redéveloppement et de la réalisation d'importants travaux dans les immeubles de son portefeuille.</p> <p>Risque de faillite, de défaillance et de non-respect des cahiers des charges par les entrepreneurs en charge de la réalisation des travaux.</p>	<p>Détérioration du résultat de la Société suite à une perte de revenus locatifs et/ou à une augmentation des charges</p> <p>Impact négatif sur réputation de la Société.</p>	<p>Un suivi technique, environnemental, budgétaire et de planification détaillé a été mis en place pour assurer la maîtrise des risques liés à la réalisation de ces travaux.</p> <p>Contrats conclus avec les entrepreneurs qui prévoient différentes mesures pour limiter ces risques (prix maximum, pénalités de retard, etc.).</p> <p>Au niveau environnemental, des mesures spécifiques sont intégrées dans les cahiers des charges et contrats soumis aux adjudicataires.</p> <p>Un suivi du respect de ces mesures environnementales en cours d'exécution de chantier (notamment par des coordinateurs environnementaux externes, des procédures ISO 14001, des audits de chantiers, des assessseurs BREEAM, etc.).</p> <p>Évaluation régulière des principaux fournisseurs et prestataires de services et contrôle des dettes sociales et fiscales des cocontractants.</p>
Risques environnementaux		
<p>Risques environnementaux en termes de pollution de sol, de l'eau, de l'air (émissions importantes de CO₂) et également de nuisances sonores.</p> <p>Risque de ne pas atteindre les objectifs d'amélioration de sa performance environnementale qu'elle s'est données et de perdre les certifications (BREEAM, ISO 14001, etc.) qu'elle a reçues.</p>	<p>Détérioration de l'environnement</p> <p>Coûts importants pour Befimmo</p> <p>Impact négatif de l'image de Befimmo auprès de ses parties prenantes.</p> <p>Dans certains cas, un impact négatif sur la juste valeur du portefeuille.</p>	<p>Approche responsable, par laquelle, depuis de nombreuses années, des actions nécessaires sont mises en œuvre afin de réduire l'impact environnemental des activités que la Société contrôle et qu'elle influence directement.</p> <p>Mise en place du Système de Gestion Environnementale (« SGE »), conforme à la norme ISO 14001 qui permet d'anticiper au mieux les risques environnementaux tant au niveau stratégique (acquisition, rénovation majeure, etc.) qu'au niveau opérationnel (entretien de l'immeuble, utilisation de l'immeuble, etc.).</p> <p>Analyse réalisée de la performance environnementale et du potentiel d'amélioration du portefeuille, ainsi que du respect des exigences associées aux certifications obtenues.</p> <p>Utilisation des ressources : écoresponsable, à chaque phase de vie d'un immeuble, Befimmo utilise de façon aussi optimale que possible les ressources énergétiques et naturelles.</p> <p>→ « Rapport immobilier, en page 26 »</p>

Risque dans le cadre d'opérations de fusion, scission ou acquisition et de joint-venture		
Risque que la valeur de certains actifs ait été surestimée ou que des passifs occultes aient été transférés à la Société à l'occasion des opérations de fusion, scission ou acquisition ou à l'occasion de joint-ventures.	Constat de la nécessité de réévaluer certains actifs ou d'acter certains passifs pourrait conduire à une perte économique pour la Société.	Prise de précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des exercices de due diligence complets (comptable, fiscal, etc.) sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou fusionnées pouvant conduire, le cas échéant, à l'obtention de garanties. Précautions similaires prises en cas de joint-ventures.
Risque lié à la copropriété		
Certains immeubles du portefeuille de Befimmo sont détenus en copropriété. Le régime des copropriétés, organisé par le Code civil, prévoit notamment que les décisions importantes dépassant la gestion courante de la copropriété, et qui concernent par exemple les travaux importants affectant les parties communes de l'immeuble, doivent être prises à des majorités spéciales. De plus, un copropriétaire ne peut jamais disposer, seul, d'un pouvoir vital majoritaire par rapport à tous les autres copropriétaires présents ou représentés.	Impact sur les délais de mise en œuvre de travaux importants ou la faisabilité même de certains projets, car les décisions importantes doivent faire l'objet de majorités qualifiées.	Limitation des actifs dans lesquels la Société se trouve dans une situation de copropriété.
Risques liés à la non-conformité des immeubles au regard de 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 qui leur seraient applicables.	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. La Société s'expose à des amendes civiles, administratives ou pénales. Mise en cause de la responsabilité de la Société pour défaut de conformité (par exemple, en cas d'incendie pour non-respect de normes de sécurité). Une influence négative sur la réputation de la Société, son activité et ses résultats.	Mise en place de procédures nécessaires (i) pour anticiper les nouvelles normes et réglementations (veille juridique et réglementaire), (ii) pour vérifier la conformité des immeubles nouvellement acquis (due diligences techniques) et en portefeuille (fonction de product manager en charge de la conformité réglementaire, contrôles du respect des normes et réglementations, notamment, liées à l'environnement) et, (iii) pour mettre directement en conformité l'immeuble concerné par l'adoption de ces nouvelles normes et réglementations (project management). Les locataires sont sensibilisés à leurs obligations en la matière par une clause dans le bail-type.
Risque lié à l'entrée dans le marché du coworking		
	Rentabilité liée au succès de l'activité sous-jacente.	L'impact est limité sur Befimmo qui développe cette activité progressivement Partenariat avec une société ayant une grande expérience dans le coworking, qui met en œuvre les ressources nécessaires.

PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque d'inflation et de déflation		
<p>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.</p> <p>Risque que les coûts auxquels la Société doit faire face soient indexés sur une base qui évolue plus rapidement que l'indice santé.</p>	<p>L'impact des adaptations des loyers peut être estimé à 1,4 million € sur une base annuelle (hors protection), par pourcent de variation de l'indice santé.</p>	<p>90,36%¹ des baux du portefeuille consolidé de Befimmo sont couverts, conformément à l'usage, contre l'effet d'une éventuelle indexation négative, notamment 44,18% prévoient un plancher situé au niveau du loyer de base et 46,18% contiennent une clause qui a pour effet de placer le plancher au niveau du dernier loyer payé. Le solde des baux, soit 9,64%, ne prévoit pas de plancher.</p> <p>Accords contractuels mis en place dans les relations avec les entrepreneurs.</p>
Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt		
<p>Les charges financières, le poste principal de charges de la Société, sont largement influencées par les taux d'intérêt pratiqués sur les marchés financiers.</p>	<p>Augmentation des charges financières et détérioration du résultat net et de l'EPRA earnings.</p> <p>Dans le contexte des taux d'intérêts actuel, la pratique de certaines banques d'exiger un plancher sur l'Euribor à 0%, utilisé comme référence dans les contrats de financement, impacte négativement les charges financières. Cette pratique peut en outre créer une distorsion entre les taux variables considérés, d'une part, dans les contrats de financement et, d'autre part, dans les contrats de couverture de type IRS.</p> <p>Une variation des taux d'intérêt pourrait, en outre, avoir un impact, avec un effet différé, sur les valorisations des immeubles du portefeuille.</p>	<p>Mise en place d'une politique de couverture du risque de hausse des taux d'intérêt, consistant à se financer à taux fixes sur une partie de l'endettement et à conclure des instruments financiers de type IRS ou option CAP et FLOOR sur une partie de l'endettement à taux variables.</p> <p>Sur base de l'endettement total au 31 décembre 2017, un montant de dette de 831,4 millions € (représentant 84,1% de la dette totale) est financée à taux fixes (taux fixes conventionnels ou fixés via des IRS). Le solde de la dette, soit 157 millions €, est financé à taux variables mais est entièrement couvert contre la hausse des taux d'intérêt au moyen d'instruments optionnels (CAP/COLLAR²).</p> <p>En l'absence de toute couverture, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 1,6 million € (en base annuelle).</p> <p>Grâce aux couvertures mises en place au 31 décembre 2017, l'impact d'une hausse des taux de marché de 0,25% génèrerait une augmentation des charges financières estimée à 0,2 million € (en base annuelle).</p>
Risque lié à l'évolution des marges de crédit		
<p>Le coût de financement de la Société dépend également des marges de crédit exigées par les banques et par les marchés financiers. Ces marges de financement évoluent en fonction de la perception du modèle économique de la Société et également en fonction des réglementations, en particulier du secteur bancaire (réglementation dite «</p>	<p>Une augmentation des charges financières et par conséquent une détérioration de l'EPRA earnings et du résultat net.</p>	<p>Répartition dans le temps de la maturité des financements et diversification de ses sources de financements.</p> <p>Optimisation de l'utilisation des financements en privilégiant les financements à marges plus faibles (par exemple par l'utilisation d'un programme de papier commercial à court terme associé à des lignes de back-up à long terme ou de cessions de créances de loyers futurs).</p> <p>→ « Structure financière, en page 60 ». Veuillez également consulter le « Risque lié à l'évolution du rating de la Société, en page 187 ».</p>

1. Sur base du loyer contractuel brut en cours au 31 décembre 2017.

2. La souscription de COLLAR (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) permet de plafonner l'impact de la hausse des taux d'intérêt (CAP) mais elle implique également l'engagement de payer un taux minimum (FLOOR).

Bâle III » et « Bâle IV ») et du secteur des assurances (réglementation dite « CRD IV »).		
Risque de change		
Befimmo investit exclusivement dans la zone euro et n'entend pas prendre de risque de change pour les investissements, les revenus et les financements. Elle a néanmoins mis en place, en mai 2012, un placement privé obligataire aux États-Unis et au Royaume-Uni (US Private Placement (USPP)) libellé en US Dollar et en Livre Sterling, avec des échéances en 2019 et 2020.	Détérioration du cours de change de l'Euro par rapport aux devises.	Compensation intégrale des fluctuations de cours de change sur les remboursements d'intérêts et de capital à réaliser par la Société par la couverture immédiate et complète des risques de change de transaction et de conversion par l'acquisition de contrats d'échange de devises (Cross Currency Swaps)
Risque lié à la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur		
La variation des taux d'intérêt et cours de change génère une variation de la valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur.	Si les courbes de taux d'intérêt Euro, US Dollar et Livre Sterling avaient été de 0,5% inférieures aux courbes de taux de référence au 31 décembre 2017, la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisés à leur juste valeur aurait été de -22,75 millions €. Dans l'hypothèse inverse, la variation de la juste valeur aurait été de +21,94 millions €. La variation des cours de change Euro-US Dollar et Euro-Livre Sterling peut également impacter significativement la juste valeur de la dette USPP libellée en US Dollar et Livre Sterling.	La variation de la juste valeur comptable de la dette USPP est cependant largement compensée par une variation en sens opposé des Cross Currency Swaps (CCS), instruments de couvertures conclus simultanément au financement. L'impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à taux fixes peut être partiellement atténué par la combinaison d'instruments de couvertures (options et swaps). Au 31 décembre 2017, la juste valeur nette de tous les instruments de couverture, y inclus la variation cumulée de la juste valeur de la dette USPP, s'élève à -10,14 millions €. Une partie de la dette de Befimmo (63,94%) est contractée à taux variables, ceci impliquant dès lors l'absence de variations de valeur de la dette en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.
Risque lié à l'évolution du rating de la Société		
Le coût de financement de la Société est notamment influencé par le rating qui lui est attribué actuellement par l'agence Standard & Poor's.	Une révision à la baisse du rating rendrait plus difficile l'obtention de nouveaux financements et générerait, en cas de diminution du rating d'un cran, de BBB à BBB-, un coût financier annuel additionnel estimé à 0,76 million €, sur base de la structure d'endettement au 31 décembre 2017. Impact négatif sur l'image de la Société auprès des investisseurs.	Étude régulière des critères (ratios) conduisant à la détermination du rating de la Société et analyse de l'impact potentiel de ses décisions sur l'évolution de ce dernier, ainsi que l'évolution prévisionnelle de ces ratios.
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	Mise en place de nouveaux financements à un coût plus élevé. Vente de certains actifs dans des conditions non optimales.	Mise en place d'une politique financière qui prévoit, notamment, la diversification des sources et des maturités de ses financements. Le pourcentage de son endettement assuré, au 31 décembre 2017, par des financements bancaires, auprès de 7 institutions, est de 66,5%. Le solde est assuré par différentes émissions obligataires (un placement privé obligataire aux États-Unis (USPP) et divers placements privés en Europe).

<p>pourrait également être exposée à ce risque dans le cadre de la résiliation de ses contrats de financement.</p>		<p>Au 31 décembre 2017, la Société dispose de lignes confirmées non utilisées à concurrence de 270,12 millions € en ce compris la trésorerie. La Société vise à continuellement maintenir un montant défini de lignes confirmées non utilisées permettant ainsi de couvrir ce risque sur un horizon d'au moins 12 mois.</p> <p>→ « Structure financière, en page 60 »</p>
<p>Risque lié aux contreparties bancaires</p>		
<p>La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.</p>	<p>La Société pourrait se retrouver dans une situation où elle ne peut disposer des financements mis en place ou des flux de trésorerie auxquels elle a droit dans le cadre d'instruments de couverture.</p>	<p>Befimmo veille, par conséquent, à diversifier ses relations bancaires et à travailler avec des banques bénéficiant d'un rating suffisant ou présentant un risque acceptable. La Société est, au 31 décembre 2017, en relation d'affaires avec différentes banques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les lignes bancaires octroyées à Befimmo s'élèvent à 856,9 millions € au 31 décembre 2017. Les banques assurant ces financements sont, par ordre alphabétique, Agricultural Bank of China Luxembourg, Banque Degroof Petercam, BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC ; ■ les banques contreparties des instruments de couverture sont BECM (groupe CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC et RBS. <p>Le modèle financier est basé sur un endettement structurel : la position en cash déposée auprès des institutions financières est structurellement très limitée. Elle est de 0,254 million € au 31 décembre 2017 par rapport à 0,2 million € au 31 décembre 2016.</p>
<p>Risque lié aux obligations contenues dans les contrats de financement</p>		
<p>Risque que les contrats de financement soient annulés, renégociés ou résiliés anticipativement au cas où la société ne respecterait pas les engagements pris lors de la signature de ces contrats, notamment par rapport à certains ratios financiers (covenants).</p> <p>Risque de pénalité s'il devait être mis fin anticipativement aux contrats.</p> <p>Lorsque la Société réalise une opération de financement sur un marché étranger, elle est exposée à des législations et des contreparties dont elle a une connaissance moindre.</p>	<p>La remise en cause d'un contrat de financement exposerait la Société à devoir mettre en place d'autres financements à un coût potentiellement plus élevé ou à vendre certains actifs dans des conditions non optimales.</p>	<p>La Société négocie avec ses contreparties des niveaux de covenants compatibles avec ses estimations prévisionnelles de l'évolution de ces indicateurs et analyse régulièrement l'évolution de ces prévisions.</p>
<p>Risque lié au BREXIT</p>		
<p>Le 23 juin 2016, 51,8% de la population du Royaume-Uni a voté lors d'un referendum en faveur d'une sortie de leur pays de l'Union européenne. Le 29 mars 2017, le processus de sortie de l'Union Européenne a</p>	<p>Le BREXIT crée une volatilité sur les marchés financiers et une incertitude sur les relations futures entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Les opinions sur l'impact du BREXIT sont partagées, certains y voient un</p>	<p>Suivi de près de l'évolution de cette situation et renforcement de la prudence lors de la gestion des affaires.</p>

été enclenché par la première ministre Britannique. En application des traités européens, la sortie sera effective à l'issue d'une période de 2 ans, prévue pour l'organisation du processus de sortie et, le cas échéant, la discussion d'une nouvelle forme de partenariat.	risque. La situation d'incertitude pourrait de manière générale, avoir un impact sur la situation économique, et notamment réduire la liquidité sur les marchés financiers et immobiliers, et retarder ou remettre en cause certaines opérations financières ou immobilières, voire même affecter leur valeur.	
---	--	--

PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque lié à la réglementation		
La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations (belges, européennes et internationales) de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, reporting, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.	Risque de mise en cause de la responsabilité de la Société, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi que risque de non-obtention ou de non-renouvellement de permis. Ceci pourrait influencer négativement l'activité de la Société, ses résultats, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des conseils externes.
Risques liés au statut de SIR		
Risque de non-respect du régime SIR. Risque de modifications futures défavorables de ce régime.	Perte de l'agrément du statut de SIR et du bénéfice du régime de transparence fiscale des SIR. Remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») de crédits que la Société a contractés. Des modifications futures défavorables du régime SIR pourraient entraîner un déclin des résultats ou de la valeur intrinsèque, augmenter le ratio d'endettement (par exemple, du fait de l'application de nouvelles règles comptables), réduire le ratio d'endettement maximum, ou affecter la mesure dans laquelle une SIR doit distribuer des dividendes aux actionnaires.	Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire). La Société fait également appel à des conseils externes.

Régime fiscal

En tant que SIR, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Le législateur a voulu que la SIR garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum de cashflows tout en bénéficiant de certains avantages. La SIR bénéficie notamment d'une taxation à l'impôt des sociétés sur une base réduite pour autant que ses « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014). Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des coûts d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR¹.

L'exit tax est calculée en tenant compte des dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut évoluer. La valeur réelle d'un bien immobilier, telle que visée dans ladite circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette valeur réelle diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR. Une évolution de cette circulaire pourrait potentiellement entraîner une augmentation de la base sur laquelle se calcule l'exit tax. Befimmo se conforme en tous points à la réglementation en vigueur, et aux dispositions de la circulaire précitée, pour le calcul des exit taxes dont elle est redevable dans le cadre des opérations qui y sont soumises.

Risque de procédures judiciaires

La Société est, et peut être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires.

À ce jour, Befimmo est impliquée dans quelques procédures judiciaires qui, globalement (selon les informations dont la Société dispose à la date du présent Rapport), ne sont pas susceptibles d'avoir un impact important pour Befimmo car les passifs qui pourraient en résulter ont une très faible probabilité de réalisation et/ou portent sur des montants non significatifs.

Une équipe juridique ayant les compétences nécessaires veille au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticipe, pour autant que possible, de manière proactive l'évolution de ces législations (veille réglementaire).

La Société fait également appel à des conseils externes.

PRINCIPAUX RISQUES OPERATIONNELS

DESCRIPTION DU RISQUE	IMPACT POTENTIEL	POSITIONNEMENT DE BEFIMMO
Risque opérationnel		
Risque de pertes ou de manque à gagner résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, de personnes, des systèmes ou d'événements extérieurs (fraude, catastrophe naturelle, erreur humaine, défaillance des systèmes d'information, cybercriminalité, etc.).	La Société est exposée au risque de perte ou vol de données sensibles, perte financière suite à une fraude, interruption de l'activité en cas de défaillance des systèmes et processus.	<p>Charte de gouvernance d'entreprise et code d'éthique établis par le Conseil d'administration.</p> <p>Code d'éthique imposant le respect de valeurs éthiques dans les relations avec les clients, l'équipe, les partenaires ainsi que les actionnaires.</p> <p>Un plan de continuité d'activité a été défini et reprend des mesures permettant, en cas de crise et éventuellement de façon dégradée, d'assurer la permanence des activités et services essentiels, puis la reprise planifiée des activités. Il couvre à la fois les aspects fonctionnels et la dimension informatique.</p> <p>Back-ups organisés, en fonction du type de données, selon différentes techniques (dédoublage des infrastructures, back-up en ligne journalier et sur cassette). Mesures prises pour gérer l'accès aux données de la Société. Support informatique externalisé assuré par deux partenaires avec lesquels un SLA (Service Level Agreement) a été convenu.</p>

1. Mais non au niveau de celles de ses filiales qui ne sont pas des SIR institutionnelles (SIRI).

Risque lié aux membres de l'équipe		
Risque de départ de certains membres « clés » du personnel.	La perte de compétences « clés » de la Société pourrait conduire à un retard dans la réalisation de certains de ses objectifs.	<p>Attention particulière portée au bien-être des collaborateurs.</p> <p>Rémunérations conformes au marché.</p> <p>Importance accordée à la gestion des compétences des membres de l'équipe.</p> <p>Importance accordée au dialogue avec l'équipe.</p> <p>Processus d'intégration de nouveaux collaborateurs (système de parrainage, etc.) mis en place.</p> <p>Befimmo anticipe autant que possible ses départs et veille à la transmission du savoir-faire.</p> <p>→ « L'équipe », en page 118 »</p>

Renseignements généraux

TABLE DES MATIÈRES

193	—	Identification
195	—	Capital social
196	—	Identité du fondateur de Befimmo SA
196	—	Statuts de Befimmo SA
196	—	Société Anonyme
196	—	Identité et qualifications des experts immobiliers
197	—	Structure du groupe
197	—	La SIR publique
198	—	La SIR institutionnelle
198	—	Profil type de l'investisseur
198	—	Déclarations
199	—	Responsabilité Sociétale et Environnementale

Identification

DÉNOMINATION

Befimmo SA, Société Immobilière Réglementée publique de droit belge.

SIÈGE SOCIAL

Chaussée de Wavre 1945 à 1160 Auderghem.

Tél. : +32 (0)2 679 38 60

Le siège social peut être transféré par simple décision du Conseil d'administration en tout endroit en Belgique.

FORME JURIDIQUE

Société Anonyme.

CONSTITUTION

Befimmo SA a été constituée le 30 août 1995 sous la forme d'une Société Anonyme et sous la dénomination sociale de « Woluwe Garden D » par acte passé devant Maître Gilberte Rauçq, notaire à Bruxelles. La Société a été par la suite transformée en Société en Commandite par Actions, sous la raison sociale de « Befimmo » le 24 novembre 1995, par acte passé également devant Maître Gilberte Rauçq.

Le 20 décembre 2012, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Befimmo s'est réunie pour approuver la transformation de la structure de Commandite par Actions en Société Anonyme. À cette date, la Société a été retransformée en Société Anonyme, sous la même dénomination sociale de « Befimmo », par acte passé devant Maître Damien Hisette. Veuillez consulter le Rapport Financier Annuel de 2012 pour de plus amples informations.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 27 septembre 2016. Les derniers statuts coordonnés sont disponibles sur le site internet de Befimmo SA : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.



www.befimmo.be

DURÉE

Befimmo SA a été constituée pour une durée indéterminée.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Befimmo SA est immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le n° 0 455 835 167.

LIEU D'ENREGISTREMENT

Bruxelles.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 4 DES STATUTS)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;

- les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la Société ;
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;
- les actions de sicafi publiques ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

- Les statuts de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social et sur le site internet de Befimmo : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.
- Les comptes annuels seront déposés à la Banque Nationale de Belgique et pourront être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
- Les comptes annuels ainsi que les rapports y afférents de Befimmo SA sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.
- Ils sont également disponibles sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.
- Les décisions de nomination et la fin des mandats des membres du Conseil d'administration de Befimmo SA sont publiées aux Annexes au Moniteur Belge.

- Les convocations aux Assemblées générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge et dans deux quotidiens financiers de diffusion nationale. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées générales peuvent être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/assemblees-generales.
- Les avis financiers concernant Befimmo SA sont publiés dans la presse financière et sont transmis à Euronext. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de Befimmo : www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications.

 www.befimmo.be

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Rapport Financier Annuel peuvent être consultés au siège social de Befimmo SA.

Capital social

CAPITAL ÉMIS

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 371.627.206,35 €.

Il est représenté par 25.579.214 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées.

CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux dates, conditions et modalités qu'il fixera, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1°) 334.464.491,53 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit de souscription préférentielle pour les actionnaires de la Société, tel que prévu aux articles 592 et suivants du Code des Sociétés ;
- 2°) 66.892.898,30 €, si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'article 26, §1er, de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;
- 3°) 66.892.898,30 € pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées aux points 1°) et 2°) ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé de plus de 334.464.491,53 €.

Dans les mêmes conditions, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à partir du 13 mai 2016. Elle est renouvelable.

Cette(ces) augmentation(s) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par souscription en espèces, par apports en nature ou par incorporation de réserves.

Au 31 décembre 2017, le solde du capital autorisé s'élève à 297.301.776,71 €.

MODIFICATIONS DU CAPITAL DEPUIS LE 31.12.2013

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital depuis le 31 décembre 2013. L'historique complet des modifications au capital se trouve dans l'article 50 des statuts.

	Montant (en €)	Nombre d'actions
Au 31 décembre 2013	320 537 602,80	22 062 701
Au 25 novembre 2014	323 252 293,66	22 249 554
Au 16 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 31 décembre 2014	329 413 170,03	22 673 609
Au 15 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 31 décembre 2015	334 464 491,53	23 021 293
Au 27 septembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2016	371 627 206,35	25 579 214
Au 31 décembre 2017	371 627 206,35	25 579 214

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La Société prévoit un seuil statutaire de déclaration de 3% pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Selon les notifications de transparence reçues, la structure de l'actionnariat de Befimmo SA se présente comme suit :

Déclarants	Nombre d'actions (déclarées)	Date de la déclaration	(en %)
Ageas et sociétés liées	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium SA	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Total	25 579 214		100%

Ces données sont basées sur des déclarations de transparence ou sur les informations reçues de l'actionnaire. Befimmo SA n'est pas informée de l'existence de conventions d'actionnaires.

Les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Identité du fondateur de Befimmo SA

Befimmo SA a été créée à l'initiative de Bernheim-Comofi SA (aujourd'hui AG Real Estate SA) dont le siège social se situe avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

Statuts de Befimmo SA

Les statuts coordonnés complets de Befimmo SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, au siège social de Befimmo ainsi que sur le site : <http://www.befimmo.be/fr/qui-nous-sommes/propos-de-befimmo/structure-du-groupe>.

 www.befimmo.be

Société Anonyme

L'Assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2012 a approuvé la transformation de Befimmo SCA en Société Anonyme.

Befimmo SA détient directement ou indirectement 100% des actions de la SA Fedimmo, 100% des actions de la SA Meifree, 100% des actions de la SA Vitalfree, 100% des actions de la SA Axento, 100% de la SA Befimmo Property Services et 100% des actions de la SA Beway.

Identité et qualifications des experts immobiliers¹

Pour l'exercice 2017, Befimmo SA a fait appel à deux experts immobiliers à savoir : M. Rod P. Scrivener (JLL- avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et M. Pieter Paepen (CBRE - avenue Lloyd George 7, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener assure en outre la mission de coordination de ces expertises.

Les mandats des deux experts mentionnés ci-dessus arrivent à échéance le 31 décembre 2017.

Pour l'exercice 2017, Befimmo a également deux experts de réserve : M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles) et M. Jean-Paul Ducarme (PWC- Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la page 110 du présent Rapport

Befimmo a confié, dans le cadre du renouvellement des mandats des experts immobiliers, à partir de l'exercice 2018, les expertises de son portefeuille à M. Rob Vaes (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles), M. Rod P. Scrivener (JLL - avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles) et à M. Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield, société de droit néerlandais, agissant par sa succursale belge Wissinger & Associés SA – rue Royale 97, 1000 Bruxelles). M. Rod P. Scrivener aura la mission de coordination de ces expertises.

L'octroi de ces nouveaux mandats a été réalisé conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, visant notamment à assurer une rotation des experts immobiliers évaluant le portefeuille. Cette nouvelle mission prendra cours à partir du 1^{er} janvier 2018, et ce pour les trois prochaines années, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il s'agit de sociétés d'experts immobiliers ayant une excellente connaissance du marché et dont la réputation est internationale.

Structure du groupe



Les filiales de Befimmo sont des sociétés belges à l'exception de la SA Axento, société luxembourgeoise.

La SIR publique

Depuis 2014, Befimmo est une SIR. La Société Immobilière Réglementée poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays (REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas)).

En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et distribue une part importante de son cashflow tout en bénéficiant de certains avantages.

Contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), la SIR est soumise à une réglementation spécifique. Les règles imposées sont notamment les suivantes :

- prendre la forme d'une Société Anonyme ou d'une Société en Commandite par Actions ;
- cotation boursière ;
- un endettement limité à 65% du total des actifs en valeur de marché ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- une tenue de comptabilité selon les règles IFRS, avec notamment la mise à la valeur de marché du portefeuille immobilier ;
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants ;
- une diversification du risque : 20% maximum du patrimoine dans un seul ensemble immobilier ;
- une taxation à l'Impôt des Sociétés sur une base réduite, pour autant que les « cash-flows » soient distribués à concurrence de minimum 80% (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- un précompte mobilier² libératoire de 30% retenu lors du paiement du dividende ;

Toutes ces règles tendent donc à minimaliser le risque encouru.

2. Taux de précompte mobilier applicable à partir du 1^{er} janvier 2017.

La SIR institutionnelle

Fedimmo SA et Beway SA (filiales à 100% de Befimmo SA) sont des SIR institutionnelles.

Les principales caractéristiques d'une SIR institutionnelle sont les suivantes :

- société contrôlée par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs institutionnels ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende à hauteur de minimum 80% des « cash-flows » (calculé sur base de l'article 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- détention d'au moins 25% par une SIR publique ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- soumise au contrôle de la FSMA.

Profil type de l'investisseur

Le profil type de l'investisseur en Befimmo est le particulier ou institutionnel qui souhaite réaliser un investissement dans l'immobilier de bureaux principalement belge.

La structure de l'actionariat peut être consultée ci-avant.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES DU CONTENU

M. Benoît De Blicq, Administrateur délégué, et M. Laurent Carlier, Directeur Financier de la Société, déclarent au nom et pour le compte de Befimmo SA, qu'à leur connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le Rapport Financier Annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation.

Messieurs De Blicq et Carlier déclarent qu'à leur connaissance il n'y a pas d'omission de nature à altérer la portée des informations contenues dans ce Rapport.

DÉCLARATION CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

Le Conseil d'administration de Befimmo SA déclare qu'à sa connaissance :

- aucun des Administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision ;
- aucun Administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'Administration ;
- aucun Administrateur, qu'en cette capacité, n'a jamais été impliqué dans une faillite ou liquidation ;
- aucun contrat de travail ou de management n'a été conclu avec les Administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat à l'exception de ce qui est mentionné dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » page 107 du présent Rapport ;
- que les Administrateurs et membres de Comité de direction ne détiennent pas d'actions de Befimmo SA à l'exception de M. Laurent Carlier (200 actions) et de M. Benoît Godts (1.109 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions Befimmo SA n'a été accordée ;
- qu'aucun lien de famille n'existe entre les Administrateurs.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS¹

Les experts immobiliers JLL et CBRE ont accepté que leurs méthodes d'évaluation et les conclusions de leurs rapports d'expert immobilier soient intégrées dans ce Rapport Financier Annuel.

Le Commissaire a accepté l'insertion dans le présent Rapport Financier Annuel de son rapport du 20 mars 2018 sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2017 et de son rapport sur les perspectives du 20 mars 2018.

Deloitte a accepté l'insertion de son rapport d'assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux du 15 mars 2018.

La Société confirme que les informations provenant des rapports des experts JLL et CBRE ainsi que du Commissaire ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations reprises dans le chapitre « Marchés immobiliers de bureaux » sont issues des bases de données, analyses et rapports de marché de Cushman & Wakefield.

Responsabilité Sociétale et Environnementale

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Personne de contact & Informations complémentaires

Emilie Delacroix – Head of CSR & Innovation
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

Référence aux standards externes

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

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des indicateurs EPRA se trouve à la page 75 de ce Rapport. L'index du contenu GRI se trouve à l'Annexe V de ce Rapport.

Période de reporting

Ce Rapport est un compte-rendu des activités durant l'exercice 2017. Il fait suite au Rapport Financier Annuel de 2017. Le périmètre est figé au 31 décembre 2017.

Périmètre de reporting et modifications depuis le 1er janvier 2017

Le périmètre de la Société a été modifié durant l'exercice 2017 suite aux événements suivants : l'octroi d'une emphytéose de 99 ans sur le complexe Brederode ; les cessions des immeubles Liège-Digneffe et Ninove.

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

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

Vérification externe

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

1. Veuillez consulter le chapitre « Gouvernance d'entreprise - Autres intervenants » à la page 109 et 110 du Rapport pour l'identité du Commissaire et des experts immobiliers.

Content Index Service

Dans le cadre de son reporting GRI Standards, Befimmo a fait appel au Content Index Service auprès du GRI pour l'aider à améliorer l'exactitude dans l'index du contenu GRI et de s'assurer que celui-ci soit aligné au GRI-102-55. Ce service vise à améliorer la transparence du reporting GRI.

Méthodologie

La méthodologie du reporting est décrite à l'Annexe IV de ce Rapport.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le site internet de Befimmo www.befimmo.be fournit des informations supplémentaires qui complètent utilement les parties « Responsabilité Sociétale » du présent Rapport Financier Annuel. Parmi ces dernières :

- fiches explicatives des axes stratégiques ;
- politique de Responsabilité Sociétale (mars 2018) ;
- chapitre « Responsabilité Sociétale » des précédents Rapports Financiers Annuels ;
- précédents Rapports Financiers Annuels ;
- certificat ISO 14001 ;
- certificats BREEAM ;
- réponses aux questionnaires provenant de parties prenantes externes.

Annexes

TABLE DES MATIÈRES

202	—	Annexe I : Glossaire
208	—	Annexe II : Glossaire des indicateurs immobiliers
209	—	Annexe III : Alternative Performance Measures
212	—	Annexe IV : Méthodologie
216	—	Annexe V : L'index du Contenu GRI
222	—	Annexe VI : Rapport d'Assurance limitée

Annexe IV : Méthodologie

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

Pour son reporting extra-financier 2017, Befimmo a choisi de communiquer les données des portefeuilles Befimmo et Fedimmo de façon consolidée.

Befimmo estime en effet que même si son niveau de maîtrise et son influence sur les immeubles de son portefeuille loué à la Régie des Bâtiments sont limitées compte tenu la majorité des travaux récurrents ainsi que la gestion opérationnelle des immeubles incombe à cette dernière il convient d'aligner ses engagements en matière de développement durable sur l'ensemble de son portefeuille.

REMARQUES GÉNÉRALES

Certaines données historiques supplémentaires, complètes ou partielles, obtenues après la parution du dernier Rapport Financier Annuel ont été, après vérification, intégrées aux données déjà publiées. Ceci pourrait expliquer des 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 à savoir notamment :

- la vérification et la mise à jour des facteurs de conversion nécessaires au calcul des émissions de CO₂e ainsi que l'adaptation des facteurs de conversion utilisés dans le cadre du reporting lié aux déchets ;
- la vérification de l'exactitude et la mise à jour des données tarifaires des contrats de fourniture d'énergie utilisées dans le cadre du calcul des économies financières réalisées grâce aux économies d'énergie ;
- la modification – adaptation éventuelle de certaines surfaces suite à des travaux et/ou des 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 ;
- l'adaptation de la clé de répartition commun / privatif sur base de données éventuelles de sous comptage.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES DES TABLEAUX DU REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Befimmo maintient sa volonté de segmenter son reporting en fonction de la taille des immeubles en différenciant les bâtiments de [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [>10.000 m²]. Cette approche lui permet une analyse sous un angle différent et l'exploitation de certaines données spécifiques. Les tableaux détaillés et complets, reprenant 4 années de reporting (2008 et 2015 à 2017) sont publiés sur le site de la Société.

	SURFACE TOTALE HORS SOL			
	2014	2015	2016	2017
Immeubles 1 – 5 000 m ²	187 795	176 593	178 053	176 777
Immeubles 5 001 – 10 000 m ²	145 379	145 379	138 600	131 947
Immeubles > 10 000 m ²	579 795	614 288	571 575	623 303
Total (m ²)	912 968	936 259	888 228	932 027 ¹

GESTION DES DONNEES DE CONSOMMATIONS

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

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

1. Les surfaces des immeubles vendus au cours de l'année 2017 sont incluses dans la surface totale du portefeuille utilisée dans le cadre du reporting environnemental.

En ce qui concerne la gestion des données de consommations électriques, Befimmo poursuit le travail de ventilation des données de consommations privatives et communes des immeubles pour lesquels elle maîtrise elle-même le contrat de fourniture d'énergie. En ce qui concerne les immeubles pour lesquels Befimmo n'est pas titulaire des contrats d'approvisionnement, la Cellule Technique Environnementale sollicite directement les locataires pour obtenir les données de consommations et/ou le renouvellement des mandats nécessaires à l'obtention des données via les gestionnaires de réseaux. Cette démarche est également appliquée systématiquement pour tout nouveau locataire notamment lors de la signature du bail.

En 2017, Befimmo a systématisé l'utilisation de modèles statistiques afin d'affiner la détection d'anomalies sur les consommations d'électricité, d'eau et de gaz. Ces modèles qui permettent d'anticiper les consommations à venir sont basés sur la signature énergétique du bâtiment et sur les horaires de fonctionnement. Plus pertinents que les alarmes génériques déclenchées par le dépassement d'un seuil maximum, les modèles permettent de détecter des surconsommations extrêmement faibles comparées aux consommations totales.

Pour son reporting 2017 Befimmo a choisi de communiquer l'ensemble des données dont elle dispose tenant compte que pour une partie des immeubles son niveau de maîtrise est limité et que les données de consommation et/ou de production ne sont pas toujours accessibles ou disponibles.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'INCERTITUDE DES DONNÉES

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

En 2017 elle a renforcé et développé ses exigences de choix, de pose, d'entretien et de remplacement préventif des équipements de mesures présents dans ses immeubles en vue de minimiser les risques de pertes et de distorsion d'informations.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Le périmètre de reporting est exprimé en pourcentage et est établi sur base du rapport entre la surface concernée par les données obtenues et la surface totale du portefeuille pour la période considérée. Ce dernier est directement influencé en cas de vente et/ou acquisition.

Les surfaces mentionnées au-dessus de chaque tableau correspondent aux surfaces des immeubles en activité durant l'année de reporting.

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 CALCUL DES CONSOMMATIONS SPÉCIFIQUES (KWH/M² ET LITRES/M²)

Afin de garantir une certaine cohérence des consommations spécifiques et de s'assurer que celles-ci soient bien représentatives, certains immeubles sont écartés du périmètre uniquement pour le calcul des consommations spécifiques. C'est le cas :

- des immeubles en travaux ou en rénovation ;
- des immeubles à destination autre que bureaux (pour 2017, une partie d'un immeuble qui héberge une piscine intérieure/fitness, un bâtiment abritant exclusivement des douches et un bâtiment de services ont été exclus) ;
- des immeubles ayant des données de consommation incomplètes ;
- des immeubles ayant un taux d'occupation moyen annuel inférieur à 50%² (calculé sur base de l'historique trimestriel d'occupation et sur base de la surface occupée).

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

En ce qui concerne le calcul de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre GRI-305-4 sont exclus du périmètre de reporting :

- tous les immeubles en travaux, achetés et/ou vendus en cours d'année ;
- les immeubles dont le taux d'occupation est inférieur à 50% ;
- les immeubles pour lesquels les données de consommations sont partielles et/ou manquantes.

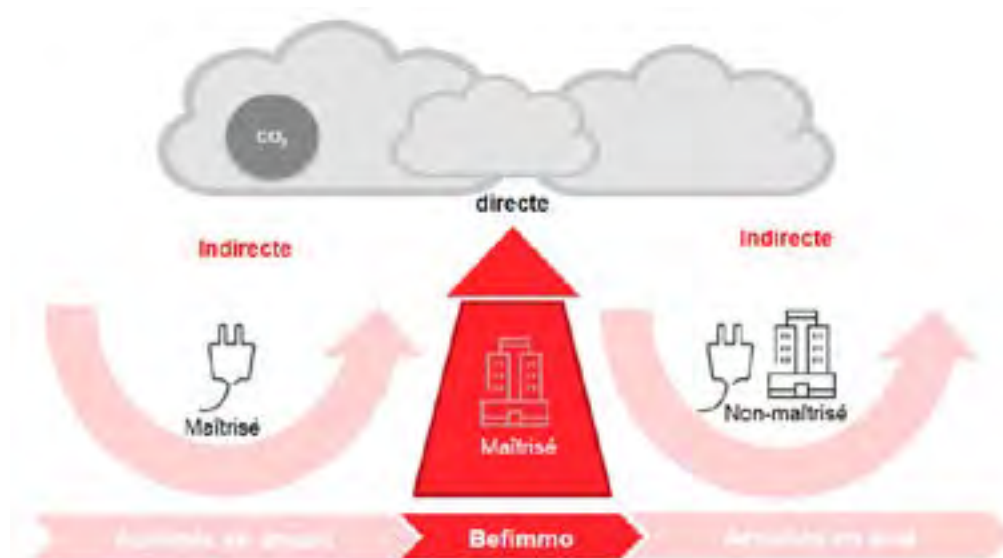
Les valeurs d'émissions obtenues constituent le numérateur lequel est divisé par le total des surfaces des immeubles repris dans le périmètre.

REPORTING DES ÉMISSIONS DE CO₂e ET FACTEURS D'ÉMISSIONS

En matière de reporting des émissions de CO₂e liées à ses activités Befimmo suit les recommandations et la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol¹ (GHG Protocol). Cette méthode de comptabilité internationale est la plus utilisée par les dirigeants gouvernementaux et les entreprises pour comprendre, quantifier et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Pratiquement Befimmo distingue les émissions suivant le schéma ci-dessous à savoir les émissions :

- directement maîtrisées liées au chauffage des immeubles (gaz, mazout) ;
- indirectement maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations sous contrôle (parties communes des immeubles) ;
- indirectement non maîtrisées et liées à l'utilisation d'électricité d'installations non contrôlées (parties privatives des immeubles).



Par ailleurs, les calculs des émissions de CO₂e sont revus et adaptés, y compris pour les données historiques, en fonction des nouvelles informations communiquées par les locataires concernant leurs contrats de fourniture d'énergie privative.

En ce qui concerne le calcul des émissions de CO₂e indirectes non maîtrisées, c'est-à-dire liées à l'utilisation par les installations privatives d'électricité non verte ou de source non identifiée/confirmée de ses locataires, Befimmo utilise le facteur d'émission fourni et mis à jour par l'IEA (International Energy Agency).

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂e (g CO₂e/kWh)

TYPE	2014	2015	2016	2017
Gaz ²	188	188	188	188
Electricité non verte Belgique ³	199	225,8	225,8	225,8
Electricité non verte Luxembourg ³	306	281	281	281
Electricité verte	0	0	0	0
Réseau de chaleur ⁴	43	43	43	43

1. www.ghgprotocol.org

2. Source : Engie Electrabel.

3. Source : IEA (International Energy Agency).

4. Source : Ville de Luxembourg.

FACTEURS D'ÉMISSIONS CO₂e (Kg CO₂e/litre) (Kg CO₂e/km)

TYPE	2014	2015	2016	2017	UNITÉS
Diesel	2,662	2,662	2,511	2,511	kg CO ₂ e/litre
Essence	2,425	2,425	2,264	2,264	kg CO ₂ e/litre
Avion (vol courte distance) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO ₂ e/km
Avion (vol courte distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,468	kg CO ₂ e/km
Avion (vol longue distance) business	n.a.	n.a.	n.a.	0,477	kg CO ₂ e/km
Train	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

NON APPLICABLE

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

Cette mention s'applique :

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

De façon générale,

- dans les quelques cas où les consommations communes et privées n'ont pu être obtenues séparément, l'hypothèse de répartition à 40/60 entre surfaces communes et surfaces privées prise en 2012 est confirmée et maintenue pour les années 2014 à 2017 ;
- les données de consommations électriques privées émanant directement d'informations reçues des locataires disposant d'un compteur régie et de contrats d'énergie propres mais non spécifiés sont comptabilisées comme « énergie non verte ».

Dans le cas où le type de contrat de fourniture est connu, seuls les contrats spécifiés « 100% verts » sont considérés comme verts et se voient appliquer un taux d'émission de CO₂e de zéro.



Annexe V : L'index du Contenu GRI¹

Vu l'inexistence de la traduction officielle des GRI Standards au moment de la rédaction du Rapport Financier Annuel 2017, l'Index du Contenu GRI est maintenu dans sa langue source, c.-à-d. l'anglais.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ²	SDG
GRI 101: Foundation 2016				
	1. Organizational profile			
	102-1 Name of the organization	193		
	102-2 Activities, brands, products, and services	3,16		
	102-3 Location of headquarters	193		
	102-4 Location of operations	3,14,26,27,42		
	102-5 Ownership and legal form	192		
	102-6 Markets served	14,26,27,32,42		
	102-7 Scale of the organization	30,33,42,120,130	CS ³	
	102-8 Information on employees and other workers	120		8
	102-9 Supply Chain	17,46 Dialogue		
	102-10 Significant changes to the organization and its supply chain	22,76,199		
	102-11 Precautionary principle or approach	47 CSR policy		
	102-12 External initiatives	10 Dialogue		
	102-13 Membership of associations	Dialogue		
	2. Strategy			
	102-14 Statement from senior decision maker	5		
	102-15 Key impacts, risks, and opportunities	14,20,183,189,190		
	3. Ethics and integrity			
	102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior	15,108,122,124		16
	102-17 Mechanisms for advice and concerns about ethics	108,111,114,190		16
	4. Governance			
	102-18 Governance structure	89,107		
	102-19 Delegating authority	20,96,107 Strategic axes		
GRI 102: General Disclosures 2016	102-20 Executive level responsibility for economic, environmental, and social topics	107		
	102-21 Consulting stakeholders on economic, environmental, and social topics	18,20		16
	102-22 Composition of the highest governance body and its committees	75,88		5,16
	102-23 Chair of the highest governance body	88,95		16
	102-24 Nominating and selecting the highest governance body	95		5,16
	102-25 Conflicts of interest	111,112		16
	102-26 Role of highest governance body in setting purpose, values, and strategy	96,107		16
	102-27 Collective knowledge of highest governance body	107,124		4
	102-28 Evaluating the highest governance body's performance	96,107		
	102-29 Identifying and managing economic, environmental, and social impacts	18,20,98,108		16
	102-30 Effectiveness of risk management processes	98,108		
	102-31 Review of economic, environmental, and social topics	108		
	102-32 Highest governance body's role in sustainability reporting	107		
	102-33 Communicating critical concerns	107,114,125		
	102-35 Remuneration policies	98,102		
	102-36 Process for determining remuneration	98,102		
	102-37 Stakeholders' involvement in remunerations	98		16
	5. Stakeholder engagement			
	102-40 List of stakeholder groups	19 Dialogue		
	102-41 Collective bargaining agreements	120		8
	102-42 Identifying and selecting stakeholders	19,20 Dialogue		
	102-43 Approach to stakeholder engagement	19,20,119 Dialogue		
	102-44 Key topics and concerns raised	19,20,119 Dialogue		

1 Pour de plus amples informations concernant les GRI Standards, veuillez consulter le site officiel du GRI: <https://www.globalreporting.org>.

2 Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

3 Vérification externe uniquement pour l'« État consolidé de la situation financière » (Rapport Financier Annuel 2017, Rapport du Commissaire page 172).

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 102: General Disclosures 2016	6. Reporting practice			
	102-45 Entities included in the consolidated financial statements	2,117 All entities are included.		
	102-46 Defining report content and topic boundaries	19,20 Stakeholders and CSR policy		
	102-47 List of material topics	18,19,20		
	102-48 Restatements of information	199,212		
	102-49 Changes in reporting	18,20,199 Stakeholders and CSR policy		
	102-50 Reporting period	199		
	102-51 Date of most recent report	199		
	102-52 Reporting cycle	199		
	102-53 Contact point for questions regarding the report	199,225		
	102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	2,21,199 This report has been prepared in accordance with the GRI Standards: Core option. GRI Reporting		
	102-55 GRI content index	216 GRI Reporting		
102-56 External assurance	199			
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		
	103-2 The management approach and its components	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		16
	103-3 Evaluation of the management approach	18,19,20,21 Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources		

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
TOPIC-SPECIFIC STANDARDS (MATERIAL TOPICS)				
GRI 200: ECONOMIC STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Direct economic value generated and distributed	56,129	☑ ² 8
	201-2	Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	164	☑ ² 8,13
	201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	164	☑ ²
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 205: Anti-Corruption 2016	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	100%	16
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	There were no incidents of corruption over the past fiscal year.	16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 206: Anti-Competitive Behavior 2016	206-1	Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	There were no legal actions for anti-competitive behaviour, anti-trust or monopoly practices during the fiscal year.	16
GRI 300: ENVIRONMENTAL STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energy consumption within the organization	49,75,126 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-2	Energy consumption outside the organization	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-3	Energy intensity	49,75,126 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-4	Reduction of energy consumption	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
	302-5	Reduction in energy requirements of products and services	49,75 Use of resources	☑ 7,8,12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	
	103-2	The management approach and its components		16
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 303: Water 2016	303-1	Water withdrawal by source	50,75 Use of resources	☑ 6
	303-3	Water recycled and reused	50,75 Use of resources	☑ 6,7,12

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. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.





2 Ces chiffres ont été audités par le Commissaire (Rapport Financier Annuel 2017, Rapport du Commissaire page 172).

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 305: Emissions 2016	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	48,75,126,127 Use of resources	☑	3,12,13
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	48,75 Use of resources	☑	3,12,13
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	48,75,126 Use of resources	☑	3,12,13
	305-4 GHG emissions intensity	48,75,212 Use of resources	☑	12,13
	305-5 Reduction of GHG emissions	48,75 Use of resources	☑	12,13
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 306: Effluents and Waste 2016	306-2 Waste by type and disposal method	52,75 Use of resources	☑	3,6,12
	306-5 Water bodies affected by water discharges and/or runoff	Waste water is discharged into public sewers.	☑	6,15
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 307: Environmental Compliance 2016	307-1 Non-compliance with environmental laws and regulations	There were no fines for non-compliance over the past fiscal year.		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work		
	103-2 The management approach and its components	Setting an example Mobility Dialogue		16
	103-3 Evaluation of the management approach	Use of resources Action Plan 2018		
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-1 New suppliers that were screened using environmental criteria	0% Use of resources		
	308-2 Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	0% 46 Use of resources		

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 400: SOCIAL STANDARD SERIES				
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 401: Employment 2016	401-1	New employee hires and employee turnover	75,120	5,8
	401-2	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	75,120	8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 403: Occupational Health and Safety 2016	403-2	Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities	75,120,123	3,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Average hours of training per year per employee	75,124	4,5,8
	404-2	Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	123,124	8
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	100% 75	5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 405: Diversity and Inclusion 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	75,121	5,8
	405-2	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	75,120	5,8
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	There were no cases of discrimination over the past fiscal year.	5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018	16
	103-2	The management approach and its components		
	103-3	Evaluation of the management approach		
GRI 413: Local Communities 2016	413-1	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	29,123 Integration into the city	

¹ Vérification externe : Dans le cadre du reporting GRI de ses indicateurs de développement durable, Befimmo fait appel à un consultant externe pour la réalisation d'une mission d'assurance limitée des données extra-financières. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

GRI Standard	Disclosure	Page, URL or comment	External assurance ¹	SDG
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1 New suppliers that were screened using social criteria	0% Dialogue		5,8,16
	414-2 Negative social impacts in the supply chain and actions taken	0% Dialogue		5,8,16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416-1 Assessment of the health and safety impacts of product and service categories	29		
	416-2 Incidents of non-compliance concerning the health and safety impacts of products and services	29		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-1 Requirements for product and service information and labeling	53		12
	417-3 Incidents of non-compliance concerning marketing communications	0 Setting an example		16
GRI 103: Management Approach 2016	103-1 Explanation of the material topic and its Boundary	18,19,20,21 - Strategic axes 6 axes: Integration into the city The world of work Setting an example Mobility Dialogue Use of resources Action Plan 2018		
	103-2 The management approach and its components			16
	103-3 Evaluation of the management approach			
GRI 419: Socioeconomic Compliance 2016	419-1 Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area	There were no sanctions over the past fiscal year.		16
Environment				
CRE1: Building Energy Intensity 2016		49,75 Use of resources		7,8,12,13
CRE2: Building Water Intensity 2016		50,75 Use of resources		6,12,13
CRE3: Greenhouse gas emissions intensity from buildings 2016		48,75 Use of resources		12,13
Product Responsibility				
CRE8: Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment 2016		53,75 Use of resources		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. Le rapport se trouve en page 222 du Rapport Financier Annuel 2017.

Annexe VI : Rapport d'Assurance limitée

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT EXPRIMANT UNE ASSURANCE LIMITÉE SUR CERTAINS INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX PUBLIÉS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL DE BEFIMMO SA AU 31 DÉCEMBRE 2017

A l'attention du Conseil d'administration

En notre qualité d'auditeur indépendant et en réponse à la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs environnementaux (« les Données ») mentionnés dans le Rapport Financier Annuel de Befimmo SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2017 (« le Rapport Financier Annuel ») et établis conformément aux lignes directrices du « Global Reporting Initiative » GRI - Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III. Ces Données ont été sélectionnées par Befimmo SA et sont identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux¹ présentés aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relative à l'année 2017 et couvrant les indicateurs environnementaux des bâtiments de Befimmo SA, y compris des filiales Fedimmo SA, Axento SA et Beway SA. L'assurance limitée a été effectuée sur les données obtenues par Befimmo SA et retenues dans le périmètre de reporting du Rapport Financier Annuel. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans la partie « Responsabilité Sociétale » du Rapport Financier Annuel.

Responsabilité du Conseil d'administration

Les Données, les informations y faisant référence et présentes dans le Rapport Financier Annuel ainsi que la déclaration que le rapport adhère aux lignes directrices de l'initiative « Global Reporting Initiative » GRI -Standards, EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol guidelines scope I, II, III énoncées dans la partie « Responsabilité Sociétale », relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de Befimmo SA.

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

Les choix réalisés par le Conseil d'administration, la portée du chapitre « Responsabilité Sociétale » du Rapport Annuel Financier et les politiques de déclaration, y compris les limites inhérentes qui pourraient affecter la fiabilité de l'information, sont énoncées aux pages 212 à 215 du Rapport Financier Annuel.

Nature et étendue des travaux

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

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

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- Evalué et testé la conception et le fonctionnement des systèmes et des processus utilisés pour la collecte de données, le classement, la consolidation et la validation, et ce pour les méthodes utilisées pour le calcul et l'estimation des indicateurs environnementaux, gouvernance, et sociaux de 2017 marqués d'un symbole ✓ aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel;
- Mené des entretiens avec les personnes responsables;
- Inspecté, sur base d'un échantillonnage, des documents internes et externes et mené des tests de cohérence sur la consolidation de ces données.

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

Conclusion

Sur la base de nos travaux, tels que décrits dans ce Rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données relatives à Befimmo SA, identifiées par le symbole ✓ dans les tableaux¹ présentés aux pages 75 et 126 du Rapport Financier Annuel ont été établies conformément aux lignes directrices du GRI-Standards, EPRA sBPR (3^e version, septembre 2017) et GHG protocol.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants:

- Pour les certificats BREEAM In-Use, la date d'expiration a été dépassée dans la plupart des cas. Ces certificats expirés ont été déclarés en tant que certification active. Aucun processus de recertification de ces bâtiments n'a été initié.

Zaventem, le 15 mars 2018

L'auditeur indépendant

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck



INTÉGRATION DANS LA VILLE

- L'immeuble, acteur clé d'un écosystème -



DESCRIPTION

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

Dans ce contexte, Befimmo réaffirme sa volonté de répondre aux attentes, d'une part, de ses **occupants** en leur offrant un environnement ouvert à la multifonctionnalité, des espaces de travail évolutifs et des réseaux d'entreprises et, d'autre part, de la **communauté externe** en concevant des immeubles ouverts sur la ville ainsi contribuer à la sécurité, mais également à la valorisation des espaces peu utilisés comme les toitures, les grands halls d'entrée, etc.

Consciente qu'elle est de temps à autre limitée dans son approche par la réglementation urbanistique, la localisation de certains immeubles existants ou encore par les contraintes spécifiques d'un immeuble, etc., Befimmo poursuit une évolution urbaine responsable.

APPROCHE

Befimmo intègre ses immeubles dans les villes en termes (i) d'architecture lors d'une rénovation et/ou reconstruction, (ii) de services et facilités proposés aux locataires et à d'autres parties prenantes, (iii) de mixité des affectations en proposant des espaces partagés, des espaces de coworking, des restaurants, du logement, etc.

Tout nouveau projet est réfléchi dans ce sens, en collaboration tant avec les administrations que les architectes. Il s'agit avant tout d'un travail de collaboration entre les différents départements de Befimmo, qui sont sensibilisés et formés à cet effet à travers des formations, conférences ou encore des voyages et visites d'autres sites et exemples inspirants.

De nombreux exemples de projets emblématiques, en cours et futurs, viennent soutenir cette démarche.

OBJECTIF

L'objectif de Befimmo est d'avoir une nouvelle vision pour ses projets de rénovation et/ou construction.

Elle est convaincue qu'ils doivent être intégrés comme des éléments d'un écosystème humain et durable.

C'est pourquoi elle s'assurera d'être à l'écoute des parties prenantes actives dans les environnements dans lesquels ces projets sont localisés.

Up4North

Befimmo est co-fondatrice de l'association Up4North¹, composée de huit partenaires immobiliers. Cette dernière a pour mission de donner une nouvelle impulsion au quartier Nord de Bruxelles. À terme, un nouveau quartier de ville agréable, multifonctionnel, animé et accessible à tous, verra le jour.



La position stratégique du quartier et sa grande accessibilité sont des atouts suffisants pour motiver cette nouvelle tentative de développement. Pour assurer la diversité des différentes fonctions de la ville, ce projet vise à recréer de la mixité en mettant en contact les grandes entreprises et les start-ups, le culturel et l'associatif, les résidents et les visiteurs, comme les acteurs locaux, nationaux et internationaux.

Pour réaliser cette dynamique, Befimmo a mis à disposition temporaire plusieurs étages de l'immeuble WTC 1 où cotravaillent de nombreux acteurs (architectes, entrepreneurs, artistes, étudiants, etc.). Toutes ces parties prenantes collaborent aujourd'hui autour d'un même objectif de participer – en fonction de leurs compétences – au projet de la refonte du quartier Nord. D'autres projets concrets sont encore à l'étude mais devraient voir le jour dans les prochains mois, notamment la création d'un potager urbain, un espace « living archive », des expositions, l'ouverture d'un Fablab et d'espaces d'événements, etc.

Projet Quatuor

Grâce à sa nouvelle architecture, le projet Quatuor (60.000 m²) situé dans le quartier Nord de Bruxelles est conçu de manière à s'inscrire harmonieusement dans son environnement urbain. Le projet, ouvert à la mixité, s'inscrit dans les nouvelles tendances (ouverture de l'immeuble à la ville, multifonctionnalité, etc.). La qualité de la construction et de ses équipements, le caractère iconique, la proximité du centre-ville, l'accessibilité par les transports en commun et la mise à disposition de services innovants pour les occupants sont des critères qui déterminent un projet phare.



Il sera constitué de quatre bâtiments de hauteurs différentes s'ouvrant sur un large patio verdurisé, animé par des terrasses et restaurants. Ce patio, facilement accessible depuis l'espace public par de larges ouvertures, sera une véritable prolongation de la ville. Le rez-de-chaussée et le premier étage seront entièrement vitrés pour créer une transparence et une relation immédiate entre les espaces intérieurs et extérieurs du bâtiment.

Afin d'offrir à ses utilisateurs une expérience unique, le Quatuor sera en mesure de proposer un très large éventail de services pour faciliter la vie des occupants. Le site du Quatuor participe à l'articulation de deux tissus urbains bien distincts mais néanmoins contigus : le quartier Nord, abritant la gare multimodale du même nom et le Pentagone, quartier historique de la cité bruxelloise proposant de multiples commerces et espaces culturels.

Le caractère multi-usage du Quatuor pourra se développer dans un centre d'activité en pleine renaissance le long de la petite ceinture.

¹ <http://www.labnorth.be/fr>



Le « futur ex-WTC 1 & 2 » : un nouvel espace multifonctionnel²

Datant des années '70, le WTC 1 & 2 est monofonctionnel en espace de bureaux et ne correspond plus aux attentes et besoins du marché. Avec l'ensemble des équipes et des architectes visionnaires, Befimmo travaille au redéploiement et à une nouvelle programmation de la surface globale. L'équipe conceptuelle est complétée par des experts reconnus en ingénierie, durabilité, économie circulaire et bien-être.

Le nouveau projet, portant sur les Tours 1 et 2, doit, d'une part, participer à l'évolution et à la redynamisation de l'environnement immédiat dans lequel il est implanté et, d'autre part, correspondre aux évolutions des attentes des occupants (cf. *Up4North*, ci-avant). Des fonctions intégrées et complémentaires sont prévues. La surface des bureaux se réduirait à environ deux tiers de la surface actuelle, le solde se répartirait entre plusieurs autres affectations, notamment du logement.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)³, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Intégration dans la ville** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



9.1 : Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente

11.3 : Renforcer l'urbanisation durable



11.4 : Renforcer les efforts de protection et de préservation du patrimoine

11.6 : Réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant



11.7 : Assurer l'accès de tous à des espaces verts et des espaces publics sûrs

13.3 : Sensibilisation en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques, l'atténuation de leurs effets et la réduction de leur impact



15.5 : Mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité

INDICATEURS CLÉS

L'intégration durable dans la ville est une thématique récente, aucun objectif n'a été fixé à ce jour. Toutefois, un indicateur a été calculé pour la première fois cette année, il s'agit du « Community Engagement », publié par l'EPRA. Pour le calculer, Befimmo tient compte des projets qu'elle soutient et met en place dans le quartier Nord, des affichages, enquêtes ou encore consultations publiques qu'elle organise lors de demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. Au cours de l'exercice 2017, 41% du portefeuille consolidé a été couvert par cette approche et l'objectif est d'améliorer ce résultat chaque année. Les équipes travaillent conjointement à la mise en œuvre de l'évolution urbaine, à la mise en place d'indicateurs pour mesurer les progrès en termes de nombre d'immeubles répondant à cette évolution.

² Veuillez consulter le communiqué de presse du 18 septembre 2017 pour de plus amples informations (<http://www.befimmo.be/fr/investisseurs/publications?type=227>).

³ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



Par ailleurs, Befimmo suit et s'inspire également d'autres benchmarks et certifications, tels que la certification *Well*⁴, *Be Exemplary*⁵, etc. qui tiennent compte notamment de l'intégration de l'immeuble dans la ville.

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
<i>Community engagement, impact assessments and development programmes</i>	Le pourcentage d'immeubles du portefeuille aménagés après concertation avec riverains et communautés	413-1 Comty -Eng	41%	Amélioration continue
<i>Infrastructure investments and services supported</i>	Les montants investis dans les aménagements extérieurs bénéficiant aux occupants mais également aux communautés locales	203-1	N.A.	Amélioration continue

⁴ <https://www.wellcertified.com/>

⁵ Bâtiments bruxellois exemplaires (<https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary>)



MONDE DU TRAVAIL

- Repenser les espaces de travail en fonction du type d'activité et du profil d'utilisateur -



DESCRIPTION

Le monde bouge, les métiers évoluent : de nouvelles technologies apparaissent rapidement, les nouvelles générations ont d'autres modes de vie, les préoccupations environnementales et relatives à la santé deviennent prépondérantes.

Les occupants sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux et agréables, des espaces ouverts sur l'extérieur, avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, se déplacer facilement sans contraintes de parking, etc.

Les entreprises aujourd'hui font face au défi de fidéliser leurs collaborateurs, attirer de nouveaux talents et les nouvelles générations. Malgré la configuration complexe de certains bâtiments, certaines localisations plus difficiles ou encore la résistance au changement de certains occupants, Befimmo veut s'associer à cette évolution.

En réponse à cela, Befimmo élargit sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Befimmo est convaincue qu'elle doit s'intégrer dans cette évolution et adapter son portefeuille immobilier pour qu'il se maintienne à un niveau d'attractivité élevé.

Elle souhaite accompagner la digitalisation et offrir des environnements humains, flexibles, innovants et ouverts à la multifonctionnalité pour accommoder les nouvelles manières de travailler et connecter ces espaces entre eux. Des lieux, occupés par une mixité d'occupants (taille, métier, structure, etc.) formant une communauté, créent de nouveaux liens dans un monde du travail en pleine évolution.

Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable.

Le bien-être, la santé et la sécurité des occupants continuent à être des critères prépondérants dans la conception de ces espaces.

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés et des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.

OBJECTIF

Connecter entre eux les différents immeubles du portefeuille de Befimmo, offrir davantage de flexibilité aux locataires en leur proposant différents environnements de travail à travers les immeubles interconnectés et étendre la gamme de services dans l'ensemble du portefeuille.



La Société est en quête d'une utilisation efficace et durable de l'espace urbain. Les défis pour Befimmo sont aussi de valoriser les espaces peu utilisés, les dédier à de nouvelles fonctions, laisser plus de place à des espaces verts, de détente, transformer les espaces classiques en espaces inspirants.

APPROCHE

À terme, l'ensemble des immeubles de Befimmo occupés en multilocation, ainsi que les nouveaux projets, seront qualifiés pour recevoir des aménagements variés, inspirants et incitant les échanges entre les organisations/entreprises. Befimmo bénéficiera d'une valeur ajoutée en proposant un concept de réseaux et d'échanges à ses locataires, en concevant :

- des espaces de bureaux aux aménagements différents basés sur l'activité du collaborateur (« activity-based »). Il s'agit de bureaux partagés dédiés à la collaboration, des espaces de concentration, des salles de réunion inspirantes, etc. ;
- des espaces où le bien-être de l'occupant est une priorité dès la conception : l'accent est mis notamment sur l'acoustique, la qualité de l'air, le confort thermique, etc. ;
- des espaces de coworking, avec la présence réelle d'une communauté d'organisations différentes ;
- des « meeting centers » pour l'organisation de réunions, séminaires, brainstormings, etc. ;
- une large gamme de services mutualisés afin de faciliter le quotidien des occupants : *food trucks*, *casiers sécurisés pour recevoir et rendre des colis*, *crèches*, *fitness*, *restaurants*, *douches*, *bornes électriques pour voitures et vélos*, etc.

Pour imaginer et concevoir ces environnements de travail, Befimmo (i) s'inspire et s'entoure d'experts, (ii) fait collaborer ses différentes équipes (Property, Project, RSE, Environnement, Commercial, etc.) et (iii) crée des partenariats pour partager le know-how et l'expertise, comme par exemple le partenariat créé mi-2017 avec Silversquare.

Gestion des incidents - Un Property Manager assure, à mi-temps, le rôle de Risk Coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration. En 2017, ils ont géré 2 incidents mineurs impliquant des personnes.

Silversquare @Befimmo

Befimmo et Silversquare, leader belge du coworking, ont uni leurs forces pour créer une entité présente dans les immeubles de Befimmo. Basée sur une logique de *membership*, s'étendant sur plusieurs immeubles en réseau, Silversquare @Befimmo souhaite offrir à ses membres bien plus que des m² de bureaux : l'animation, l'émulation, l'esprit collaboratif, la flexibilité des espaces sans oublier la constitution d'un réseau, multipliant l'accès à une diversité de lieux de travail.

Silversquare @Befimmo compte développer 4 à 5 espaces dans les deux prochaines années. Les premiers 4.000 m² de coworking seront aménagés au sein du bâtiment Triomphe, choisi pour son excellente localisation. L'ouverture de ce premier Silversquare @Befimmo est prévue au premier semestre 2018.

Business et Meeting Centers

Befimmo a déjà réalisé divers projets sur son site Ikaros Business Park, situé en périphérie bruxelloise, qui est équipé des outils les plus avancés en matière d'efficacité et de confort de travail. Il met à disposition de l'ensemble des locataires une crèche, un restaurant, un fitness, des salles de réunion partagées, des espaces de flex offices, etc.



Un autre exemple est l'aménagement de salles de réunion partagées au rez-de-chaussée de la Blue Tower et de l'immeuble Triomphe. Idéalement situées, ces salles de réunion partagées, équipées avec les dernières technologies audio-visuelles, sont proposées aux occupants des immeubles à des prix attractifs, mais également à toutes les autres entreprises qui souhaiteraient louer une salle pour une ou plusieurs réunions.



Smart Ways of Working (SWOW) – l'environnement Befimmo comme laboratoire

Befimmo accorde une grande importance à la cohérence de sa démarche. Elle a testé dans les bâtiments qu'elle occupe la mutation de bureaux en espaces de rencontres et d'échanges entre les différents membres d'une équipe. Elle a mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » (SWOW) pour ses collaborateurs qui s'est concrétisé fin 2016. Befimmo offre aujourd'hui un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'interaction et la créativité.



L'accent a été placé sur l'ouverture des espaces de travail, la collaboration, l'ergonomie, l'acoustique, l'informatique et la facilité de déplacement et de connexion. Au-delà de la transformation physique du cadre de travail, les Smart Ways of Working impliquent également un changement de philosophie dans l'organisation du travail. Une série d'ateliers a été organisée afin d'accompagner les responsables d'équipe dans la gestion de ce changement : flexibilité du travail, responsabilisation, règles de vie dans les espaces de travail partagés sont autant de sujets qui ont trouvé leur place afin d'assurer une transition sereine et constructive et d'exploiter au mieux les nouvelles possibilités d'échange et de communication.

En 2017, Befimmo a poursuivi son travail de réflexion sur le Nouveau Monde du Travail afin de continuer à être à l'écoute de son équipe, veiller à son bien-être, et expérimenter en son sein des formes d'aménagement et organisation innovants et potentiellement transférables au portefeuille immobilier en exploitation.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)¹, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Monde du travail** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



3.9 : Réduire nettement le nombre de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol sur le lieu de travail



8.2 : Parvenir à un niveau élevé de productivité économique par la modernisation technologique et l'innovation : offrir des espaces de travail agréables et innovants

8.8 : Promouvoir la sécurité sur le lieu de travail

¹ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



INDICATEURS CLÉS

La meilleure façon de mesurer cette évolution du monde du travail et la capacité de Befimmo de s'y adapter est d'observer le taux d'occupation de ses immeubles, le développement de la communauté dans les espaces de coworking et donc indirectement la satisfaction des locataires.

Befimmo applique pour l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction/rénovation la méthode mondiale d'évaluation de la performance environnementale et de durabilité des immeubles développée par BREEAM. Elle prête une attention toute particulière lors de la phase design de ses projets à la future satisfaction des occupants et utilisateurs de ses immeubles et souhaite les fidéliser en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles, performants en termes de gestion environnementale, d'utilisation de l'espace, etc. Le niveau de certification BREEAM élevé et les critères de qualité qu'elle recherche dans ses développements prennent en compte l'ensemble des considérations et exigences de santé et de bien-être des personnes.

De plus, Befimmo suit et s'inspire également d'autres benchmarks et certifications, tels que la certification Well², Be Exemplary³, etc. qui tiennent compte du bien-être de l'occupant.

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
Asset health and safety assessments	<i>H&S-Asset refers to the proportion of assets controlled by the reporting company for which health and safety impacts have been reviewed or assessed for compliance or improvement.</i>	H&S -Asset 416-1	55%	100%
Asset health and safety compliance	<i>H&S-Comp refers to any incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary standard concerning the health and safety impacts of assets assessed during the reporting period.</i>	H&S -Comp 416-2	2	Zéro
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location	Loyers en cours/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).	EPRA Vacancy Rate	94,44%	Amélioration continue

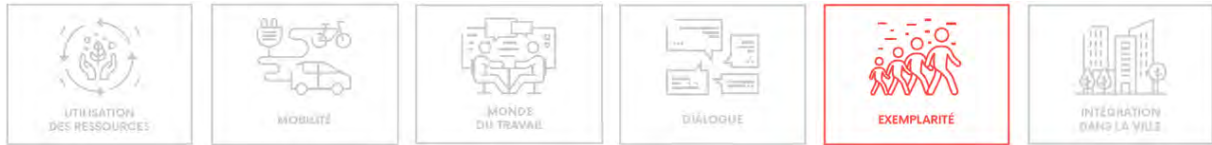
² <https://www.wellcertified.com/>

³ Bâtiments bruxellois exemplaire <https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary>



EXEMPLARITÉ

- Influencer positivement nos parties prenantes -



DESCRIPTION

Befimmo est opérateur immobilier spécialisé en immeubles de bureaux de qualité. Avec un portefeuille immobilier de plus de 900.000 m², Befimmo a l'opportunité d'entraîner ses parties prenantes dans une démarche responsable.

Befimmo jouit d'un pouvoir de décision sur de nombreux projets immobiliers qu'elle développe. Cela lui permet d'influencer positivement les choix et décisions de ses partenaires (architectes, sous-traitants, fournisseurs, pouvoirs publics, investisseurs) de manière à répondre aux attentes de la société.

APPROCHE

▪ Envers les investisseurs

- » Le Comité de direction s'engage publiquement sur la Responsabilité Sociétale de l'entreprise.
➔ Chapitre RFA17 « Mot du président et du CEO »
- » La Responsabilité Sociétale est intégrée dans la stratégie de l'entreprise et sa démarche d'innovation.
➔ Chapitre RFA17 « Mission, valeurs et stratégie »
- » Befimmo répond chaque année aux questionnaires d'analystes comme GRESB, EPRA ou CDP. En retour, leurs évaluations permettent à Befimmo de mesurer l'évolution de sa performance d'une année à l'autre et de se comparer à ses pairs.
➔ Fiche « Reporting & Reconnaissances »

OBJECTIF

Befimmo a l'intention d'utiliser son influence de manière positive afin de répondre aux attentes de la société et, plus généralement, à contribuer positivement aux Objectifs de Développement Durable fixés par les Nations Unies.



▪ Envers les fournisseurs

- » La démarche d'innovation de Befimmo est ouverte à la collaboration avec des partenaires externes (fournisseurs, sous-traitants, partenaires en recherche et développement et monde académique), comme en témoigne le projet « Futur ex-WTC ».

➔ Fiche « Intégration dans la ville »

- » Befimmo finalise la mise en place d'un outil collaboratif d'évaluation des fournisseurs. Cet outil permettra à tous les collaborateurs d'évaluer et de rechercher les fournisseurs sur le plan de la qualité des leurs prestations et de leur approche de Responsabilité Sociétale dans un répertoire enrichi de ces évaluations.

- » L'impact environnemental est intégré dans les spécifications techniques d'achats.

➔ Fiche « Utilisation des ressources – achats responsables »

- » Les sociétés de maintenance sont sensibilisées à l'impact de la conduite des installations techniques sur la qualité et la performance environnementale et énergétique des immeubles du portefeuille.

▪ Au sein de son équipe

- » Tous les collaborateurs sont invités à participer au processus d'innovation. 2017 a vu le lancement d'une campagne d'innovation chez Befimmo. Véritable approche participative, elle permet d'impliquer l'équipe dans les thématiques au cœur de la Responsabilité Sociétale de Befimmo. L'équipe a été invitée à partager ses réflexions sur le « mur de l'innovation » et à s'inscrire à l'un des groupes de travail lui tenant à cœur afin de pouvoir, dans une démarche d'intelligence collective, assurer et concrétiser des projets d'innovation.

Ce processus est encadré de deux projets internes lancés en parallèle :

- L'optimisation du fonctionnement interne, avec pour objectif d'encourager l'innovation chez Befimmo ;
- La réflexion sur la création d'un « Innovation Lab » : laboratoire de recherche et lieu de rencontre de partenaires externes autour de l'innovation dans les technologies du bâtiment et les espaces de travail.

- » En tant qu'occupant d'un immeuble de son propre portefeuille, Befimmo utilise ses propres espaces de travail pour tester des solutions innovantes avec la participation de ses collaborateurs.

- » La General Counsel & Secretary General (membre du Comité de direction) se charge de la mise à jour et du respect du code d'éthique et de la charte de gouvernance. Elle exerce également la fonction de Compliance Officer et, en cette qualité, veille au respect des règles et des procédures internes afin de prévenir les risques d'abus de marché.

➔ Fiche « Gouvernance RSE »

▪ Envers les autres parties prenantes

- » Befimmo maintient une communication transparente et pertinente en réponse aux attentes des parties prenantes.

➔ Fiche « Dialogue »

- » Ouvert au dialogue avec ses parties prenantes, Befimmo participe à de nombreux débats pour apprendre, témoigner et partager ses expériences, ses défis et solutions.

➔ Fiche « Dialogue »



En 2017, Befimmo a fait challenger ses enjeux de Responsabilité Sociétale par un panel d'experts (académiques, politiques et immobiliers, etc.), des parties prenantes externes, des collaborateurs rencontrés en workshop ou individuellement.

▪ Envers la Communauté locale

» Dans le cadre de l'association Up4North, Befimmo met à disposition des espaces dans l'immeuble WTC 1 afin de favoriser les rencontres et la collaboration entre les différentes parties prenantes du quartier.

➔ Fiche « Intégration dans la ville »

» Participation à des actions sociales dans la Communauté de proximité via Be.Face. Cet organisme est un mouvement d'entreprises responsables, dont l'objectif est de créer des ponts entre les besoins du monde associatif et les ressources du monde de l'entreprise, que ce soit en termes de temps, d'activités ou de matériel. Par l'intermédiaire de Be.face, Befimmo est entrée en contact avec le CPAS de sa commune, et a décidé de consacrer le budget habituellement attribué à la Saint-Nicolas de l'équipe à des colis de Saint-Nicolas pour une fête regroupant les enfants défavorisés de la commune et les seniors, organisée par le CPAS.

» Le Comité B+, créé en 2011 à l'initiative du personnel et avec le soutien du Comité de direction, a poursuivi son action visant à organiser des activités sportives, culturelles, festives, caritatives ou familiales.

➔ Chapitre RFA17 « Équipe »

ÉVALUATION

▪ Reconnaissances externes par des organismes neutres comme l'EPRA, CDP ou GRESB.

➔ Fiche « Reporting & Reconnaissances »

▪ Évaluation de la qualité des relations avec les fournisseurs : Le système d'évaluation des fournisseurs prévoit de pouvoir extraire les données pour en tirer des conclusions sur la qualité de la relation avec les fournisseurs. Ces conclusions seront présentées en Cellule RSE qui, le cas échéant, initiera le dialogue avec le fournisseur concerné en vue d'actions correctives.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable¹, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Exemplarité** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



1.2 : Valorisation des fournisseurs ayant une approche de RSE



4.7 : Formation et sensibilisation à la RSE
Sensibilisation des fournisseurs



11.a : Participation aux plannings de développement urbain



16.5 : Participation au processus de décision participatif

¹ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



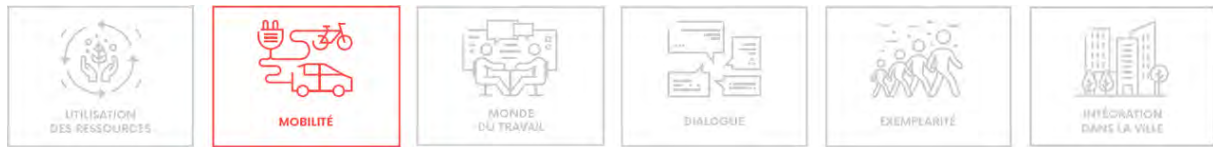
INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTATS 2017	OBJECTIFS
<i>Collective knowledge of highest governance body</i>	Implication du Comité de direction dans le processus de RSE	102-27	4 réunion de la Cellules RSE ont été tenues	Maintenir au moins une réunion de la Cellule RSE par trimestre
<i>Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area</i>	Non-conformité des obligations de gouvernance	419-1	0	Zéro non-compliance
<i>Non-compliance with laws and regulations in the social and economic area</i>	Incidents de non-conformité : nombre d'incidents de non-respect des lois ou des codes de communication marketing	419-1	0	Zéro
<i>Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs</i>	Le pourcentage d'immeubles du portefeuille aménagés après concertation avec riverains et communautés	413-1 Comty -Eng	41 %	Amélioration continue
<i>New suppliers that were screened using social criteria</i>	Pourcentage de nouveau fournisseurs qui ont été évalué sur des critères sociaux et environnementaux	414-1 308-1	N.A. [cet indicateur sera calculé à partir de 2018]	-
<i>Negative social impacts in the supply chain and actions taken</i>	Nombre de fournisseurs ayant reçu une évaluation négative sur les critères sociaux et environnementaux	414-2 308-2	N.A. [cet indicateur sera calculé en 2018]	-



MOBILITÉ

- Accessibilité des bâtiments et optimisation des déplacements domicile-travail -



DESCRIPTION

Bruxelles est une des villes les plus congestionnées au monde. Selon le « Traffic Index 2016 », Bruxelles est la 8^{ème} ville européenne la plus embouteillée¹. Le trafic constant de voitures a un impact sur la qualité de l'air et la qualité de la vie en ville. Les deux-tiers de cette congestion sont dus à l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail².

Puisque la quasi-totalité du parc immobilier de Befimmo est situé en ville, les parties prenantes ont marqué l'importance de voir Befimmo contribuer à l'apport de solutions pour une mobilité plus fluide et respectueuse de l'environnement en lien avec ses bâtiments. Dans les limites d'infrastructures et d'offres de transports en communs existants, Befimmo entend atténuer l'impact sociétal de l'utilisation de voitures pour les déplacements domicile-travail des occupants de l'immeuble et de ses collaborateurs.

OBJECTIF

Befimmo poursuit sa politique de sensibilisation de l'équipe, teste et intègre progressivement les solutions de mobilité dans ses services aux occupants d'immeubles du portefeuille.

APPROCHE

La gestion de ces enjeux s'effectue à différents niveaux dans l'organisation :

- Une cellule mobilité initie des actions transversales dans le cadre du programme d'innovation (alternatives à la voiture de société, sensibilisation, etc.);
- Les gestionnaires d'immeubles initient des actions spécifiques pour les occupants de leurs immeubles (mise à disposition de services de véhicules partagés, etc.) ;
- Les équipes projets et investissements intègrent les critères de mobilité dans leurs choix d'investissements et leurs plans de rénovation (proximité des transports en commun, modes de transports alternatifs, etc.) ;
- Le département RH définit les avantages de mobilité pour les collaborateurs (télétravail, réflexion plan cafétaria, etc.).

¹ Le « Traffic Index 2016 » est basé sur des données GPS d'utilisateurs (https://www.tomtom.com/en_gb/trafficindex/).

² 65,6% à Bruxelles d'après une étude du Service Public Fédéral Mobilité réalisée en 2014 (https://mobilit.belgium.be/fr/mobilite/domicile_travail/rapport_derniere_edition).



RÉALISATIONS 2017

▪ Sensibilisation des collaborateurs

- » Un workshop de sensibilisation et de réflexion a eu lieu avec l'ensemble des collaborateurs autour de la mobilité. Il a mené à la réalisation de projets concrets comme la rénovation des infrastructures vélos du siège de Befimmo, la revue de sa politique RH de mobilité et le projet B-Switch ;
- » Projet B-Switch : Befimmo a acquis une flotte de vélos électriques pliables ultralégers. Contre l'engagement du partage d'un emplacement de parking avec un collègue, les membres de l'équipe adhérant au programme reçoivent un vélo à disposition. Une solution gagnante sur tous les fronts : des collaborateurs reconnaissants et en mouvement, une nette diminution de l'utilisation de la voiture et de la pollution afférente, et une économie de location de parking. Près de la moitié des employés ont adhéré au programme. Vu le succès du projet, Befimmo propose à l'ensemble des locataires de l'immeuble où se situe son siège, des vélos électriques partagés pour effectuer des trajets professionnels durant la journée.



Depuis 2014, Befimmo a intégré un véhicule électrique de pooling dans sa flotte de véhicules pour les déplacements intra-urbains. Ce dernier est utilisé de façon croissante par l'équipe.



▪ Infrastructures de mobilité douce pour les occupants d'immeubles

- » Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques pour les occupants d'immeubles et de leurs visiteurs ;



» Installation de douches et infrastructures vélos dans tous les immeubles, conformément aux normes BREEAM.



ÉVALUATION DE NOTRE APPROCHE

- La cellule mobilité a démontré sa capacité à délivrer des projets concrets avec notamment le lancement du projet B-Switch.
- La partie mobilité des évaluations BREEAM permet d'évaluer nos initiatives de mobilité pour les immeubles du portefeuille.



IMPACTS SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable³, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Mobilité** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



3.6 : Favoriser l'utilisation de transports en commun
Diminuer les distances domicile-travail



11.2 : Mise à disposition d'infrastructures de mobilité durable

11.6 : Pollution générée par les véhicules à moteur thermique

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
Évaluation BREEAM de l'offre de mobilité aux occupants de nos immeubles	La certification BREEAM donne un score relatif aux aspects de mobilité pour les occupants. Nous mesurons ici le pourcentage d'immeuble certifiés qui ont un score maximal.	N.A.	Nouvel indicateur qui sera communiqué en 2018	100% des immeubles en centre urbain
Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	Taux d'émissions global moyen par véhicule (CO ₂ e/km) de la flotte corporate	305-1 GHG-Dir-Abs	-3% (2016 vs. 2017)	Amélioration continue

³ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



DIALOGUE

- Comprendre les attentes de nos parties prenantes -



DESCRIPTION

Befimmo fédère de nombreux acteurs aux différents stades du cycle de vie d'un immeuble (cf. illustration ci-après).

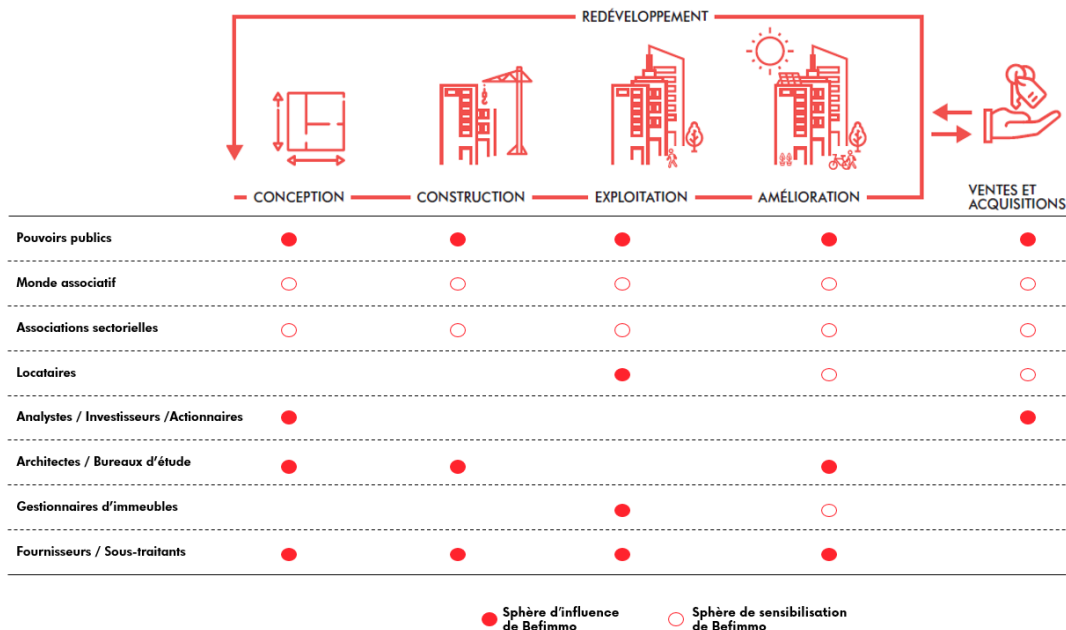
Mener un dialogue constant et proactif avec eux lui assure de rester en adéquation avec les attentes de ses parties prenantes et d'une société en mutation permanente. En sus de canaux informatiques, les contacts directs en face-à-face sont privilégiés car ils fortifient des liens humains et permettent des échanges qualitatifs, au-delà des chiffres et des enquêtes.

Dialoguer et écouter sont les meilleurs moyens pour Befimmo de progresser dans une direction sociétale positive. Cette approche est utilisée de façon transversale pour développer les différents axes stratégiques, à savoir l'intégration dans la ville, l'évolution du monde du travail, la mobilité et l'exemplarité.

OBJECTIF

L'objectif de Befimmo est d'améliorer continuellement le dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, en dynamisant les outils de communication, en les adaptant à chaque partie prenante et en privilégiant la rencontre humaine.

Le dialogue sous-tend toute la démarche Responsabilité Sociétale de Befimmo pour en assurer la justesse et la pertinence.





APPROCHE

▪ Dialogue avec les parties prenantes externes :

» Le département communication a pour responsabilité de communiquer de façon transparente sur les activités de l'entreprise, ainsi que sur leur suivi.

➔ Fiche « Reporting et reconnaissances »

» Dialogue avec les autorités publiques

○ Union européenne : Suivi de l'évolution de la nouvelle législation.

○ Bruxelles : BIM/IBGE (Leefmilieu Brussel | Bruxelles Environnement) : Befimmo veille à entretenir et maintenir de bonnes relations et synergies avec l'IBGE. Cela garantit un suivi de la législation régionale et facilite les interactions lors de la phase design de grandes rénovations.

En 2017, Befimmo a entamé une collaboration dans le projet Totem¹.

➔ Fiche « utilisation des ressources – circularité »

» Participation active à des forums *multi-stakeholders*

○ **UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier)** : Befimmo reste investie dans la relation qu'elle entretient avec l'UPSI. L'UPSI et Befimmo ont à nouveau collaboré activement en 2017 via les groupes de travail pour intégrer les prescrits fédéraux et régionaux en matière immobilière. Au cours de l'exercice 2017, les principaux sujets traités sont : le P.L.A.G.E., la réforme de la fiscalité immobilière, la prévention contre l'incendie et l'explosion dans les parkings, l'aération des lieux de travail, les parkings publics, la TVA sur locations d'immeubles professionnels, les charges d'urbanisme (Wallonie), etc. Le CEO fait partie du conseil d'administration de l'UPSI. Le CFO participe également à la Commission Fiscalité de l'UPSI. Le COO et le CFO co-président la Commission Investisseurs de l'UPSI qui traite de dossiers présentant un intérêt spécifique pour les investisseurs membres (nouvelle norme IFRS 16 Leases, impact de Solvency II, etc.).

○ **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** : Le RICS est un organisme professionnel anglais dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue, de protéger les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie. Indépendant et sans but lucratif, il compte près de 100.000 membres qualifiés dans quelques 140 pays. Le RICS assiste ses membres à affiner leur stratégie en développement durable. Le CEO de Befimmo est fellow member du RICS.

○ Befimmo est membre actif du réseau belge **The Shift** qui regroupe plus de 300 organisations engagées dans le Développement Durable. En 2017, l'équipe RSE a notamment participé activement au débat sur l'intégration des Objectifs de Développement Durable dans les guidelines GRI.

○ **EPRA (European Public Real Estate Association)** : L'EPRA est une organisation professionnelle qui défend les positions du secteur immobilier à l'échelle européenne. En 2017, le General Counsel & Secretary General (« GC ») et le CFO ont à nouveau participé au Tax &

¹ Le projet TOTEM, mis sur pied par les 3 Régions, consiste à développer une méthode et des outils d'évaluation de l'impact des matériaux adaptés au contexte belge de la construction. Cette méthode a été développée en cohérence avec les normes européennes concernant l'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments.



Regulatory Committee, groupe de travail organisé sur les matières réglementaires européennes.

Le CFO a rejoint le Reporting & Accounting Committee, groupe de travail traitant notamment des aspects de standardisation des indicateurs de performance financière et de sujets comptables. Le Head of IR & Communication a rejoint l'IR Committee, traitant de la communication vers les investisseurs.

L'équipe RSE a également participé activement au débat sur l'intégration des Objectifs de Développement Durable dans les guidelines GRI.

Fin 2017, Befimmo a obtenu les prix « EPRA Gold Award Financial Reporting » et « EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2016.

- Les membres du Comité de direction sont présents dans des associations professionnelles actives dans leur domaine d'expertise. Citons par exemple le mandat du General Counsel & Secretary General en tant qu'administrateur de **l'Association belge des sociétés cotées (FEB)** (analyse et échange sur les sujets d'intérêt commun pour les sociétés cotées, suivi des réglementations financières, des questions de gouvernance, etc.) et sa participation à **l'Institut des Juristes d'entreprises** en tant que membre.
- Le CFO et le General Counsel & Secretary General sont membres de l'Association professionnelle **des SIR, intitulée « BE-REIT Association »** et créée en décembre 2015 (discussion sur différents sujets réglementaires comptables et fiscaux ayant un impact pour le secteur). Le CFO en est le Président et le General Counsel & Secretary General le Head of Legal & Regulatory Committee.

▪ **Dialogue avec les parties prenantes internes :**

» L'équipe

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

- L'intranet est le canal de communication principal qui reprend de l'information formelle ou informelle de manière conviviale ;
- Les « breakfast presentations » sont réalisées par des membres de l'équipe ou des départements sur différents sujets, afin de mettre en lumière certains pans de l'activité de la Société ;
- Fin 2017, tous les collaborateurs de Befimmo ont été invités à exprimer leur satisfaction quant au fonctionnement interne de l'entreprise. Une telle enquête est réalisée un an sur deux, et permet au département RH d'intégrer les enseignements au niveau de l'aménagement des bureaux, des conditions de travail, etc. Les résultats de cette enquête ont été publiés début 2018.

 Chapitre RFA17 « Équipe »

» Le Conseil d'administration

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

» Le Comité de direction

Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des Directeurs : le Chief Executive Officer (CEO), le Chief Financial Officer (CFO), la Chief



Operating Officer (COO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of CSR & Innovation (HCSR&I). Cette Cellule qui se réunit tous les trimestres est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources adéquates, et participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001.

➔ Fiche « Gouvernance RSE »

▪ Dialogue avec les occupants

» Mise à disposition d'un Building User Guide

Le Building User Guide est un guide à l'usage des locataires de l'immeuble pour le bon fonctionnement des installations et la limitation de l'empreinte environnementale.

Ce document est transmis par le Property Manager aux nouveaux locataires ainsi qu'aux locataires existants.

L'objectif est de finaliser et distribuer les Building User Guides pour l'ensemble des immeubles Befimmo gérés par le Property Management à l'horizon 2019.

» Helpsite

Le Helpsite est un outil performant automatisé qui porte sur l'ensemble de la gestion de l'exploitation des immeubles en assurant la planification, l'exécution et le suivi des services du property manager. Cette application online et collaborative offre un accès externe sécurisé aux locataires (et fournisseurs).

Le Helpsite permet d'optimiser la gestion du property management et de proposer aux locataires un bon suivi des demandes qu'ils introduisent.

» Extranet

En 2017, Befimmo a mis en place un Extranet locataires. Il s'agit d'un site web avec accès sécurisé spécifique à chaque locataire. Sur cet espace, Befimmo met à disposition de l'occupant les informations relatives à son immeuble : une galerie photos, des news et documents spécifiques à son (ses) immeuble(s), des news et documents généraux, des documents spécifiques à son (ses) bail (baux).

En 2017, une première phase a permis de tester l'approche avec les occupants de trois immeubles. À terme, un déploiement de la solution s'opérera sur l'ensemble des immeubles du portefeuille.

▪ Dialogue avec les acteurs de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, corps de métier

» Le département Projet assure la cohérence et la collaboration des différents acteurs aux stades de programmation et de conception pour des constructions et rénovations ;

» Le département Property assure la collaboration des acteurs pour les travaux d'amélioration des immeubles ;

» Le système Building Information Management (BIM) est un ensemble de processus, visant à orienter la mise en œuvre de certains procédés de construction et à faciliter la communication, l'échange et la gestion de données autour d'un projet immobilier. Le BIM concerne l'ensemble des acteurs de la construction et plusieurs départements de Befimmo. Il ne se limite pas à l'acte de construire, mais concerne l'ensemble du cycle de vie d'un ouvrage. Sa mise en place a démarré en 2017.

» Le « BREEAM » (BRE Environmental Assessment Method) est un standard et une méthode d'évaluation environnementale et un système de notation pour les bâtiments qui sont



mondialement reconnu. Befimmo suit et applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction/rénovation la certification BREEAM.

→ Fiche « certification et conformité »

ÉVALUATION

Évaluation des rapports investisseurs

Les évaluations des réponses à CDP, EPRA et GRESB permettent à Befimmo de se voir évoluer au cours du temps et de se comparer à ses pairs. Les résultats de ces évaluations sont également des éléments influant la définition de la pertinence des éléments de sa Responsabilité Sociétale.

→ Fiche « Reporting et reconnaissances »

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)², réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Dialogue** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



16.7 Inclure les attentes des parties prenantes dans les prises de décision



17.16 Partage d'expérience et de compétence avec les parties prenantes

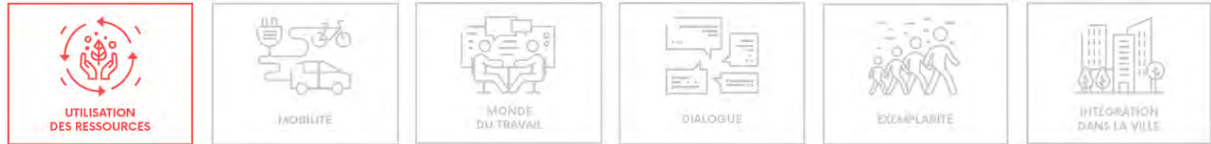
INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
<i>Claims of reporting in accordance with the GRI Standards</i>	Déclaration d'utilisation des standards GRI et l'option choisie (core ou comprehensive)	GRI 102-54	Rapport répondant aux dernières normes GRI	Rester en ligne avec les standards GRI
<i>External initiatives</i>	Description des initiatives externes auxquelles Befimmo participe	GRI 102-12	Voir ci-dessus	Amélioration continue
<i>External initiatives</i>	Engagement vis-à-vis d'organismes externes reconnus	GRI 102-12	Voir ci-dessus	Amélioration continue

² <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



UTILISATION DES RESSOURCES



- Eau | énergie | réchauffement climatique -

- Achats responsables -

- Circularité -



UTILISATION DES RESSOURCES : EAU | ÉNERGIE | RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

- Empreinte environnementale, émissions de gaz à effet de serre -



DESCRIPTION

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale.

L'épuisement des ressources en énergie fossile et le réchauffement climatique sont les principaux impacts environnementaux sur lesquels Befimmo doit agir en tant que propriétaire responsable.

La consommation d'énergie liée au cycle de vie des immeubles génère une part très importante de l'impact environnemental lié aux activités immobilières que sont l'acquisition ou la vente d'actifs, la rénovation ou la construction de bâtiments et enfin leur utilisation.

Dans une moindre mesure, la consommation d'eau est également un sujet important pour le secteur immobilier tertiaire. Befimmo reste très sensible et attentive à limiter au maximum l'épuisement de cette ressource.

Aujourd'hui, la valeur intrinsèque d'un bâtiment inclut des critères liés au développement durable qui traduisent une attention et une prise de conscience par rapport aux enjeux climatiques repris à l'agenda international.

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

L'atteinte de ces objectifs au niveau Européen doit passer par des réductions drastiques des émissions de gaz à effet de serre, de l'ordre de 80 à 95% d'ici 2050 par rapport au niveau d'émissions de 1990.

L'engagement de la Belgique dans ce processus s'est traduit par le développement d'une stratégie bas carbone à l'horizon 2050.

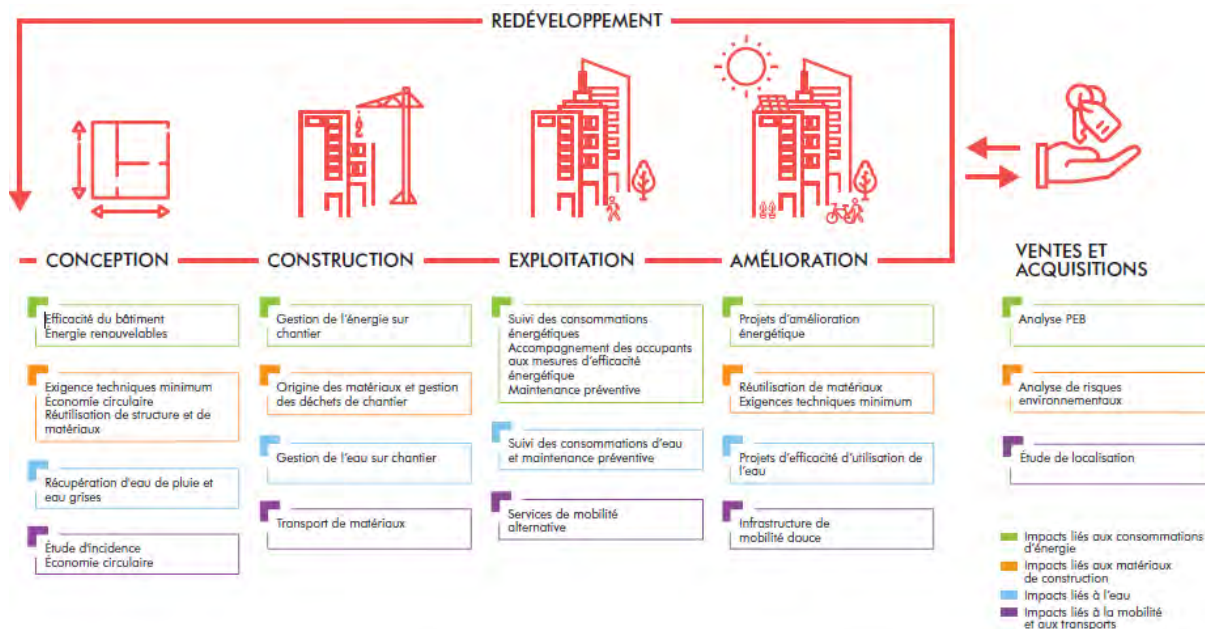
OBJECTIF

Befimmo investit de façon à réduire l'impact environnemental lié à la gestion de son portefeuille immobilier.

Elle souhaite continuer à mettre sur le marché et à offrir à ses locataires des immeubles de grande qualité et respectueux de l'environnement.

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale.

Befimmo est sensible aux attentes de ses parties prenantes et a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur comme l'illustre le schéma ci-après.



Par ailleurs Befimmo considère qu'une vision élargie et précise des consommations en énergie est une donnée de base indispensable à la bonne gestion de ses immeubles.

Les systèmes de mesures et de récolte de données de consommations que Befimmo a développé et consolidé depuis plusieurs années lui assurent une bonne connaissance de son impact environnemental.

Au-delà de disposer d'une information complète et fiable, elle doit également dans sa politique de réduction d'utilisation des ressources, composer avec certaines contraintes liées notamment aux échéances des baux¹, aux exigences de confort des occupants², ou à son plus faible niveau de maîtrise des installations privatives.

L'ensemble de ces éléments font partie des défis et des points d'attention que Befimmo souhaite continuer à relever dans la gestion quotidienne de ses actifs.

APPROCHE

1°) Efficacité énergétique

L'utilisation rationnelle de l'énergie et les émissions de CO₂e générées par ses consommations sont intégrées dans la gestion journalière de Befimmo et ce au travers de l'ensemble des processus opérationnels.

¹ Les travaux très importants permettant une refonte complète d'un immeuble intégrant une stratégie énergétique allant au-delà des obligations réglementaires sont généralement conditionnés à l'échéance des baux. Ces travaux supposent en effet un travail sur l'enveloppe et les techniques de l'immeuble difficilement compatible avec une occupation des lieux.

² Contractuellement Befimmo est tenue d'assurer des conditions de confort minimum envers les occupants de ses immeubles. Cependant certains d'entre eux exigent de par leur activité d'étendre les horaires de fonctionnement des installations techniques ce qui génère une consommation d'énergie supplémentaire.



La performance environnementale globale et la consommation énergétique en particulier des immeubles faisant l'objet de projets d'acquisitions sont analysées dans le cadre d'audits environnementaux et techniques détaillés réalisés par les équipes de Befimmo et complétés le cas échéant de l'expertise de bureaux d'études spécialisés externes.

Les conclusions des audits et les aspects énergétiques en particulier sont intégrés dans un outil de décision interne développé sur le principe des Sciences Based Targets. Ce dernier présenté et validé par la Direction traduit la performance énergétique sous forme d'émissions de CO₂e et évalue l'impact de l'actif sur l'objectif global de réduction des émissions de CO₂e à long terme (2030).

Le cas échéant l'outil permet d'identifier les travaux d'améliorations, budgets et le planning nécessaires à l'atteinte de l'objectif visé.

Par ailleurs, dans le cadre de la conception et de la construction des immeubles les équipes de Befimmo portent une attention toute particulière lors des phases d'étude et de design des futurs projets qu'elles développent au choix des matériaux et à l'optimisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie en phase d'exploitation de ses immeubles.

Le choix des matériaux et techniques à mettre en œuvre dans le cadre des projets s'établit notamment en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser sur les critères de la certification BREEAM et/ou sur les exigences techniques minimales développées en interne et intégrés dans une matrice de qualité.

→ Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

Par cette approche et cet objectif Befimmo vise une efficacité énergétique supérieure aux exigences imposées par la réglementation.

La Cellule Technique Environnement et l'équipe d'une quinzaine de Property Managers chargée de la gestion opérationnelle des immeubles sont également impliquées dans chaque projet au moment de la mise en place du programme des travaux et lors de l'analyse des projets. Elles apportent un soutien et une réflexion opérationnelle basée notamment sur le retour d'expérience aux équipes de développement.

Ces équipes peuvent compter sur le soutien du Green Adviser interne qui joue un rôle de contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

Ce travail important permet de structurer la démarche et de tendre vers une vision globale cohérente en lien avec le développement durable. Il permet par ailleurs de confronter chaque projet aux besoins et exigences du marché et de garantir une réflexion en termes de bonne gestion des ressources et de limitation des consommations. Enfin, une réflexion sur la faisabilité d'intégrer des systèmes d'autoproduction d'énergie renouvelable est systématisée pour chaque projet et assure le cas échéant un impact positif sur l'environnement.

2°) Gestion et exploitation des données de consommations

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

Le télémonitoring couvre aujourd'hui 75% de la surface des immeubles du portefeuille. Les immeubles équipés d'un tel dispositif sont majoritairement des immeubles pour lesquels Befimmo dispose d'un niveau de maîtrise significatif lui permettant une action concrète et immédiate susceptible de conduire à des économies d'énergie.

Fin 2017 Befimmo a proposé aux locataires d'un de ses immeubles de souscrire au contrat de fourniture en électricité qu'elle a négocié au niveau de l'ensemble de son portefeuille. Cette initiative permettra aux locataires de bénéficier, dès 2018, d'électricité verte sans augmentation de coût lié. Cette démarche



positive devrait être reconduite jusqu'à fin 2020 pour quelques immeubles du portefeuille.

Enfin, l'ensemble des données de consommations des immeubles sont consignées dans une base de données interne permettant par ailleurs la création de rapports détaillés utiles à l'analyse comparative, à la réflexion stratégique, à la mise à disposition d'informations pour les occupants et la prise de décisions.

→ Fiche « Dialogue »

3°) Réduction des émissions de CO₂e

Outre les actions visant une efficacité énergétique optimum, Befimmo limite les émissions de CO₂e de son portefeuille en investissant chaque année depuis 2010 dans des systèmes d'autoproduction d'énergie tels que les panneaux solaires photovoltaïques, les systèmes de cogénération et les pompes à chaleur.

Parallèlement, Befimmo poursuit son objectif de couvrir l'ensemble de son portefeuille d'ici 2020 par des contrats de fourniture d'électricité verte avec label de garantie d'origine (LGO).

→ Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

Le surcoût lié à ces contrats plus durables et en ligne avec ses objectifs de réduction des émissions de CO₂e étant compensé par un achat négocié à l'échelle du portefeuille.

4) Utilisation rationnelle de l'eau

Befimmo considère que la consommation d'eau est également un sujet important pour le secteur immobilier.

Elle prête donc une attention particulière dans chacun des projets qu'elle développe à l'intégration de systèmes de récupération d'eau, de détection de fuite, et à la mise en œuvre d'appareils à faible consommation en suivant notamment les directives prévues par la certification BREEAM et les standards de qualité interne.

Ces dispositifs sont généralement complétés suivant les possibilités par un télémonitoring tandis qu'une comptabilité détaillée et un suivi permanent au moyen de systèmes d'alertes en vue d'une optimisation permanentes des consommations et une limitation des fuites sont assurés d'un point de vue opérationnel par le Green Adviser de Befimmo.

RÉALISATIONS 2017

Plan d'investissement pluriannuel

En complément du budget alloué, dans le cadre des projets de construction et de redéveloppement de ses immeubles, à l'optimisation de la performance environnementale et à l'anticipation des réglementations qui y sont liées, Befimmo met en place un plan d'investissement pluriannuel spécifique visant la réalisation de travaux d'optimisation des performances environnementales des immeubles en exploitation³ et conduisant généralement à une amélioration de la certification BREEAM In-Use des immeubles. En 2017, le budget consacré à ces travaux réalisés de façon totalement intégrée dans son mode de fonctionnement interne par le biais de la matrice de qualité qu'elle a développé était de l'ordre de 0,82 million €.

→ Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

³ Remplacement d'anciennes installations techniques par du matériel moins énergivore, mise en place de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, placement de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur, etc.



Étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble du portefeuille

En 2017 Befimmo a réalisé une étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de son portefeuille. Sur base de la configuration des immeubles et des éventuels subsides accordés en fonction de la situation géographique de ces derniers, l'étude a permis de définir un nombre d'opportunités de réalisations à mettre en œuvre ainsi que les moyens techniques et financiers à prévoir.

Ce sont trois nouveaux sites qui seront étudiés en 2018 pour un potentiel de surface supplémentaire de ± 1000 m² de panneaux photovoltaïques qui viendront s'ajouter au 3.854 m² déjà installés.

L'autoproduction de l'ensemble de ces installations devraient par ailleurs couvrir les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de ± 580 ménages.

ÉVALUATION

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (SGE) basé sur la norme ISO 14001. Ce dernier garantit une approche systématique des aspects environnementaux liés à ses activités et contribue également à l'implémentation et au suivi de ses engagements de façon durable et continue.

→ Fiche « Certification & conformité environnementale »

Plus spécifiquement en termes d'utilisation des ressources liées à l'énergie et aux émissions de CO₂e associées, Befimmo a développé en 2017 un modèle et une méthode incluant deux approches qui lui permettent d'évaluer sa performance environnementale et de la comparer aux objectifs à long terme qu'elle s'est fixés.

→ Annexe RFA17 « Méthodologie »

En 2017 (14,2kg CO₂e/m²) par rapport à 2008 (43,3kg CO₂e/m²) les d'émissions de CO₂e liées aux consommations d'énergie directes et indirectes maîtrisées ou non sont en réelle diminution constante. La réduction de -67% des émissions spécifiques est le fruit d'investissements continus réalisés en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles.

Befimmo estime que les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030 sont ambitieux mais atteignables. Elle entend bien poursuivre les investissements et toutes les démarches nécessaires pour y arriver.



IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)⁴, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Utilisation des ressources – Eau, énergie, réchauffement climatique** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



6.3 : Réflexion à mener sur la réutilisation des eaux grises et la limitation de l'utilisation de l'eau potable



7 : Potentiel d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable encore bien réel et à étudier et accès pour les locataires au contrat de fourniture d'électricité verte avec label de garantie d'origine (LGO)



11.6 : Réduire l'utilisation des énergies fossiles pour diminuer la pollution de l'air dans les villes



13 : Marge d'amélioration énergétique encore possible sur portefeuille

INDICATEURS CLÉS ET OBJECTIFS

Augmentation du périmètre de reporting – dialogue avec la Régie des Bâtiments

En 2018 Befimmo entend augmenter et consolider son périmètre de reporting extra financier en rétablissant un dialogue et une collaboration avec son locataire principal, la Régie des Bâtiments.

En effet, pour mettre en place une stratégie de réduction des consommations énergétiques à long terme, il est essentiel d'avoir une vision exhaustive des consommations de son portefeuille ainsi qu'une comptabilité énergétique détaillée et structurée.

Réduction de l'utilisation des énergies fossiles et augmentation de la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable

Befimmo souhaite réduire ses émissions directes de CO₂e liées au chauffage des immeubles de 50% à l'horizon 2030. Cela suppose, au-delà des investissements structurels, une transition de l'utilisation de dispositifs fonctionnant sur base des énergies fossiles vers des systèmes alternatifs tels que la géothermie ou des équipements fonctionnant à l'électricité tels que les pompes à chaleur.

Cette transposition de l'utilisation d'une forme d'énergie vers autre induira une augmentation potentielle de la consommation d'électricité des immeubles que Befimmo souhaite anticiper et maîtriser.

Par ailleurs, Befimmo conserve un objectif de réduction de 17% des émissions de CO₂e liées à la consommation d'énergie indirecte maîtrisée et de 17% sur les émissions de CO₂e liées à la consommation d'énergie indirecte non maîtrisée (hors compensation) de ses immeubles. Elle est bien consciente que son niveau d'ambition élevé de réduction de son impact environnemental peut être influencé par l'évolution constante des besoins et comportements de la société, du monde du travail, notamment par l'usage de nouvelles technologies et/ou une nouvelle forme de mobilité désormais tournée davantage vers l'électricité, mais elle entend maintenir fermement son objectif.

⁴ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



Cette approche suppose une flexibilité et une anticipation des besoins en électricité que Befimmo intégrera immédiatement dans l'ensemble de ses projets.

Enfin pour atteindre ses objectifs Befimmo à l'ambition d'une part de maximiser et/ou développer des installations de production d'énergie renouvelables existantes et à venir, et, d'autre part, d'atteindre 100% d'utilisation d'énergie verte pour l'ensemble de son portefeuille y compris les parties privatives d'ici 2020.

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	RÉFÉRENCES GRI Standards & CRESO	VALEUR DE RÉFÉRENCE	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS 2030
-	-	-	750 tCO ₂ e	53.000 tCO ₂ e
-	-	30,5 kg CO ₂ e/m ²	30,2 kg CO ₂ e/m ²	20,3 kg CO ₂ e/m ² -33%
GHG-Dir-Int	305-4 CRE3	14,7 kg CO ₂ e/m ²	14,1 kg CO ₂ e/m ²	7,3 kg CO ₂ e/m ² -50%
GHG-Indir-Int maîtrisées	305-4 CRE3	7,6 kg CO ₂ e/m ²	7,2 kg CO ₂ e/m ²	6,2 kg CO ₂ e/m ² -17%
Dont compensé			7,1 kg CO ₂ e/m ²	
GHG-Indir-Int non maîtrisées	305-4 CRE3	9,6 kg CO ₂ e/m ²	9 kg CO ₂ e/m ²	8 kg CO ₂ e/m ² -17%
Dont compensé	-	-	8,2 kg CO ₂ e/m ²	-
Water-Int	CRE2	254,42 l/m ²	254,42 l/m ²	216,25 l/m ² -15%

En attendant de pouvoir atteindre son objectif de réduction des émissions de CO₂e d'ici 2030 Befimmo a anticipé et limité son impact environnemental en souscrivant un contrat de fourniture d'électricité verte pour couvrir 97% des consommations des installations électriques maîtrisées. Les objectifs que Befimmo s'est fixé ne tient pas compte de l'impact positif lié à son contrat de fourniture.



UTILISATION DES RESSOURCES : ACHATS RESPONSABLES

- **Etendre la responsabilité sociétale sur toute la chaîne d'approvisionnement** -



DESCRIPTION

Les activités immobilières de Befimmo nécessitent un approvisionnement important de matériaux de construction. Les activités corporate sont, quant à elles, consommatrices de fournitures de bureaux.

La production des matériaux de construction et de matériel de bureaux requiert des ressources naturelles et énergétiques impactant considérablement l'environnement. Leur transport est également source de pollution et de congestion du trafic.

Dans les contraintes budgétaires et de disponibilités technologiques, Befimmo entend sensibiliser ses fournisseurs, quel que soit l'historique de relation avec ceux-ci.

APPROCHE

- Afin d'intégrer davantage l'approche RSE dans sa chaîne d'approvisionnement Befimmo a développé une Charte d'Achats Durables pour communiquer clairement ses attentes en termes d'engagements de ses fournisseurs.
- Début 2018, cette charte sera publiée sur le nouveau site web de Befimmo. Son adhésion sera comprise dans les conditions générales standards requises à tous ses fournisseurs.
- Les équipes RSE et environnement ont pour responsabilité de sensibiliser les acheteurs de Befimmo en leur proposant des lignes de conduites d'achats responsables regroupées par catégories d'achats. Ces critères d'achats sont inspirés de ceux utilisés dans le cadre de marchés publics par différentes administrations.
- Intégration de l'impact environnemental dans les critères techniques minimum de qualité des immeubles. Du point de vue opérationnel, ces critères sont inclus à la matrice de qualité, qui reprend l'ensemble des exigences techniques pour chaque élément de l'immeuble à chaque étape de son cycle de vie.

En 2017, Befimmo a revu ses critères d'exigences techniques minimums afin :

1. d'aligner ses exigences sur l'ensemble de ses démarches d'achats de matériaux et services ;

OBJECTIF

En 2018, Befimmo souhaite étendre l'adoption de sa charte d'achats responsables à ses fournisseurs et valoriser cette adhésion auprès des acheteurs concernés.

Elle souhaite en outre mettre en place un processus de mesure d'efficacité et de respect de la matrice de qualité pour les projets de construction ou rénovations de l'année en cours.



2. d'assurer une cohérence globale en alignant les exigences pour l'ensemble des processus nécessaires à l'activité.

Cela s'est concrétisé par la création d'une matrice de qualité. Consolidée dans une base de données, elle sert de référence qualité des immeubles Befimmo. Elle est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environnemental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development) et reprend pour chaque phase du bâtiment les exigences techniques en termes de :

- » Design ;
- » Exploitation ;
- » Confort et bien-être ;
- » Performance énergétique et environnementale ;
- » Choix des matériaux.

Cette matrice est inspirée des lignes directrices que Befimmo suit dans le cadre de la certification BREEAM. Elle évolue en fonction des avancées technologiques. Son adaptation nécessite un consensus entre les membres des équipes immobiliers.

Par exemple, cette matrice a permis de définir un cahier des charges pour un tapis de sol qui répond à la fois aux exigences de performance environnementale, garantit un confort de l'occupant et facilite sa maintenance.

ÉVALUATION

Le département environnement est responsable du maintien et de la mise à jour de la matrice de qualité. Cela entre dans le cadre des procédures ISO 14001.

Chaque projet pourra à terme être évalué par rapport aux respects des exigences techniques minimum repris dans la matrice de qualité.

La matrice inclut des référents externes et fait l'objet suivant les besoins d'une revue par un partenaire externe.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable⁵, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Utilisation des ressources – Achats responsables** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



8.4 : Création de valeur immobilière tout en minimisant l'impact environnemental



11.6 : Impact environnemental lié à l'utilisation des bâtiments et pollution liée aux déchets de chantier



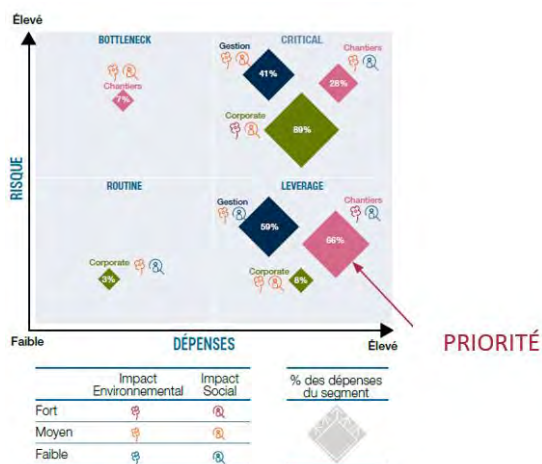
12.2 : Impact sur les ressources naturelles de la production des matériaux de construction et installation

⁵ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
Exigences environnementales pour la catégorie d'achats Corporate	Pourcentage de la catégorie d'achats Corporate couvert par des exigences environnementales	-	N.A. [cet indicateur sera calculé à partir de 2018]	100 % des sous-catégories prioritaires*
Exigences environnementales pour la catégorie d'achats construction	Pourcentage de la catégorie d'achats construction couvert par des exigences environnementales	-	N.A. [cet indicateur sera calculé à partir de 2018]	100 % des sous-catégories prioritaires*
Exigences environnementales pour la catégorie d'achats exploitation	Pourcentage de la catégorie d'achats exploitation couvert par des exigences environnementales	-	N.A. [cet indicateur sera calculé à partir de 2018]	100 % des sous-catégories prioritaires*

* En 2016, Befimmo a réalisé une analyse approfondie de sa chaîne de valeur qui a permis d'établir la matrice de Kraljic⁶ pour chaque grande famille d'achats « Corporate », « Gestion » et « Chantiers » et d'en dégager les catégories prioritaires (cf. schéma ci-après).



⁶ La matrice de Kraljic a été réalisée pour positionner chaque catégorie d'achats selon deux dimensions : (i) le risque évalué selon la position de l'acheteur vis-à-vis de ses fournisseurs et de la criticité du produit/service et (ii) le niveau de dépenses pour le produit/service.



UTILISATION DES RESSOURCES : CIRCULARITÉ

- Considérer les déchets comme ressources -



DESCRIPTION

Dans toutes les étapes de son cycle de vie, l'immeuble est source d'une quantité considérable de déchets impactant la Société. D'une part, les déchets de chantier représentent des volumes conséquents. D'autre part, les déchets d'exploitation contiennent un volume important de 'tout venant' à destination d'incinérateurs ayant un impact sur la qualité de l'air.

Befimmo est invité par ses parties prenantes à prendre en compte ses impacts environnementaux indirects, de pro-activement contribuer à leur diminution que ce soit dans la conception ou la gestion d'immeubles. Une attention plus particulière est apportée aux déchets d'exploitation générés par ses activités Corporate, sur lesquels elle a un pouvoir d'action direct.

L'objectif est d'insuffler dans ses projets immobilier une logique d'économie circulaire afin que les déchets soient considérés comme ressources.

APPROCHE

Impact des chantiers

- Implication de l'équipe environnement, notamment à travers la matrice de qualité, dans les projets d'investissement afin d'accompagner les décisions de choix de scénarios de construction ou de rénovation :
 - » Anticiper la possibilité de démontage des matériaux lors de la conception d'immeubles ;
 - » Sélectionner les scénarios de construction et rénovation sur base de mesure d'impact sociétal et d'analyses de cycles de vie ;
 - » Contribuer aux initiatives d'éco-conception de matériaux ;
 - » Considérer les matériaux issus de l'économie de fonctionnalité ;
 - » Considérer la valorisation des déchets de chantiers sur le site même ou pour d'autres applications.

OBJECTIF

L'objectif à court terme est d'améliorer le processus de récolte des données liées aux déchets d'exploitation et de chantier.

En 2018, Befimmo maintiendra la mission d'optimisation des coûts et de traitement des déchets en maintenant l'objectif de 65% de déchets recyclés fixé en 2016.

Elle participera enfin aux initiatives d'économies circulaire en l'inscrivant dans la campagne d'innovation.



Afin de mesurer et de comparer l'impact sociétal global de différents scénarios de construction ou rénovation, Befimmo a choisi de participer à l'initiative Totem⁷ en testant la première version de l'outil sur un de ses projets de rénovation.

C'est une manière de s'approprier un outil prometteur et de contribuer à son amélioration.

- Organisation systématiquement des campagnes de démontages de matériaux de construction susceptibles de pouvoir être réutilisés pour d'autres chantiers. Befimmo a poursuivi en 2017 sa collaboration dans le projet d'économie circulaire avec l'ASBL Rotor sur certains de ses chantiers justifiant un potentiel de récupération. Plus de 10 tonnes de matériaux ont pu ainsi être enlevées et réutilisées dans différents projets portant ainsi le total d'éléments de construction récupérés par Rotor à plus de 115 tonnes depuis le début de l'initiative en 2013.
- Les contrats d'entreprises et le niveau de certification BREEAM visé exigent des entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par les chantiers. Le personnel ouvrier et l'ensemble des parties prenantes concernées par le projet sont impliqués et sensibilisés au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tandis que des coordinateurs environnementaux sont désignés en plus du coordinateur BREEAM pour veiller au bon respect de la filière déchets.

Impact de l'exploitation des immeubles

- Befimmo continue d'étendre le contrat de gestion des déchets avec le prestataire externe. En 2017, le contrat couvrait 21% de la surface du portefeuille Befimmo et a permis de maintenir le taux de recyclage des déchets à périmètre constant [Like-for-Like] à 59% notamment en continuant à sensibiliser les locataires et sociétés de nettoyage des espaces communs et privés.
- Befimmo collecte l'information sur la part des déchets liée aux projets de construction et/ou rénovation. Cette information a été centralisée dans une base de données, consolidée, analysée et présentée à la Direction.

ÉVALUATION

Les productions de déchets de chantier et d'exploitation sont mesurées, consolidées et comparées d'année en année afin de mesurer les avancées sur les actions de recyclage et réutilisation.

L'ensemble de ces points sont revus annuellement par la Cellule RSE et communiqués en toute transparence auprès de nos parties prenantes.

 Fiche « Gouvernance RSE »

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

*L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)⁸, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Utilisation des ressources – Circularité** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :*

⁷ Le projet TOTEM, mis sur pied par les 3 Régions, consiste à développer une méthode et des outils d'évaluation de l'impact des matériaux adaptés au contexte belge de la construction. Cette méthode a été développée en cohérence avec les normes européennes concernant l'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments.

⁸ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



8.4 : Création de valeur immobilière tout en minimisant l'impact environnemental



11.6 : Impact environnemental lié à l'utilisation des bâtiments et pollution liée aux déchets de chantier



12.4 & 12.5 : Eco-conception des matériaux et des installations et réduction des quantités de déchets

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
<i>Recycled input materials used</i>	Part des déchets d'exploitation ayant été recyclé, réutilisé ou composté	301-2	58,1%	Maintenir le taux de recyclage à minimum 65%
<i>Materials used by weight or volume</i>	Poids de déchets de chantier dangereux ⁹ et non dangereux, toutes catégories confondues (papier-carton, plastique, verre, bois, terre, béton, briquillons, métaux et autres déchets mélangés)	301-1	<i>Recyclé : 9184 t Réutilisé : 17 t Composté 2 t Incinéré : 344 t Mis en décharge : 18 t</i>	-
<i>Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment</i>	Part du portefeuille ayant subi des mesures d'efficacité de gestion des déchets (immeubles disposant d'un certificat BREEAM In-Use - Asset)	CRESS-CRE8 Cert-Tot	65 immeubles en exploitation représentant une superficie totale de 523.003 m ² (soit 56% du portefeuille)	Amélioration continue
CO ₂ e évité par le recyclage des déchets	Émissions de CO ₂ e évitées grâce au recyclage des déchets en exploitation	-	N.A. [cet indicateur sera calculé en 2018]	-

⁹ Les déchets dangereux sont des déchets qui représentent un danger spécifique pour l'homme ou l'environnement. Ceux-ci sont identifiés et listés par la réglementation régionale.



CERTIFICATION & CONFORMITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Conformité à la législation en vigueur et proactivité envers les autorités -

DESCRIPTION

Afin de limiter les troubles éventuels occasionnés par ses activités et préserver la qualité de l'environnement, Befimmo veille à garantir l'exploitation de son portefeuille dans le respect de la conformité aux normes et réglementations en vigueur.

APPROCHE

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) basé sur la norme ISO 14001 (2015). Ce dernier garantit une approche systématique des aspects environnementaux liés à ses activités et contribue également à l'implémentation et au suivi de ses engagements de façon durable et continue. Les procédures du SME encadrent toutes les étapes du cycle de vie des immeubles depuis la vente ou l'acquisition, la conception et/ou construction de nouveaux immeubles ou enfin au moment de leur exploitation.

Intégré à son SME ISO 14001, Befimmo a mis en place un processus de gestion de la conformité environnementale proactif. Ce processus peut être décomposé en plusieurs étapes clefs :

- Une veille réglementaire qui permet d'identifier les législations environnementales applicables à ses activités ;
- Une vulgarisation de ces réglementations à destination de ses Property Managers ;
- La réalisation d'audits de conformité des immeubles par les Property Managers ;
- Le suivi et la levée des observations/non-conformités éventuelles relevées lors des audits par la Cellule Technique Environnement et les Property Managers.

Befimmo réalise également des audits de ses chantiers afin de vérifier que ceux-ci sont menés conformément à la réglementation et à ses procédures de travail.

Befimmo à la volonté que ses immeubles atteignent une performance environnementale qui va au-delà des exigences réglementaires. Dans cette optique, Befimmo applique depuis 2010 pour l'ensemble de son portefeuille tant en construction/rénovation qu'en exploitation la méthode la plus utilisée au monde d'évaluation de la performance environnementale des immeubles développée par BRE (BRE Environmental Assessment Method).

OBJECTIF

Befimmo ambitionne un respect total des réglementations environnementales pour les activités dont elle a la maîtrise.

Une des premières étapes pour atteindre ce respect est la couverture totale des activités de Befimmo par des permis d'environnement valides et le respect des conditions d'exploiter associées à ces permis.

Enfin, Befimmo vise une recertification de son SME et de son label EVE®.



Lors de la phase design de ses projets, elle prête une attention particulière à la performance environnementale de l'immeuble mais également à la future satisfaction de ses occupants et utilisateurs par la mise à disposition d'espaces de qualité, bien situés, flexibles et performants en terme d'utilisation de l'espace. Le niveau élevé de certification BREEAM et les critères de qualité recherchés dans ses développements intègrent également l'ensemble des considérations et exigences de santé et de bien-être des personnes.

Par ailleurs Befimmo met en place de façon continue une certification BREEAM In-Use Asset et Management de ses bâtiments en exploitation.

La performance énergétique des immeubles se traduit également par le niveau de certification PEB de ses immeubles. Befimmo dispose de l'ensemble des certificats de performance énergétique « Bureaux et services » de ses bâtiments situés à Bruxelles. Les certificats « Bâtiment public » obligatoires dans le cadre d'une occupation de certains bâtiments à Bruxelles abritant des administrations sont demandés par ces dernières et majoritairement affichés dans les immeubles concernés. En Flandre, les certificats « Bâtiment public » sont majoritairement disponibles et affichés tandis que la Wallonie l'obligation d'affichage est prévue dès 2019. L'immeuble Axento situé au Luxembourg dispose également d'un certificat.

Ces certificats sont mis à jour lors de travaux importants visant l'amélioration de la performance énergétique du portefeuille en exploitation.

Enfin, Befimmo gère l'espace vert du siège de son entreprise dans une logique de développement durable et dans le respect du référentiel Eve® - Espace végétal écologique développé par ECOCERT. Befimmo est le seul site belge disposant de cette certification (depuis 2011).

RÉALISATIONS 2017

ISO 14001

Dans une optique d'amélioration continue, des audits internes et externes ont été réalisés durant l'année 2017. Ces audits ont mené à la mise en place de mesures d'amélioration du SME essentiellement axées sur la simplification du système.

BREEAM

En 2017, Befimmo a évalué la mise à niveau de l'ensemble de ses certificats suivant une approche orientée portfolio. Cette approche globale de simplification administrative constitue une première à l'échelle d'un portefeuille de la taille de celui de Befimmo. La réflexion est toujours en cours et aucune décision n'a encore été prise à ce sujet.

Ecocert

La certification de l'espace vert du siège de Befimmo a été reconduite en 2017.

ÉVALUATION

Un audit de certification est mené (par une société externe) annuellement afin de contrôler la bonne gestion du SME ISO 14001.

Les labélisations BREEAM et EVE® sont également encadrées par des audits externes.



IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



6 : Eau propre – Assainissement : Réflexion à mener sur la réutilisation des eaux grises et la limitation de l'utilisation de l'eau potable



7 : Energie propre et d'un coût abordable



11 : Villes et communauté durable : Impact environnemental des villes



12 : Consommation et production responsable : Gestion durable et efficace des ressources naturelles, gestion environnementale des déchets dans leur cycle de vie et réduction de la quantité de déchets par la prévention, le recyclage et la réutilisation



13 : Lutte contre les Changements climatiques : Impact environnemental du cycle de vie d'un immeuble



15 : Vie terrestre : Possible dégradation de la biodiversité

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	OBJECTIFS
Réglementation	-	-	Anticiper les mesures règlementaires futures et limiter au maximum le nombre d'infraction
Permis d'environnement	-	-	Ensemble des activités et installations classées couvertes par des permis d'environnement
Certification ISO 14001	-	-	Conserver la certification
Nombre de certificats BREEAM In-Use (Asset) par niveau	-	-	En 2018, Befimmo poursuivra son objectif d'amélioration du score de son portefeuille (PASS vers GOOD). Suite à une évaluation coût/bénéfice, le score (Pass) de 2 immeubles du portefeuille Befimmo ne sera pas relevé tandis que le bâtiment acquis en 2016 sera certifié en 2018 après un an d'utilisation. Par ailleurs, Befimmo poursuivra également le dialogue qu'elle a initié en 2015, avec BRE (Building Research Establishment, organisme de recherche en bâtiment) pour re-évaluer la certification de l'ensemble des immeubles suivant une approche orientée portfolio, en ligne avec l'approche envisagée pour la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Asset. Cette approche globale de simplification administrative constitue une première à l'échelle d'un portefeuille de la taille de celui de Befimmo. Si cette expérience est positive,

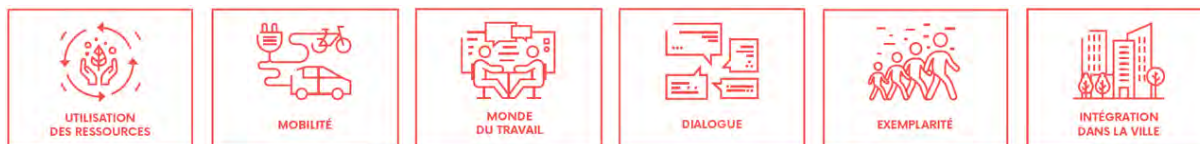


			elle sera également étendue en ce qui concerne la mise à niveau des certificats BREEAM In-Use Management.
Nombre de certificats BREEAM In-Use (Management) par niveau	-	-	En 2018, Befimmo continuera ses démarches d'amélioration de la certification BREEAM In-Use Management de son portefeuille suivant une approche globale.
Certificats PEB	-	-	Objectif continu de mise à jour des certificats
Label EVE®	-	-	Conserver le label



GOVERNANCE RSE

- Organisation interne et gouvernance RSE de Befimmo -



DESCRIPTION

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

La Responsabilité Sociétale de Befimmo est aujourd'hui totalement intégrée dans sa gestion journalière. L'ensemble des collaborateurs est impliqué de près ou de loin selon leur champ de compétences dans cette approche, et est conscient de l'impact majeur du secteur immobilier sur l'environnement.

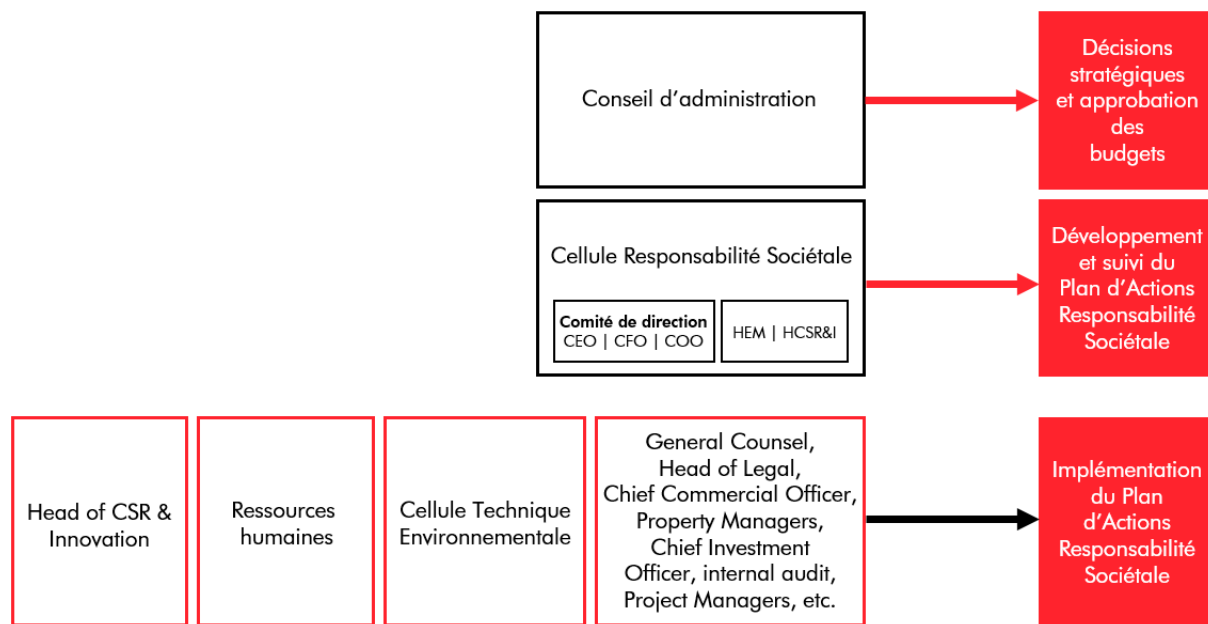
Au niveau stratégique, la Cellule Responsabilité Sociétale (CRS) se compose de 5 personnes dont 3 sont des membres du Comité de direction : le Chief Executive Officer (CEO), le Chief Financial Officer (CFO), la Chief Operating Officer (COO), le Head of Environmental Management (HEM) et la Head of CSR & Innovation (HCSR&I). Cette Cellule qui se réunit tous les trimestres est responsable du développement et du suivi du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, de la libération des ressources adéquates, et participe activement à la Revue de Direction annuelle du Système de Management Environnemental ISO 14001. Les Administrateurs de Befimmo prennent également part à la définition et à l'approbation des budgets et décisions importantes en matière de Responsabilité Sociétale.

Au niveau opérationnel, la Cellule Technique Environnementale (CTE) composée de 5 spécialistes qui ont pour objectif d'améliorer la performance environnementale du portefeuille se réunit régulièrement et se charge entre autres de l'implémentation du Plan d'Actions Responsabilité Sociétale. Parmi ces spécialistes le Green Adviser joue un rôle important de contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

La Head of CSR & Innovation, membre de la Cellule Responsabilité Sociétale, rapporte directement au CEO. Son rôle est à la fois stratégique (développer la stratégie RSE, gérer les relations avec les parties prenantes) et opérationnel (coordonner et piloter les projets RSE, gérer le Plan d'Actions Responsabilité Sociétale, être le conseiller interne des autres départements et inciter les collaborateurs aux changements).

Au niveau des ressources humaines, la Human Recruitment & Talent Manager (HR&TM) est chargée de sensibiliser tous les membres de l'équipe à une meilleure prise en compte de la Responsabilité Sociétale, de s'occuper du suivi des initiatives mises en place et de continuer à développer la forte culture d'entreprise qui règne au sein de Befimmo. Cette personne travaille en collaboration avec la Head of CSR & Innovation et interagit avec la Cellule Responsabilité Sociétale.

En outre, d'autres collaborateurs ont une responsabilité spécifique définie dans le Système de Management Environnemental : General Counsel, Head of Legal, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, internal audit, Project Managers, etc.



INTENTION

Pour les prochaines années, Befimmo a comme objectif, d'une part, de continuer à investir dans son portefeuille d'une manière durable et de réaliser les différents projets initiés ou identifiés afin d'atteindre les objectifs fixés, et d'autre part, de poursuivre son processus de dialogue en cherchant à atteindre le meilleur équilibre possible entre les attentes de ses parties prenantes et les enjeux auxquels elle est régulièrement confrontée.

En outre, Befimmo souhaite également augmenter son impact indirect en renforçant encore son approche orientée locataires au travers des services et des installations qu'elle offre déjà et qu'elle offrira encore plus à l'avenir à ces derniers. La satisfaction des locataires étant sa priorité, Befimmo met tout en œuvre pour leur offrir des immeubles de qualité, bien situés, flexibles, respectueux de l'environnement et performants. Elle veillera aujourd'hui plus que jamais à mettre à leur disposition des services personnalisés et complets, équippa ses immeubles de façon optimale et sera encore plus proactive dans sa démarche de sensibilisation des locataires aux questions énergétiques et environnementales.

En 2017, Befimmo souhaite aller encore plus loin au niveau de sa politique et de son reporting Responsabilité Sociétale, en passant ainsi (i) du GRI-G4 aux GRI Standards ce qui implique une revue approfondie de sa politique Responsabilité Sociétale, (ii) étudier la possibilité de suivre une démarche reconnue permettant à Befimmo de se fixer des objectifs long terme, jusqu'à 2030, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (conformément aux recommandations des scientifiques du GIEC¹) fournissant ainsi sa contribution à la limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C, en ligne avec la décision de la COP21.

Les projets suivants seront également poursuivis :

- Le développement du coworking dans différents immeubles du portefeuille
- Le projet Innovation@Befimmo
- Les projets mobilité et bien-être

¹ Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, créé en 1988 par l'Organisation Météorologique Mondiale.



APPROCHE

Toutes les réalisations liées à la Responsabilité Sociétale ont été effectuées suivant l'organisation interne RSE de Befimmo :

- La chaîne de valeur responsable
- L'innovation et l'évolution des modes de travail (projet Innovation@Befimmo)
- Le partenariat avec Silversquare et le développement de l'aspect du coworking (Triomphe)
- Les divers projets mobilité et bien-être
- ...

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le Plan d'Actions de Befimmo est aligné sur 15 des 17 objectifs de Développement Durable publiés par les Nations Unies : 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 et 17.

- 1 : pas de pauvreté
- 3 : bonne santé et bien-être
- 4 : éducation de qualité
- 5 : égalité des sexes
- 6 : eau propre et assainissement
- 7 : énergie propre à un coût abordable
- 8 : travail décent et croissance économique
- 9 : industrie, innovation et infrastructure
- 10 : égalité
- 11 : villes durables
- 12 : consommation et productions responsables
- 13 : lutte contre les changements climatiques
- 15 : vie terrestre
- 16 : paix, justice et institutions efficaces
- 17 : partenariats

Au long des différents projets en cours, Befimmo tiens compte des ODD concernés.



INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCE GRI STANDARDS & EPRA sBPR	OBJECTIFS
<i>Precautionary Principle or approach</i>	Profil organisationnel : Principes ou approche de précaution	102-11	Amélioration continue
<i>Statement from senior decision-maker</i>	Stratégie : Déclaration du décideur le plus haut placé	102-14	Amélioration continue
<i>Governance structure</i>	Gouvernance : Structure de la gouvernance	102-18	Amélioration continue
<i>Delegating authority</i>	Gouvernance : Délégation des pouvoirs	102-19	Amélioration continue
<i>Executive-level responsibility for economic, environmental, and social topics</i>	Gouvernance : Responsabilités de cadre supérieur pour des sujets économiques, environnementaux ou sociaux	102-20	Amélioration continue
<i>Role of highest governance body in setting purpose, values, and strategy</i>	Gouvernance : Rôle du plus haut organe de gouvernance pour établir des objectifs, valeurs et une stratégie	102-26	Amélioration continue
<i>Evaluating the highest governance body's performance</i>	Gouvernance : Évaluation de la performance du plus haut organe de gouvernance	102-28	Amélioration continue
<i>Highest governance body's role in sustainability reporting</i>	Gouvernance : Rôle du plus haut organe de gouvernance dans le reporting durable	102-32	Amélioration continue
<i>Communicating critical concerns</i>	Gouvernance : Communiquer les préoccupations cruciales	102-33	Amélioration continue
<i>Entities included in the consolidated financial statements</i>	Pratique de reporting : Entités incluses dans les états financiers consolidés	102-45	Amélioration continue
<i>Defining report content and topic Boundaries</i>	Pratique de reporting : Définir le contenu du rapport et les limitations du sujet	102-46	Amélioration continue
<i>Changes in reporting</i>	Pratique de reporting : Changements dans le reporting	102-49	Amélioration continue



ÉTHIQUE

- Pratiques éthiques au niveau de l'équipe et la gouvernance de Befimmo -



DESCRIPTION

En sa qualité de société faisant publiquement appel à l'épargne et de Société Immobilière Règlementée (« SIR »), Befimmo est soumise à un ensemble de règles tendant à prévenir les conflits d'intérêts, informer les investisseurs et organismes de contrôle, et a adhéré aux principes de gouvernance d'entreprise fixés par le Code belge de gouvernance d'entreprise.

Outre ces principes de gouvernance, Befimmo applique des pratiques éthiques dans sa gestion des ressources humaines et le recrutement.

Ces pratiques sont reprises dans les documents suivants, publiés sur le site internet de la société.

- ➔ **Rapport Financier Annuel – chapitre gouvernance**
- ➔ **Rapport Financier Annuel – chapitre équipe**
- Code d'éthique :**
Conformément à la loi et à ses statuts, Befimmo agit conformément à son intérêt social, qui inclut l'intérêt de ses parties prenantes. Elle s'engage à toujours agir, que ce soit envers ses clients, collaborateurs et relations d'affaires ou envers ses actionnaires, dans le respect des lois et réglementations en vigueur dans tous les secteurs économiques du pays et dans le respect de l'éthique. Elle ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales ou suspectées de l'être. À ce titre, elle a élaboré une politique interne destinée à limiter les risques liés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

OBJECTIF

Nombre d'infractions : L'objectif est de prévenir et limiter au maximum le nombre d'infraction et d'être irréprochable au niveau éthique interne.

Former et sensibiliser l'ensemble des sociétés de maintenance à la RSE. Ajouter un addendum « Développement durable et performances énergétiques » aux contrats existants et développer des contrats de performances environnementales pour les nouveaux contrats.

Befimmo s'engage à (i) mettre en place des procédures et prendre les mesures visant à garantir l'éthique à tous les niveaux de Befimmo, (ii) prévenir les risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, etc.

 http://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/code_ethique_fr_font_befimmo_2.pdf



- **Charte de gouvernance d'entreprise :**

Cette charte de gouvernance d'entreprise et les règlements d'ordre intérieur qui y sont joints décrivent l'ensemble des règles, procédures et pratiques, qui définissent la manière dont la Société est gérée et contrôlée. Befimmo a adopté le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 comme code de référence.



http://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/charte_de_gouvernance_dentreprise_fr_20180207.pdf

- **Dealing code :**

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



http://www.befimmo.be/sites/default/files/gbl_quicklinks/20180207_dealing_code_fr_final_sans_annexes.pdf

- **Règlement de l'audit interne :**

L'audit interne est une fonction interne, indépendante et permanente de la Société, conçue pour examiner et évaluer toutes les activités de la Société dans le but d'améliorer l'efficacité opérationnelle, la gestion des risques et les systèmes de contrôle interne. Le Conseil d'administration a décidé de mettre en place un audit interne pour Befimmo selon une approche graduelle et a demandé au Comité d'audit d'adopter le Règlement de l'audit interne.



http://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/pdf/befimmo_-_reglement_de_laudit_interne_fr_-_mai_2015.pdf

APPROCHE

1. Exemples de pratiques éthiques envers l'équipe :

- **Diversité :** Il s'agit des pratiques éthiques dans la gestion des ressources humaines et le recrutement. Befimmo se définit comme une Société ouverte à la diversité (âge, sexe, origine, langue, etc.), respectueuse de l'identité de chacun. Au cours de l'exercice 2017, aucune plainte en matière d'emploi n'a été déposée.
- **Enjeux** formulés par les parties prenantes : discrimination (origine, H/F, handicap), intégration, formation des jeunes, rémunération.
- **Autre :** Intégration de la Responsabilité Sociétale à toute l'équipe à travers des objectifs annuels lors des évaluations de fin d'année.

2. Exemple d'éthique en termes de gouvernance :

- **Prévention** des risques de corruption, de comportement anti-concurrentiel, de conflits d'intérêts, de réputation et sensibilisation à l'éthique et au respect des lois.
- **Enjeux** formulés par les parties prenantes : culture d'entreprise, valeurs, code d'éthique.

Il ne s'agit pas de réalisations précises, mais bien des objectifs continus.



IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



3.5 : Renforcer la prévention et le traitement de l'abus de substances psychoactives, notamment de stupéfiants et d'alcool : Sensibilisation des membres de l'équipe



5.1 : Mettre fin, dans le monde entier, à toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes et des filles : Sensibilisation des membres de l'équipe, le management et les membres du Conseil d'administration



5.5 : Garantir la participation entière et effective des femmes et leur accès en toute égalité aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique : Équilibre hommes/femmes dans les fonctions de management et au Conseil d'administration

10.4 : Adopter des politiques, notamment sur les plans budgétaire, salarial et dans le domaine de la protection sociale, et parvenir progressivement à une plus grande égalité : Analyse au niveau RH

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	OBJECTIFS
<i>Information on employees and other workers</i>	Information concernant les employés et autres travailleurs	102-8	Amélioration continue
<i>Values, principles, standards, and norms of behavior</i>	Valeurs, principes, standards, et normes de comportement	102-16	Amélioration continue
<i>Mechanisms for advice and concerns about ethics</i>	Mécanismes de conseil et soucieux de l'éthique	102-17	Amélioration continue
<i>Communication and training about anti-corruption policies and procedures</i>	Communication et formation sur les politiques et procédures d'anti-corruption	205-2	Amélioration continue
<i>Employee gender diversity</i>	Diversité des organes et employés de gouvernance et pourcentage d'employés masculins & féminins	405-1 Diversity-Emp	Amélioration continue
<i>Incidents of discrimination and corrective actions taken</i>	Incidents de discrimination et actions correctives entreprises	406-1	Amélioration continue



REPORTING & RECONNAISSANCES

- Entretenir un dialogue avec les personnes et entités impactées par les activités de la Société et communiquer de façon transparente sur les initiatives entreprises, ainsi que sur leur suivi -



COMMUNICATION TRANSPARENTE

Befimmo porte également 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.





Depuis quelques années, Befimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation non seulement du reporting financier, mais aussi du reporting en matière de Responsabilité Sociétale en souscrivant aux indicateurs publiés par l'EPRA, mais également aux lignes directrices du GRI Standards (« Conformité » - Critères Essentiels) et celles du secteur de l'immobilier GRI-CRESS pour l'ensemble de son Rapport.

RECONNAISSANCES

Au niveau reporting, les reconnaissances et les prix suivants ont été obtenus au cours de l'exercice 2017 :

- Befimmo a reçu « l'EPRA Gold Award Financial Reporting » pour son Rapport Financier Annuel 2016 et pour la troisième fois « l'EPRA Gold Award Sustainability Reporting » pour son Rapport Responsabilité Sociétale ;
- Befimmo a amélioré encore son score auprès du GRESB en obtenant 86%, correspondant au statut de « Green Star » de GRESB ;
- Befimmo a obtenu le statut de « Management B » pour le questionnaire CDP 2017.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Gold & Most Improved	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
	-	Silver	Silver	Bronze	Gold	Gold	Gold
	-	-	-	83B	95C	A- Leadership ¹	B Management
	-	56%	59%	70%	83% Green Star	82% Green Star	86% Green Star

¹ Nouveau système de notation (de A à D-) depuis 2016.



L'objectif est de poursuivre et d'améliorer continuellement la communication en ligne avec les standards de référence en vigueur.

DIALOGUE

→ Fiche « Dialogue »

INDICATEURS CLÉS

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	OBJECTIFS
<i>External initiatives</i>	Initiatives externes (questionnaires GRESB, CDP, etc.)	102-12	Amélioration continue
<i>Approach to stakeholder engagement</i>	Approche relative à l'engagement des parties prenantes	102-43	Amélioration continue
<i>Claims of reporting in accordance with the GRI Standards</i>	Affirmations de reporting conformément aux GRI Standards	102-54	Amélioration continue
<i>Incidents of non-compliance concerning marketing communications</i>	Incidents de non-conformité concernant la communication marketing	417-3	Amélioration continue

Tableaux de performances énergétiques et environnementales

Consommations directes d'énergie (gaz, mazout) (GWh, MWh et kWh/m²)

GRI 302-1

GRI 302-2

GRI 302-3

Fuels-Abs

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303	
Périmètre de reporting	%	68%	98%	95%	99%	99%	✓	95%	100%	100%	
Absolute measures [Abs]	total brut	GWh	69,1	64,0	71,7	66,6	64,5	✓	15,1	10,6	38,8
	dont mazout	MWh	7 656,8	184,8	593,2	596,8	660,9	✓	660,9	0,0	0,0
	dont gaz Befimmo "corporate"	MWh	539,6	79,0	98,1	181,5	90,4	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	normalisée degré/jour	GWh	69,1	77,5	75,1	63,3	66,2	✓	15,5	10,9	39,8
Périmètre de reporting	%	64%	84%	80%	88%	87%	✓	75%	91%	89%	
Intensity measures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	kWh/m ²	119,1	89,1	88,5	75,2	71,4	✓	80,6	87,7	65,7
	évolution depuis 2008 - normalisée degré/jour/m ²	%	n.a.	-25%	-26%	-37%	-40%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
Périmètre de reporting	%	59%	79%	83%	90%						
Like-for-Like [Lfl]	total brut - normalisée degré/jour	GWh	59	65	65	60					
	total brut - normalisée degré/jour - 2017	GWh	39	56	58	60					
	total brut - évolution	%	-34%	-13%	-11%	1%					
	total mazout - évolution	%	n.a.	n.a.	10%	20%					

Consommations indirectes d'énergie hors réseau de chaleur (GWh, MWh et kWh/m²)

		GRI 302-1	GRI 302-2	GRI 302-3	GRI 302-4	Elec-Abs	Elec-LfL	DH&C- Abs	DH&C- LfL		
		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille		m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
Périmètre de reporting		%	69%	100%	92%	100%	98%	✓	97%	100%	98%
Absolute measures [Abs]	total	GWh	50,5	67,8	65,6	66,0	65,5	✓	9,0	6,6	49,9
	dont privatifs	GWh	23,1	36,6	36,8	36,3	37,2	✓	5,7	4,2	27,3
	dont communs	GWh	26,5	30,7	28,8	29,7	28,4	✓	3,4	2,4	22,6
	dont consommation électricité Befimmo "corporate" (hors autoproduction)	MWh	1 081,5	183,2	192,3	211,8	100,0	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	dont autoproduction d'électricité Befimmo "corporate"	MWh	0	8,9	6,3	11,5	7,0	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	dont autoproduction panneaux photovoltaïques	MWh	0	160,3	320,9	383,9	443,1	✓	48,9	117,0	277,2
	dont autoproduction cogénération	MWh	0	1 288,6	1 057,1	828,6	335,9	✓	0	297,8	38,0
Périmètre de reporting		%	54%	83%	79%	88%	86%	✓	76%	91%	87%
Intensity measures [Int]	privatifs/m ²	kWh/m ²	49,2	43,8	44,4	44,2	43,3	✓	31,6	32,5	48,6
	évolution depuis 2008 privatifs/m ²	%	n.a.	-11%	-10%	-10%	-12%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	communs/m ²	kWh/m ²	43,2	34,7	36,1	36,7	32,5	✓	18,4	18,7	39,0
	évolution an/an de la consommation commune/m ²	%	n.a.	-12%	4%	2%	-12%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	évolution depuis 2008 communs/m ²	%	n.a.	-20%	-16%	-15%	-25%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	communs + privatifs/m ²	kWh/m ²	92,4	78,6	80,6	80,9	75,8	✓	50,0	51,1	87,6
évolution depuis 2008 privatifs + communs/m ²		%	n.a.	-15%	-13%	-12%	-18%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
Périmètre de reporting		%	55%	78%	81%	89%					
Like-for-Like [LfL]	total (y compris autoproduction)	GWh	42,6	57,9	60,8	61,9					
	total (y compris autoproduction) - 2017	GWh	31,9	51,6	56,7	58,8					
	évolution	%	-25%	-11%	-7%	-7%					

Réseau de chaleur (GWh et kWh/m²)

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017		
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Surface totale portefeuille	m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
Périmètre de reporting	%		100%	100%	100%	100%	✓			100%
Absolute measures [Abs]	total brut	GWh	0	1,4	1,3	1,0	1,9	0,0	0,0	1,9
	normalisée degré/jour	GWh	0	1,7	1,4	1,0	2,0	0,0	0,0	2,0
Intensity measures [Int]	normalisée degré/jour/m ²	kWh/m ²	0	136,1	111,3	78,2	42,0	0,0	0,0	42,0
	total réseau de chaleur	GWh	0	0,9	0,9	0,9				
Like-for-Like [Lfl]	total réseau de chaleur - 2017	GWh	0	1,7	1,4	1,0				
	total - évolution	%	n.a.	-45%	-33%	-4%				

Consommations totales d'énergie y compris réseau de chaleur (GWh et kWh/m²)

GRI 302-1

GRI 302-2

GRI 302-3

Energy-Int

CRESS-CRE1

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017		
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
BEFIMMO										
Surface totale portefeuille	m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
Absolute measures [Abs]	total	GWh	120	133	139	134	132	24	17	91
	total - non normalisé	kWh/m ²	218	150	165	160	141	127	131	147
Intensity measures [Int]	total - normalisé degré/jour	kWh/m ²	218	166	169	156	143	129	133	149
	évolution depuis 2008	%	n.a.	-24%	-22%	-29%	-34%	n.a.	n.a.	n.a.

Consommations d'eau (m³ et l/m²)

GRI 303-1

GRI 303-3

Water-Abs

Water-Int

Water-LfL

CRESS-CRE2

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille		m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
Périmètre de reporting		%	43%	88%	93%	100%	95%	✓	94%	96%	95%
total		m³	104 789	224 703	232 042	237 463	239 058	✓	47 524	24 182	167 352
Absolute measures [Abs]	dont eau de pluie collectée et stockée	m ³	0	543	7 066	11 855	8 879	✓	523	240	8 116
	dont eau provenant de la nappe phréatique	m ³	0	160	913	1 082	4 980	✓	0	896	4 084
	total recyclée et réutilisée	m³	0	703	7 979	12 937	13 859	✓	523	1 136	12 200
Périmètre de reporting		%	42%	74%	78%	88%	82%	✓	74%	87%	84%
Intensity measures [Int]	intensité	l/m ²	284	279	266	266	254	✓	152	185	295
	évolution depuis 2008	%	n.a.	-2%	-6%	-6%	-11%	✓	n.a.	n.a.	n.a.
Périmètre de reporting		%	41%	72%	78%	86%					
Like-for-Like [Lfl]	total	m ³	99 555	183 773	191 377	196 447					
	total - 2017	m ³	81 979	162 168	181 398	188 582					
	évolution	%	-18%	-12%	-5%	-4%					

Émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'énergie (en tonnes CO₂e et kg CO₂e/m²)

		GRI 305-1	GRI 305-2	GRI 305-4	GRI 305-5	CRESS-CRE3	GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-Lfl	GHG-Int	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-Lfl
		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille		m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
total		tonnes CO₂e	21 886,8	12 951,0	14 211,6	13 189,6	12 474,7	✓	3 345,8	2 047,6	7 081,3
Absolute mesures [Abs]	dont émissions de gaz du portefeuille	tonnes CO ₂ e	12 602,4	12 001,1	13 363,6	12 415,5	11 590,2	✓	2 711,6	1 996,5	6 882,1
	dont émissions de gaz de Befimmo "corporate"	tonnes CO ₂ e	101,4	14,8	18,5	34,1	17,0	✓	n.a.	n.a.	n.a.
	dont émissions de mazout	tonnes CO ₂ e	1 695,0	40,9	131,3	132,1	146,3	✓	146,3	0,0	0,0
	sous-total émissions liées à l'énergie directe	tonnes CO ₂ e	14 297,4	12 042,0	13 494,9	12 547,6	11 736,5	✓	2 857,9	1 996,5	6 882,1
<i>Périmètre de reporting</i>		%	59%	79%	83%	90%					
Like-for-Like [Lfl]	total émissions liées à l'énergie directe - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e	12 135,5	10 023,8	11 732,0	11 871,0					
	total émissions liées à l'énergie directe - normalisée degré/jour - 2017	tonnes CO ₂ e	7 116,6	10 294,7	10 706,4	11 067,0					
	évolution	%	-41%	3%	-9%	-7%					
Absolute mesures [Abs]	dont émissions de réseaux de chaleur du portefeuille	tonnes CO ₂ e	0,0	59,2	55,9	43,4	38,4	✓	0,0	0,0	38,4
	dont émissions d'électricité du portefeuille	tonnes CO ₂ e	7 589,5	849,8	660,8	598,7	699,8	✓	487,9	51,1	160,8
	dont émissions d'électricité de Befimmo "corporate"	tonnes CO ₂ e	0	0	0	0	0	✓	0	0	0
	sous-total émissions liées à l'énergie indirecte	tonnes CO ₂ e	7 589,5	849,8	660,8	598,7	699,8	✓	487,9	51,1	160,8
<i>Périmètre de reporting</i>		%	55%	78%	81%	89%					
Like-for-Like [Lfl]	total émissions liées à l'énergie indirecte - normalisée degré/jour	tonnes CO ₂ e	7 074,9	566,6	554,4	584,6					
	total émissions liées à l'énergie indirecte - normalisée degré/jour - 2017	tonnes CO ₂ e	319,2	667,8	567,6	682,2					
	évolution	%	-95%	18%	2%	17%					
<i>Périmètre de reporting</i>		%	45%	81%	78%	86%	85%	✓	74%	91%	87%
total émissions liées à l'énergie directe et indirecte et réseau de chaleur/m ²		kg CO ₂ e/m ²	43,3	14,5	16,6	15,8	14,2	✓	19,3	16,5	12,5
total émissions liées à l'énergie directe/m ²		kg CO ₂ e/m ²	24,4	13,6	15,9	15,0	13,3	✓	15,9	16,1	12,0
total émissions liées à l'énergie indirecte et réseau de chaleur/m ²		kg CO ₂ e/m ²	18,1	0,5	0,6	0,8	0,9	✓	3,3	0,4	0,4
évolution an/an		%	n.a.	-75%	10%	31%	12%	✓			
évolution depuis 2008		%	n.a.	-67%	-62%	-63%	-67%	✓			

Total des déchets par type (tonnes)

Waste-Abs

Waste- Lfl

GRI 306-2

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille	m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303	
total	tonnes	0	3 808	8 649	3 285	11 658	✓	9 290	1 204	1 164	
<i>Périmètre de reporting</i>			100%	100%	100%	100%	✓	100	100	100	
Absolute measures [Abs]	total lié aux travaux	tonnes	0	1 418,9	5 946,5	1 640,3	9 565,0	✓	8 688,6	717,4	159,0
	dont non dangereux	tonnes	0	1 387,2	5 558,9	1 635,7	9 547,0	✓	8 676,6	711,6	158,8
	dont dangereux	tonnes	0	31,7	387,6	4,6	18,0	✓	12,0	5,8	0,2
<i>Périmètre de reporting</i>			62%	63%	64%	41%	✓	55,2	53,4	34,0	
Absolute measures [Abs]	total lié aux immeubles en exploitation	tonnes	0	2 388,8	2 702,7	1 644,4	2 093,0	✓	601	487	1 005
	dont non dangereux	tonnes	0	2 388,8	2 700,7	1 640,4	2 089,6	✓	601	486	1 003
	dont dangereux	tonnes	0	0,0	2,0	3,9	3,4	✓	0,9	0,8	1,8
<i>Périmètre de reporting</i>			36%	35%	42%						
Like-for-Like [Lfl]	total	tonnes	0	2 487,0	1 523,6	2 728,0					
	total - 2017	tonnes	0	2 560,0	2 812,0	2 731,0					
	évolution	%	n.a.	3%	85%	0,1%					

Traitement des déchets (tonnes)

GRI 306-2

		2008	2014	2015	2016	2017	Assurance limitée externe 2017	2017			
Unités								1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Surface totale portefeuille		m ²	842 801	912 968	936 259	888 228	932 027	✓	176 777	131 947	623 303
Absolute measures [Abs]	total lié aux travaux et aux immeubles en exploitation	tonnes	0	3 807,8	8 649,2	3 284,7	11 658,0	✓	9 290	1 204	1 164
	dont recyclé	tonnes	0	2 330,7	6 381,2	2 427,4	10 400,3	✓	9 008	765	627
	dont réutilisé	tonnes	0	125,0	16,8	35,9	17,2	✓	0	9	8
	dont composté	tonnes	0	3,2	0,0	4,7	2,0	✓	2	0	0
	dont incinéré	tonnes	0	1 322,6	1 864,7	812,4	1 220,9	✓	268	424	529
	dont enfouis ou mis en décharge	tonnes	0	26,2	386,5	4,3	17,6	✓	12	6	
	total liés aux immeubles en exploitation	tonnes	0	2 388,8	2 702,7	1 644,4	2 093,0	✓	601	487	1 005
	dont recyclé	tonnes	0	1 142,4	1 540,5	873,0	1 215,9	✓	339	380	497
	dont réutilisé	tonnes	0	0,0	0,0	0,0	0,0	✓	0	0	0
	dont composté	tonnes	0	3,2	0,0	4,7	0,0	✓	0	0	0
	dont incinéré	tonnes	0	1 243,2	1 162,2	766,7	877,0	✓	262	107	508
	dont enfouis ou mis en décharge	tonnes	0	0,0	0,0	0,0	0,0	✓	0	0	0
Périmètre de reporting		%	0	36%	35%	42%					
Like-for-Like [Lfl]	total recyclé	tonnes	0	1 847,5	923,3	2 153,6					
	total recyclé - 2017	tonnes	0	1 349,9	1 608,2	1 709,5					
	évolution recyclé	%	n.a.	-27%	74%	-21%					
	total composté	tonnes	0	3,2	0,0	1,0					
	total composté - 2017	tonnes	0	2,0	2,0	2,0					
	évolution composté	%	n.a.	-38%	n.a.	108%					
	total incinéré	tonnes	0	610,1	583,2	533,3					
	total incinéré - 2017	tonnes	0	1 184,9	1 178,9	996,9					
	évolution incinéré	%	n.a.	94%	102%	87%					
	total réutilisé	tonnes	0	0	16,8	35,9					
	total réutilisé - 2017	tonnes	0	17,2	17,2	17,2					
	évolution réutilisé	%	n.a.	n.a.	2%	-52%					
total enfouis ou mis en décharge	tonnes	0	26,2	0,3	4,3						
total enfouis ou mis en décharge - 2017	tonnes	0	5,6	5,6	5,6						
évolution enfouis ou mis en décharge	%	n.a.	-79%	1 789%	30%						

Économies financières dues aux économies d'énergie réalisées

Les données présentées dans le tableau ci-après concernent l'impact financier direct pour Befimmo et ses locataires (i) des mesures de réduction des consommations énergétiques réalisées (hors bénéfices éventuels des certificats verts provenant de l'autoproduction) et (ii) d'une gestion rapprochée des installations techniques du portefeuille sur les exercices 2016 et 2017, Ces économies financières sont calculées sur base du coût moyen par kWh selon le contrat de fourniture d'énergie, Des réductions de consommations électriques privatives existent également mais ne sont pas intégrées dans les économies financières présentées ci-après,

Befimmo + Fedimmo		Périmètre	Énergie (en kWh)	Économies financières (en €) (base annuelle)
		Économie totale	3 987 802	320 051 €
Like-for-Like [Lfl] 2014 - 2015	dont réduction électricité des communs	79%	537 330	63 566 €
	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		1 377 988	163 016 €
	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	82%	2 072 484	93 469 €
		Économie totale	8 646 708	378 797 €
Like-for-Like [Lfl] 2015 - 2016	dont réduction électricité des communs	80%	- 264 918	- 24 108 €
	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		1 212 503	110 338 €
	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	82%	7 699 123	292 567 €
		Économie totale	2 926 185	315 523 €
Like-for-Like [Lfl] 2016 - 2017	dont réduction électricité des communs	89%	1 581 362	198 366 €
	dont autoproduction [panneaux photovoltaïques et cogénérations]		778 916	97 707 €
	dont réduction de gaz (y compris réseau de chaleur)	90%	565 906	19 450 €

Les prix moyens pour calculer les économies financières reviennent, pour les années 2015 à 2016, respectivement à 91 €/MWh (TVAC) V pour l'électricité, à 38 €/MWh (TVAC) V pour le gaz et à 125 €/MWh (TVAC) V pour l'électricité et 38 €/MWh (TVAC) V pour le gaz pour les années 2016-2017, Le coût du transport est inclus dans ces prix,