

PIONNIERS EN INNOVATION

NOTRE HISTOIRE

RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2017

VERSION INTÉGRALE



IMMOBILIER DE SANTÉ

Accompagner les opérateurs d'établissements médicalisés qui font face à une demande croissante d'infrastructures diversifiées.



BUREAUX

Réduire considérablement les consommations d'énergies des immeubles et offrir des concepts d'aménagement intérieurs innovants, en ligne avec les nouvelles habitudes de travail plus flexibles.



IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Utiliser les dernières techniques dans le but de conserver le patrimoine et de mettre à disposition des immeubles performants dans la durée.

Flex Corners® by Cofinimmo

Les Flex Corners® répondent à une demande croissante de diversité d'espaces sur le lieu de travail et nous permettent d'attirer un nouveau type de locataire dans notre portefeuille.

MAGDALENA DIERICK -
COMMERCIAL ACCOUNT
MANAGER



BIM

Si nous voulons optimiser le cycle de vie global d'un immeuble, il est important de le faire dès le stade de sa conception. Appliquer des modèles virtuels contenant des informations structurées simplifie considérablement ce processus.

DOMIEN SZEKÉR -
HEAD OF PROJECT MANAGEMENT



RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE 2017 - PIONNIERS EN INNOVATION

together in real estate



COFINIMMO EN QUELQUES CHIFFRES

Nous sommes la plus importante société immobilière belge cotée. Nous sommes membre du BEL20 et bénéficions du régime fiscal avantageux de REIT.

Nous sommes spécialisés dans l'immobilier de location. Notre portefeuille est composé d'établissements de santé, de bureaux et d'actifs de réseaux de distribution, situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Notre mission s'inscrit à la fois dans la stabilité et dans l'innovation, afin de satisfaire au mieux les besoins de nos actionnaires, de nos locataires, de nos employés et de la communauté au sens large.

Nous vous présentons ici nos activités et nos résultats en matière de développement durable des douze derniers mois.

5,0 %

Rendement dividende
(Sur base du cours de l'action au 31.12.2017)

3,5 milliards EUR

Juste valeur du portefeuille

94,6 %

Taux d'occupation

10 ans

Durée moyenne des baux

1493

Actifs

139,1 millions EUR

Résultat net des activités clés

133

Collaborateurs

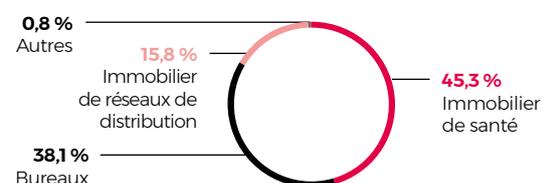
6,7 %

Rendement locatif brut
(Portefeuille loué à 100 %)

1 840 000 m²

Superficie totale (hors sol)

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT



1 En juste valeur.

TABLE DES MATIÈRES



UNE DÉMARCHÉ SANTÉ TONIQUE

Notre démarche dans le segment de la santé est proactive et anticipe les besoins futurs. Elle s'étend au-delà du secteur des maisons de repos et de soins.



DES BUREAUX À LA CARTE

Nous avons innové avec les Flex Corners® et les Lounges®, des espaces qui répondent à la profonde mutation qui s'opère dans le monde du travail.

UNE OFFRE DE SERVICES INTÉGRÉE

Notre 'service desk' apporte une réponse immédiate à toute question de nos locataires de bureaux qui nécessite une intervention.



DES CHOIX RESPONSABLES

Notre volonté est d'anticiper les normes à venir dans notre métier, mais aussi d'adopter une démarche durable dans nos gestes quotidiens.

Message aux parties prenantes	2
Carnet innovation	4
2017 en bref	14
Focus réalisations	16
Cofinimmo en bref	18
Notre mission	18
Nos ambitions	19
Nos valeurs	20
Notre structure de gouvernance	23
Tendances majeures qui impactent nos activités	24
Chaîne de valeur	26
Leviers aux différents stades de la chaîne de valeur, par segment d'activités	28
Dialogue avec nos parties prenantes	30
Notre cadre d'influence	31
Validation et priorisation de nos champs d'action	32
Interview d'Heleen Vanhoudt, Responsable Développement Durable Benelux, AB InBev	33
Nos champs d'action correspondant aux objectifs de développement durable	36
Notre matrice de matérialité	36
Nos champs d'action par Sustainable Development Goal	38
Annexes	
Parties prenantes: leurs attentes, nos réponses	64
Utilisation innovatrice de Green & Social Bonds	66
Indicateurs de performance clés 2017	72
Tableau de bord	86
Table de référence GRI	92
Rapport du Commissaire	98

Les sigles explicatifs suivants sont utilisés dans ce Rapport:

(➔) renvoi vers page/chapitre

¹ renvoi vers note de bas de page

🌐 renvoi vers le site internet

🔍 audité par Deloitte Reviseurs d'Entreprises

MESSAGE AUX PARTIES PRENANTES

"PENSER EN TERMES DE CYCLE DE VIE
DE NOS IMMEUBLES."

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



JEAN-EDOUARD CARBONNELLE
Chief Executive Officer

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL
Président du Conseil d'Administration

La notion de durabilité, en matière de rénovation ou de construction prime chez Cofinimmo. De quelle manière marquez-vous votre différence en ce domaine ?

Jean-Edouard Carbonnelle Nous sommes actifs sur différents fronts : la durabilité, au sens large, et la protection de l'environnement. L'immobilier est grand consommateur d'énergie. Chez Cofinimmo nous pensons l'énergie non seulement en termes de consommation mais également dans une optique de cycle de vie complet de l'immeuble. 74% de l'énergie mise en œuvre dans la construction d'un bâtiment concerne directement les matériaux dont sont constitués le bâtiment. Nous intégrons cette donnée quand nous réfléchissons à la pérennité des immeubles que nous mettons sur le marché. Nos équipes ont ce réflexe.

Jacques van Rijckevorsel Nous prenons en compte trois composantes dans notre réflexion : la conception du bien, incluant le choix de sa localisation, sa durabilité (par la sélection des matériaux notamment), et le recyclage. A l'instar du marché automobile où chaque élément d'une voiture doit pouvoir être recyclé, nous adoptons la même approche dans notre démarche de recyclage. Lorsque nous rénovons un immeuble, ou que nous lui donnons une nouvelle affectation, nous oeuvrons à limiter l'impact écologique de nos activités, à la fois au niveau des performances de nos immeubles mais aussi en termes d'utilisation ou de recyclage des matériaux qui entrent dans la fabrication ou la rénovation de nos immeubles.

Quelles pratiques Cofinimmo a-t-elle mises en place pour limiter son empreinte écologique ?

J.-E.C. A tout instant il est possible, quel que soit l'âge de l'immeuble, d'apporter une série de petites modifications qui peuvent améliorer son bilan énergétique. Nous y veillons particulièrement. Les détecteurs de mouvement, connectés à un système d'éclairage, sont un bon exemple d'un investissement peu onéreux mais extrêmement rentable.

J.v.R. Outre l'optimisation des performances énergétiques des immeubles, à laquelle nous sommes particulièrement attentifs, nous nous efforçons à donner une seconde vie aux matériaux et aux équipements des bâtiments que nous rénovons. Nous collaborons à ce sujet avec une série de sociétés et d'associations.

Le concept de 'cycle de vie' d'un immeuble est en l'occurrence l'un des axes sur lequel Cofinimmo bâtit son futur.

Comment se traduit dans les faits cette approche globale qui vise à insuffler une nouvelle vie à un immeuble devenu obsolète ?

J.-E.C. L'affectation de nos immeubles évolue parfois. Cela fait également partie du cycle de vie de nos bâtiments. Lorsqu'un quartier évolue ou que de nouvelles opportunités apparaissent d'en compléter le bâti, nous initions parfois un changement d'affectation pour l'un de nos immeubles. Nous avons ainsi transformé récemment, à Woluwé-Saint-Lambert, un immeuble de bureaux en maison de repos. Nous mettons tout en œuvre pour préserver les éléments de construction qui peuvent être maintenus dans le bâtiment. Quant aux autres matériaux, qui n'entrent pas dans la réhabilitation de l'immeuble, nous nous efforçons de leur trouver de nouveaux débouchés via certaines associations.

Quel rôle peut jouer une société telle que Cofinimmo dans l'avenir de nos centres urbains ?

J.-E.C. Les villes évoluent continuellement. Nous avons un rôle essentiel à remplir dans l'optimisation de la qualité de vie des habitants, notamment en matière de création d'espaces verts et de lieux de partage ou de rassemblement. La tendance est à créer de la mixité, telles que des combinaisons commerces, bureaux, hôtels, dans les superficies bâties. Paris, Londres et Amsterdam ont ouvert la voie. Bruxelles devrait suivre. La ville optimale est au cœur de la réflexion de tous les urbanistes. Les notions de distance idéale ou de croissance en hauteur plutôt qu'en largeur font l'objet de débats.

Comment Cofinimmo favorise-t-elle l'esprit d'innovation de ses collaborateurs en matière de développement durable ?

J.-E.C. Nous avons créé des groupes de travail de douze personnes, au sein de l'entreprise, qui se réunissent tous les deux ans durant environ quatre mois. Elles ont pour mission d'identifier des innovations dans nos 'produits', que sont les bâtiments et les services associés. L'innovation peut cependant également émaner des différents départements de la société. L'ensemble des idées proposées sont ensuite mises en œuvre. C'est ainsi que sont nés les Flex Corners® et les espaces Lounges® qui sont une alternative durable aux bureaux traditionnels pour une nouvelle génération de locataires.

**"NOUS ÉVALUONS L'ÉNERGIE CONSOMMÉE PAR L'EXPLOITATION D'UN IMMEUBLE MAIS AUSSI CELLE INCORPORÉE DANS SA CONSTRUCTION ET, UN JOUR, SA DÉMOLITION."
JEAN-EDOUARD CARBONNELLE,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



INNOVER EN PERMANENCE EN FONCTION DE NOS CLIENTS : TRAVAILLER ET VIVRE

- 1.**  Le travail fait aujourd'hui partie intégrante de la vie : travailler dans des bâtiments faciles d'accès, avec des commerces, une salle de sport et des possibilités de détente à proximité.
- 2.**  Le travail, de nos jours, est flexible : travailler à la maison aujourd'hui et au bureau demain ; occuper un petit espace pour débiter en tant qu'entrepreneur et l'agrandir en fonction du développement de son activité. Le travail doit désormais être plus intelligent et plus agréable : les espaces de travail doivent stimuler la productivité et permettre d'échanger des idées dans des lounges, patios ou jardins paysagers. Les développeurs d'espaces de bureaux ont non seulement à concevoir un bel espace, mais également un environnement propice à la réussite.
- 3.**  Vivre, pour les personnes âgées, consiste dans de nombreux cas à trouver un environnement de vie agréable et sécurisé où sont prodigués des soins de qualité par un personnel compétent. Celui-ci sera d'autant plus dévoué à sa tâche que l'immeuble est fonctionnel, lumineux et plaisant.
- 4.**  Vivre, pour beaucoup, signifie vivre des expériences, découvrir : tout doit être disponible immédiatement et à proximité. C'est pourquoi des immeubles de bureaux doivent être accessibles en transports en commun et doivent encourager la collaboration dans un espace agréable.

PIONNIERS EN INNOVATION

Pour jouer un rôle de premier plan en immobilier, il faut comprendre comment les gens vivent et travaillent.

À long terme, les principaux changements sociétaux sont liés au vieillissement de la population et à l'intensification de l'urbanisation, mais aussi aux membres de la génération Y, ou Millenials, qui occupent le marché de l'emploi. Ils abordent ce marché différemment, en fonction de leur phase de vie, et associent travail avec vie de famille et loisirs.

Pour Cofinimmo, innover signifie répondre aux tendances changeantes en matière de logement et de travail, en proposant des biens immobiliers qui satisfont aux besoins de nos clients.

Ces tendances et la connaissance de nos clients, partenaires et collaborateurs sont rassemblées dans des propositions qui sont ensuite développées et précisées. Innover, c'est penser de manière latérale et horizontale, avec spontanéité et passion. Collaborateurs, partenaires et clients développent des projets qui rendent travail et loisirs plus agréables.

5.

▀ Vivre, pour la plupart, consiste aujourd'hui à être attentif à sa santé, à consulter dans des centres de santé multidisciplinaires ou des cliniques accueillantes et faciles d'accès, où le personnel soignant collabore et contribue à la santé et au bien-être des patients, comme une alternative de première ligne plus efficace que les hôpitaux. La facilité et le confort déterminent de plus en plus le choix du lieu où les gens se rendent pour se faire soigner.

6.

▀ Vivre, c'est aussi être attentif à l'efficacité : des compteurs intelligents qui mesurent la consommation énergétique, des conseils pour réduire cette consommation, des entretiens réguliers, des rénovations durables, l'utilisation d'espaces libres dans certains bâtiments comme logements ou pour d'autres aménagements, afin de réduire les frais, ce qui profite au final aux clients.

7.

▀ Vivre, c'est également laisser vivre : être attentif à son entourage et à l'environnement. C'est pourquoi les bâtiments qui ont une faible consommation énergétique et qui s'adaptent facilement à l'environnement changeant du travail et de la vie (flexibilité, design vert, espaces intelligents) sont les grands gagnants dès aujourd'hui, et plus encore demain.

INNOVATION

Cofinimmo

UNE DÉMARCHÉ SANTÉ TONIQUE

« DES CRÉNEAUX IMMOBILIERS INNOVANTS. »

En 2005, Cofinimmo a été la première société immobilière en Belgique à investir dans le segment des soins de santé. Nous étudions proactivement la nouvelle affectation que nous donnons à certains de nos immeubles, qui connaissent ainsi une seconde vie, et sommes constamment à la recherche d'exploitants, à qui nous offrons appui et expérience. Nous sommes par ailleurs attentifs à explorer de nouveaux créneaux dans le secteur des soins de santé : cliniques, centres de sport et de bien-être ou centres de consultations médicales par exemple, qui répondent aux évolutions de la société. Nos projets s'inscrivent dans une approche écologique durable, qui anticipe les standards de demain.

MATTHIAS GABRISCH,
Asset & Transaction Manager

Maison de repos et de soins Vivalys
(anciennement Woluwe 106-108) -
Bruxelles Décentralisé (BE)

Le bâtiment situé sur le Boulevard de la Woluwe a été exploité par Cofinimmo comme immeuble de bureaux pendant de nombreuses années. Devenu vacant et nécessitant d'importants travaux de rénovation, nous l'avons reconverti en maison de repos et de soins. Les travaux ont été réceptionnés fin 2017. Nous louons désormais l'immeuble à l'opérateur de santé Vivalto.

2

UNE OFFRE DE SERVICES INTÉGRÉE

« PROCHES DE NOS LOCATAIRES POUR UN SERVICE OPTIMAL. »

»

Nous avons mis en place une structure interne, à savoir une équipe hautement qualifiée et des outils informatiques appropriés, qui est dédiée totalement aux occupants de nos immeubles de bureaux. Notre volonté est de leur faciliter la gestion de leur espace de travail en leur faisant bénéficier de notre expertise. Notre 'service desk' apporte une réponse immédiate à toute question qui nécessite une intervention, même pour le simple remplacement d'une ampoule. Nos corps de métiers sont prêts à réagir à toute sollicitation. Ce lien privilégié avec nos locataires nous permet de les fidéliser. Ainsi il n'est pas rare que nos clients eux-mêmes nous présentent des candidats locataires lorsqu'une surface est vacante.

MONA GUENNAOUI,
Property Manager



Immeuble de bureaux Woluwe 58 - Bruxelles Décentralisé (BE)
Siège social de Cofinimmo

INNOVATION

3 DES BUREAUX À LA CARTE

« DES ESPACES CONVIVIAUX, FLEXIBLES. »

Le monde du travail vit une profonde mutation. Même si les bureaux traditionnels gardent la cote, nous avons innové avec les espaces Lounge® et les Flex Corners® qui séduisent une autre clientèle. Ces concepts répondent à la demande croissante de diversité des espaces de vie au travail. Nos Lounges® sont des lieux conviviaux où nos locataires aiment se réunir pour prendre un café ou bénéficier des infrastructures de loisirs. Les Flex Corners® participent de ce même esprit. Nous louons des espaces, parfois modestes, à des micro-entreprises qui bénéficient d'une cuisine ou de salles de réunion communes. Et quand leur entreprise grandit, nous leur offrons des solutions adaptées.

MARC VAN HAELEN,
Commercial Account Manager



The Lounge® - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)

L'immeuble 'The Gradient' abrite le second Lounge® ouvert par Cofinimmo. Les lieux se composent de plusieurs salles de réunion, d'un espace de restauration, d'espaces lounge, d'une bibliothèque participative, d'un babyfoot et d'une zone de rangement. Le concept a permis d'attirer de nouveaux locataires dans l'immeuble, désormais occupé à près de 90 %.

INNOVATION

4

DES CHOIX RESPONSABLES

« TOUT ACTEUR IMMOBILIER A UN RÔLE SOCIAL À JOUER. »

Notre approche en matière d'environnement est globale. Nous agissons bien sûr au niveau des leviers classiques que sont l'isolation et la consommation d'énergie, mais également en matière de mobilité douce, du cycle de vie des immeubles et de la réutilisation des matériaux qui habillent nos bâtiments et de leur mobilier. Notre volonté est à la fois d'anticiper les normes à venir dans notre métier mais aussi d'innover dans nos gestes quotidiens. Nous réfléchissons au futur de nos immeubles à très long terme. En tant qu'acteur immobilier, nous avons un rôle social à jouer. Nos décisions ont un impact sur le développement des villes.

HANNA DE GROOTE,
Environmental Manager

Immeuble de bureaux Belliard
40 - Bruxelles Quartier Léopold
(BE)

L'immeuble de la rue Belliard a été démolé et reconstruit, illustrant l'approche 'cycle de vie' adoptée par Cofinimmo. L'ouverture de la rue Belliard par la création d'une aire de vie devant l'immeuble et l'implantation d'un atrium transparent avec vue sur le jardin intérieur, témoignent de l'audace architecturale du projet, de type passif au niveau de sa consommation énergétique.

2017 EN BREF



PEOPLE

15

nouveaux collaborateurs

9

départs

6

nouvelles fonctions

4 967 heures

formations

700 heures

coachings

- Formalisation de la possibilité du **télétravail** pour les employés
- Action philanthropique** de fin d'année: soutien financier à l'ASBL Les Trois Pommiers, au travers de la Fondation Roi Baudouin



ENVIRONNEMENT

- Progression de l'installation des **compteurs relevables à distance**

55

immeubles reliés

- Obtention du certificat **BREEAM niveau 'Very Good'** pour Guimard 10-12 (Bruxelles Quartier Léopold (BE))
- Nouvelle certification suivant l'évolution de la norme **ISO 14001:2015**
- Définition des objectifs de **réduction d'énergie** pour 13/58 immeubles sous contrôle opérationnel dans le cadre des audits énergétiques 'gros consommateurs'



Centre de consultations médicales De Voorste Stroom - Oisterwijk (NL)



PATRIMOINE

RÉNOVATIONS / CONSTRUCTIONS / EXTENSIONS / LIVRÉES EN 2017



14 700 m²

Immobilier de santé



5 496 m²

Bureaux

ACQUISITIONS

- Pays-Bas**: un centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental (Alphen aan den Rijn); cinq centres de consultations médicales (Oisterwijk (2), Baarn, Eemnes, Tiel), un terrain pour le développement d'un centre de soins pour personnes souffrantes d'un handicap mental (Gorinchem)
- Allemagne**: quatre maisons de repos et de soins (Lüneburg, Neustadt im Westerwald, Riesa, Gelsenkirchen)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE¹ DE NOTRE PORTEFEUILLE

9,2 %

Pays-Bas

4,2 %

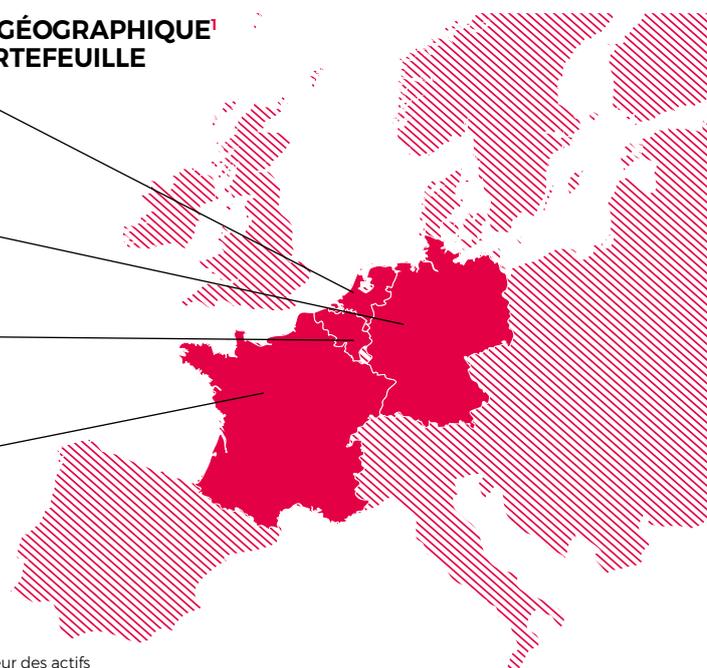
Allemagne

71,5 %

Belgique

15,1 %

France



¹ Sur base de la juste valeur des actifs



FINANCE

- Allocation de l'entièreté des capitaux récoltés (55 millions EUR) par l'émission des Green & Social Bonds
- Dividende optionnel en actions: 41 % des dividendes réinvestis en actions ordinaires nouvelles (augmentation du capital de 33,2 millions EUR)
- Renouvellement de diverses lignes de crédit
- Extension de l'échéance d'un emprunt syndiqué de 300 millions EUR
- Remboursement des obligations non-convertibles émises en 2013

CAPITALISATION BOURSIÈRE

2,3 milliards EUR
contre 2,3 milliards EUR au 31.12.2016

COÛT MOYEN DE LA DETTE

1,95 %
contre 2,4 % au 31.12.2016

NOTATION STANDARD & POOR'S

BBB

perspective stable pour le long terme et

A-2

pour le court terme

MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE

4,7 ans
contre 4,8 ans au 31.12.2016



COMMUNICATION

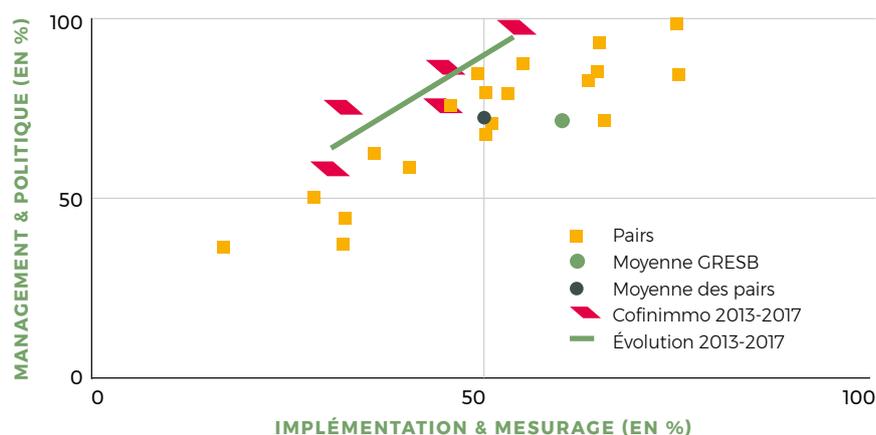
NOTATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

	Score 2017
EPRA ¹ - www.epra.com	Gold
GRESB ² - www.gresb.com	66 %
Standard Ethics www.standardethics.eur	EE+
Vigeo www.vigeo-eiris.com	12/37 ³ (49 % ⁴)

Entrée dans l'index Euronext Vigeo Eiris - Eurozone 120, avec un score moyen global de 56 %.

NOTRE POSITION DANS LE BENCHMARK GRESB⁵

Nous avons participé pour la cinquième fois au benchmark GRESB et avons atteint notre objectif, à savoir se situer au-delà de 50 % en terme d'implémentation. Sur l'axe de la politique de développement durable, nous avons obtenu la deuxième place (97 %) parmi les 20 sociétés européennes listées avec un portefeuille diversifié qui ont participé au benchmark. Pour notre score global nous sommes désormais repris comme **Green Star**.



Nous avons également participé pour la première fois au module 'Santé et bien-être' de **GRESB**.

¹ European Public Real Estate Association.

² Global Real Estate Sustainability Benchmark.

³ Vigeo ranking par rapport au secteur de référence.

⁴ Vigeo score absolu.

⁵ Tous les droits de propriété intellectuelle de ce graphique appartiennent exclusivement à GRESB BV (GRESB). Tous droits réservés. GRESB n'a aucune responsabilité envers quiconque pour les pertes, dommages, coûts ou dépenses subis à la suite de toute utilisation ou tout recours à l'information y attribuée.

FOCUS RÉALISATIONS

ALPHEN AAN DEN RIJN

PAYS-BAS

Ce complexe d'appartements de soins pour personnes atteintes d'un handicap, compte 45 unités de logement séparées et des salles de séjour communes. Il y a également une partie bureaux et un restaurant central.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

- Chaudière et chauffage par le sol (à basse température) pour chaque appartement et réglable par espace;
- Grilles de ventilation réglées par la pression du vent et extraction régulée par l'émission de CO₂;
- Ventilation équilibrée des espaces communs et salles de séjour;
- Traitement de l'air des espaces communs au moyen de récupération de la chaleur.

FAÇADES

- Triple vitrage;
- Coquille du bâtiment bien isolée (Rc=7 m².K/W).

ÉCLAIRAGE

- Eclairage LED.

TOITURES

- 165 panneaux photovoltaïques (rendement prévisionnel: environ 36 046 kWh/an).



Centre de soins Castorstraat - Alphen aan den Rijn (NL)



Adresse :	Castorstraat 1 Alphen aan de Rijn (NL)
Architecte :	Bronsvort Blaak Architecten BNA
Exploitant :	Gemiva
Superficie :	3 967 m ²
Disponible :	T4 2017
Standards environnementaux :	Label énergétique A Index énergétique 0,69 Consommation énergétique standard: 443,1 MJ/m ² /an (électricité: 31,8 kWh/m ² /an, gaz: 4,3 m ³ /m ² /an, chaleur: 0 GJ/m ² /an) Emission CO ₂ sur base d'une consommation énergétique standard: 25,6 kg/m ² /an

CALAU

ALLEMAGNE

L'ensemble est composé d'une maison de repos offrant 81 lits et des espaces communes avec terrasse par groupe d'hébergement (deux groupes par étage type) et d'un centre offrant 20 places en soins de jour.

L'établissement est situé dans un nouveau lotissement à distance de marche du centre de Calau, où d'autres résidences-services ont été construits, créant une dynamique intégrée.

PRODUCTION CHAUDE ET FROIDE

- Chauffage par le sol (à basse température) et convecteurs locaux ;
- Alimentation mécanique en air frais et extraction mécanique dans toutes les chambres ;
- Groupes de pulsion avec système de récupération de chaleur.

FAÇADES ET TOITURES

- Coquille de l'immeuble bien isolée ;
- Façades en crépi sur isolation.

ERGONOMIE

- Intérieur et extérieur du centre sont accessibles pour personnes à mobilité réduite.

ABORDS

- Zones vertes: certaines sont ouvertes au public et d'autres sont protégées pour les seniors ;
- Jardin séparé et fermé pour les personnes désorientées ;
- Accès facile pour personnes à mobilité réduite: sentiers en klinkers, aires de repos avec banquettes, etc. ;
- Aménagement des abords qui incite à l'activité extérieure (p.ex. jeu d'échec extérieur) ;
- Étang à l'intérieur du lotissement faisant fonction de tampon d'eau ;
- Accès séparés pour livraisons.

Adresse :	Residenzweg 2 03205 Calau (DE)
Architecte :	Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch - COTTBUS
Exploitant :	MED Gesellschaft für Altenpflege mbH
Superficie :	4 600 m ²
Disponible :	T2 2016
Standards environnementaux :	Label énergétique A Besoin énergétique : 48,2 kWh/m ² /an Besoin énergétique primaire: 22,2 kWh/m ² /an (prescriptions de qualité légales : 62,7 kWh/m ² /an - classe A) Qualité énergétique de l'enveloppe du bâtiment: 0,29 W/m ² K (prescriptions de qualité légales: 0,5 W/m ² K) Emissions CO ₂ : -4 kg/m ² /an

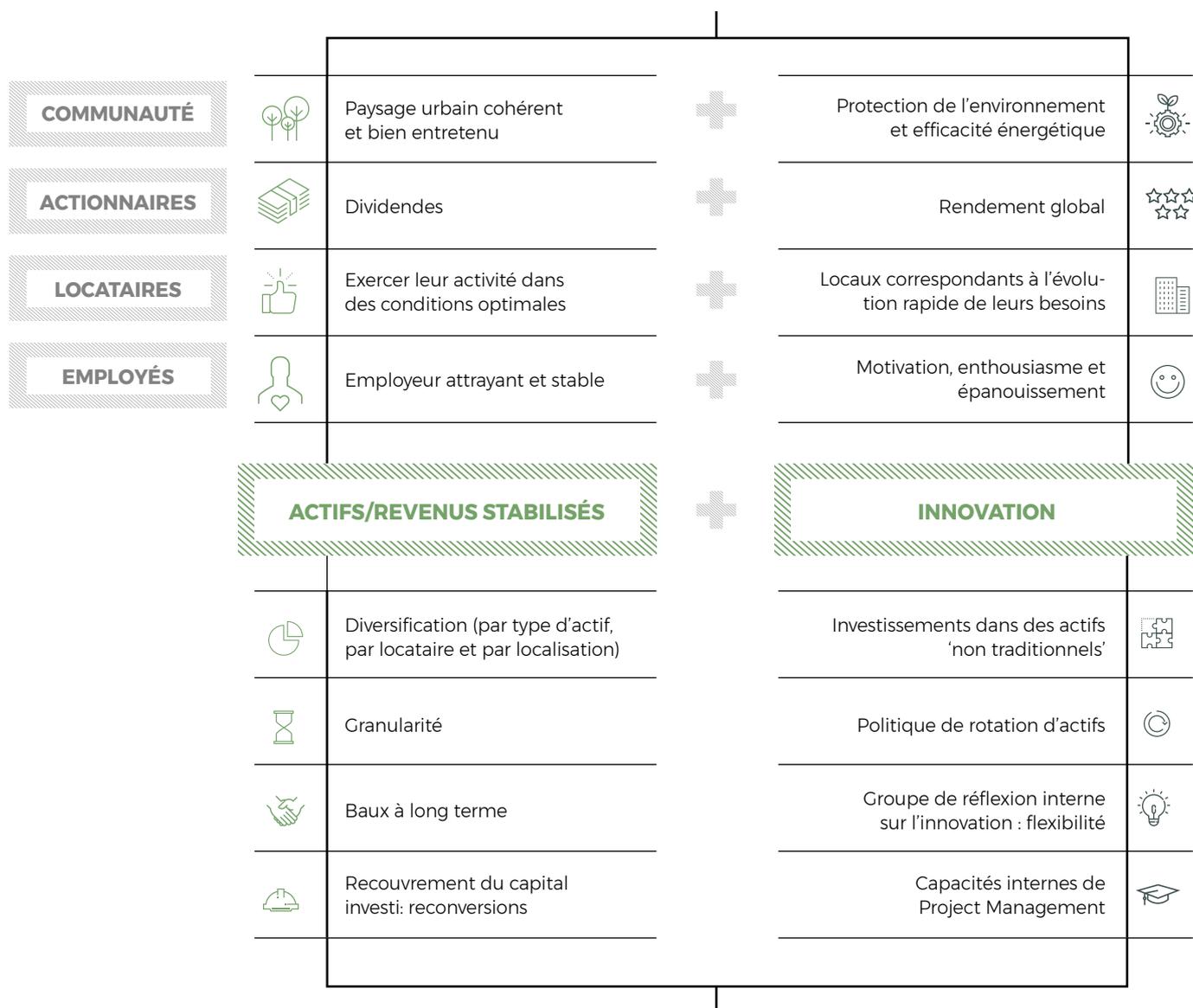
Maison de repos et de soins Seniorenresidenz Calau - Calau (DE)



COFINIMMO EN BREF

NOTRE MISSION S'INSCRIT À LA FOIS DANS LA STABILITÉ ET DANS L'INNOVATION, AFIN DE SATISFAIRE AU MIEUX LES BESOINS DE NOS ACTIONNAIRES, DE NOS LOCATAIRES, DE NOS EMPLOYÉS ET DE LA COMMUNAUTÉ AU SENS LARGE.

NOTRE MISSION QUE VEULENT NOS PARTIES PRENANTES?



NOTRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

QUE FAISONS-NOUS POUR SATISFAIRE NOS PARTIES PRENANTES ?

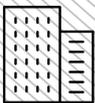
NOS AMBITIONS

Dans notre **stratégie de développement durable** nous exprimons la volonté de



NOS ACTIVITÉS

Les activités autour desquelles s'articule notre stratégie de développement durable sont:



DEVELOPMENT

l'acquisition et le redéveloppement



PROJECT MANAGEMENT

la construction et la rénovation



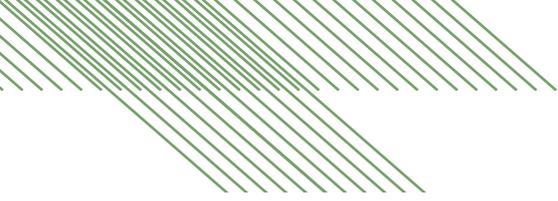
PROPERTY MANAGEMENT

la gestion durable du patrimoine

NOTRE CADRE DE RÉFÉRENCE

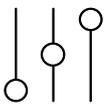
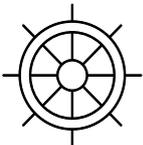
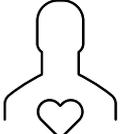
Nous inscrivons nos activités dans un cadre plus large et nous alignons notre stratégie avec les **'Sustainable Development Goals'** (SDG) des Nations Unies à l'horizon 2030

(➔ voir pages 36 à 63 du Rapport de Développement Durable 2017).



NOS VALEURS

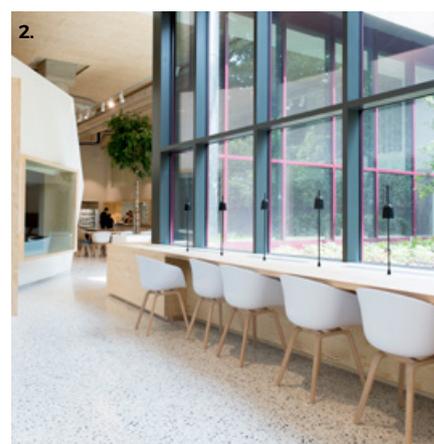
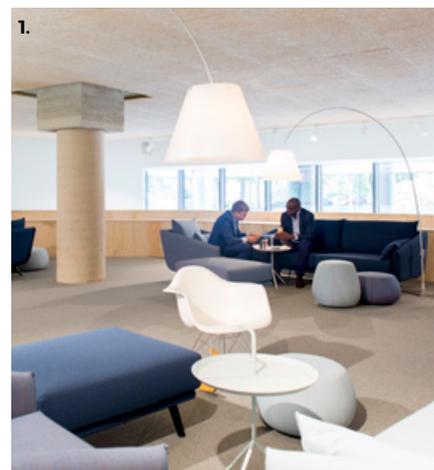
Nous accordons une attention particulière aux valeurs de l'entreprise qui guident le fonctionnement quotidien de nos équipes.

	ESPRIT D'ÉQUIPE 	
CRÉATIVITÉ 	RIGUEUR 	RESPONSABILITÉ 
	ORIENTATION CLIENTS 	

THE LOUNGE® BY COFINIMMO

Ce concept contemporain est un exemple concret de la valeur 'Orientation clients'. Il est en adéquation avec l'évolution des habitudes de travail plus flexibles voire nomades, telles que le 'coworking', le travail à distance et une connectivité croissante entre personnes et objets.

- 1. 2. The Lounge® - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)
- 3. The Lounge® - Immeuble de bureaux Park Lane - Bruxelles Périphérie (BE)



'TAKE MY PLACE'

Durant les workshops 'Communication' en 2017, de nombreux collaborateurs ont exprimé le désir de mieux comprendre le job de l'autre et le pourquoi de ses demandes.

Suite à cela, notre département RH a mis en place le concept 'Take my place', permettant aux employés de suivre un(e) collègue durant sa journée de travail.

26 collaborateurs ont vécu l'expérience. Leurs témoignages démontrent le côté très positif et enrichissant du concept, qui s'inscrit dans le cadre du renforcement de nos valeurs d'entreprise.



"CETTE MATINÉE M'A PERMIS D'AVOIR UNE VUE PLUS PRÉCISE DE CE QUE COMPREND LE JOB D'UN ARCHITECTE D'INTÉRIEUR. JE REMERCIE MA COLLÈGUE DE M'AVOIR MONTRÉ LES PLANS D'UN PROJET, LES ASPECTS TECHNIQUES D'UN CHANTIER, LES FEEDBACK SUITE AUX RÉUNIONS DE CHANTIERS. ET CE N'EST QUE LA PARTIE SUPÉRIEURE DE L'ICEBERG !!"

SARAH DENEUF, ASSISTANTE HEALTHCARE, A PRIS LA PLACE D'UN PROJECT MANAGER

"CET ÉCHANGE ME PARAÎSSAIT IDÉAL POUR COMPRENDRE UNE ACTIVITÉ QUI ME SEMBLAIT TRÈS ABSTRAITE."

HANNA DE GROOTE, ENVIRONMENTAL MANAGER, A PRIS LA PLACE DU TREASURER

"EXPÉRIENCE TRÈS ENRICHISSANTE QUE JE SUIS PRÊTE À RENOUVELER. LE FAIT DE SAVOIR EXACTEMENT CE QUE L'AUTRE PERSONNE FAIT ET NON PLUS D'EN AVOIR UNE VAGUE IDÉE FACILITERA LES ÉCHANGES FUTURS."

ANDRÉE DE COCK, COMPTABLE, A PRIS LA PLACE D'UNE ASSISTANTE PROPERTY MANAGEMENT ET D'UNE ASSISTANTE DU SERVICE COMMERCIAL



Flex Corner® - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)

FLEX CORNER® BY COFINIMMO

Ce deuxième concept innovant a été mis en place pour répondre aux besoins de PME, start-ups et structures temporaires à la recherche de plus petits locaux combinés avec des facilités communes (salles de réunion, kitchenette, etc.).

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

La gouvernance de notre Groupe est rigoureuse, explicite et adaptée au mode de fonctionnement de l'entreprise et à la structure de son actionnariat. Nous avons l'ambition de servir les intérêts à long terme de nos actionnaires, locataires, employés et la communauté au sens large.

Notre entreprise a adopté le Code belge de Corporate Governance 2009 ('Code 2009') comme code de référence. Les règles, procédures et pratiques qui définissent la manière dont la société est gérée et contrôlée sont décrites dans notre Charte de gouvernance d'entreprise¹.

UNE STRUCTURE DE GOVERNANCE ATTENTIVE AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

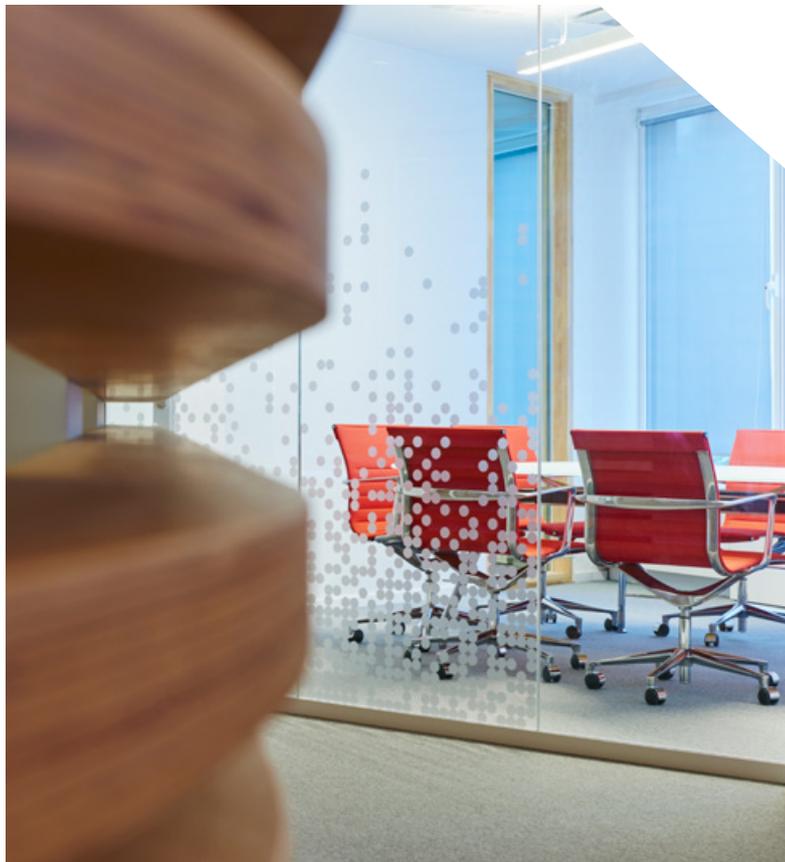
Le Conseil d'Administration arrête les orientations stratégiques de l'entreprise tout en étant très attentif aux sujets de développement durable proposés par le Comité de Direction. Celui-ci analyse et valide au préalable les propositions du 'Sustainability Committee' dont la mission est d'identifier et d'évaluer en continu tous les éléments pouvant améliorer la stratégie en matière de développement durable. Il est composé d'une part de représentants des départements directement impliqués dans la gestion immobilière du patrimoine du Groupe et, d'autre part, des départements juridique, communication et ressources humaines.

LA GESTION DES RISQUES ET LA GOVERNANCE D'ENTREPRISE SONT INDISSOCIABLES

Conformément aux règles de gouvernance d'entreprise et aux différentes lois applicables aux Sociétés Immobilières Réglementées, nous avons mis en place, à côté du contrôle interne, un processus de gestion des risques. Pour ce faire, nous avons choisi le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO² comme cadre de référence.

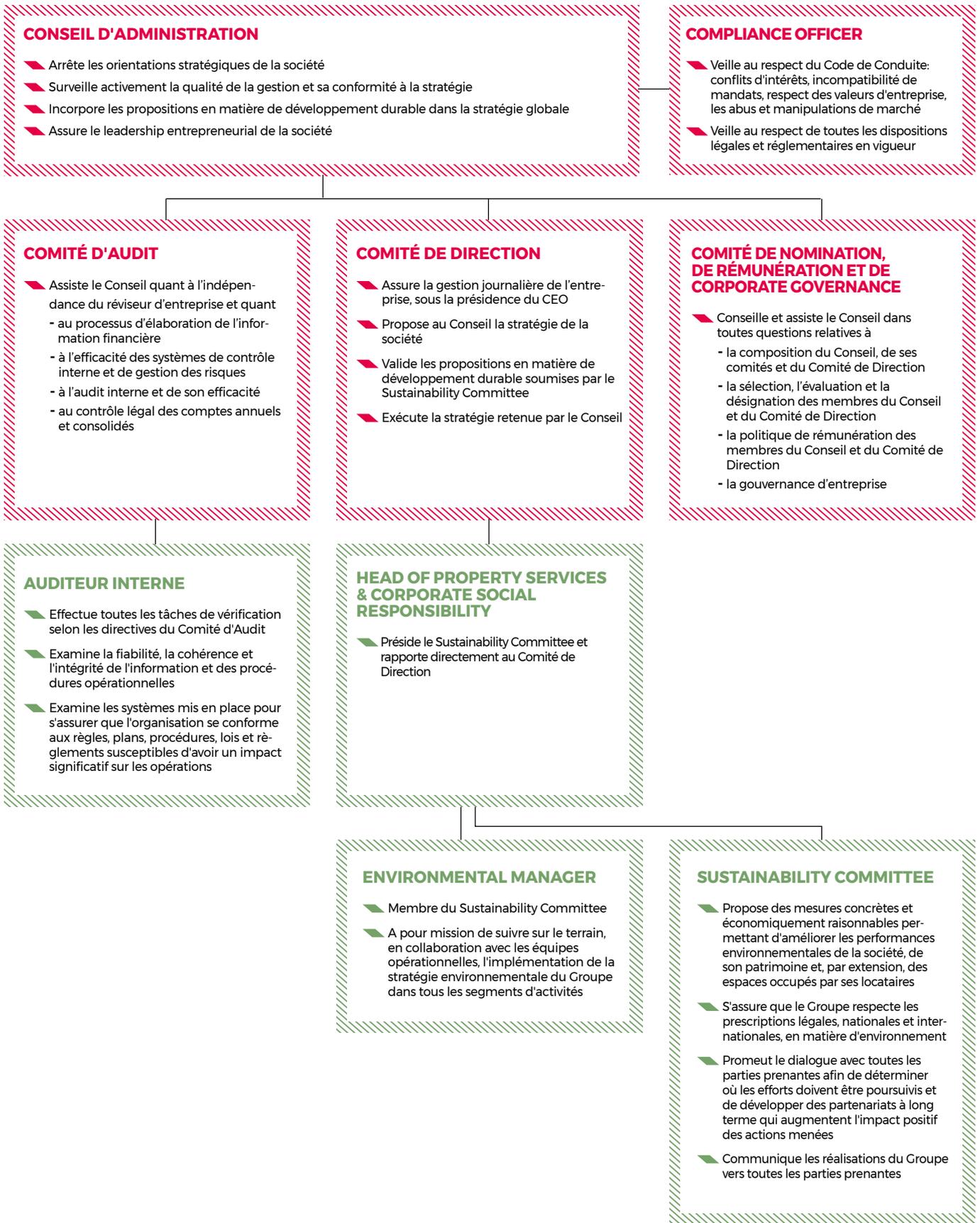
L'analyse des risques réalisée périodiquement au niveau du Groupe inclut tous les risques liés au développement durable tel que l'impact des changements climatiques sur les activités de l'entreprise. Les différents facteurs de risques et leurs effets potentiels sur l'activité de l'entreprise, ainsi que les différents éléments et actions tempérant l'impact négatif potentiel de ces risques, sont repris en détail dans le Rapport Financier Annuel 2017 (→ voir pages 2 à 6) (→ voir www.cofinimmo.com).

Siège social de Cofinimmo - Immeuble de bureaux Woluwe 58 - Bruxelles Décentralisé (BE)



¹ Tous les composants de la Charte de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo sont consultables sur www.cofinimmo.com.
² COSO: Committee of Sponsoring Organizations ou Treadway Commission (www.coso.org). Organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et des règles de gouvernance d'entreprise.

NOTRE STRUCTURE DE GOUVERNANCE



TENDANCES MAJEURES QUI IMPACTENT NOS ACTIVITÉS

NOUS DEVONS NOUS ADAPTER AU MONDE DE DEMAIN ET INTÉGRER LES GRANDES TENDANCES SOCIÉTALES DANS NOTRE STRATÉGIE, SOUS PEINE D'UNE OBSOLESCENCE RAPIDE DE NOS IMMEUBLES METTANT EN PÉRIL NOTRE DURABILITÉ ÉCONOMIQUE.

Nous nous positionnons comme un acteur de changement face aux défis que représentent les changements climatiques, le vieillissement de la population, l'urbanisation croissante, l'évolution des technologies et des habitudes de travail et donc des besoins d'espaces construits.

En réponse à une réglementation renforcée dans les domaines de la performance énergétique, nous construisons des immeubles plus performants et les gérons de manière plus parcimonieuse.

Mais ce ne sont pas les seuls aspects dont nous devons tenir compte.

1. Centre de revalidation Plataan - Heerlen (NL)

2. Maison de soins et de santé Caux du Littoral - Néville (FR)



L'ÉCONOMIE DE PARTAGE

Une prise de conscience d'une partie de la société sur l'importance de limiter son empreinte carbone, la recherche d'une utilisation plus efficace et raisonnée des ressources physiques et financières amènent de plus en plus d'individus et d'entreprises à adopter les principes de l'économie de partage.

Ceux-ci deviennent utilisateurs de produits plutôt que d'en être propriétaires ou dans le cas de l'immobilier, locataires uniques. De plus, cela permet à l'utilisateur d'avoir accès à des solutions flexibles plus proches de l'évolution rapide de ses besoins en évitant certains coûts d'investissement.

Déjà de nombreuses applications de partage touchent directement ou indirectement le secteur de l'immobilier de bureaux : les voitures¹ et vélos² partagés électriques ou non, les parkings mutualisés³, les salles de réunions communes à un immeuble ou un parc d'affaires, les espaces de coworking⁴, etc.

Mais l'économie de partage touche également l'immobilier résidentiel. Des logements avec plus d'espaces communitaires voient le jour parfois pour un public très ciblés comme la génération Y⁵.

LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET L'HOSPITALITÉ

Nous assistons dans les pays développés à une diminution progressive de la proportion de la population active due au vieillissement de la population d'une part, et à un taux de natalité limité, d'autre part. Ce phénomène devrait s'amplifier entre 2020 et 2030⁶.

Ceci crée progressivement une guerre des talents où l'entreprise qui l'emporte est celle qui peut offrir à ses employés, un équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle, un certain niveau de bien-être à la fois physique et mental, mais avant tout un travail porteur de sens.

C'est dans ce cadre que de nouvelles infrastructures et nouveaux services de type conciergerie se développent dans les immeubles à l'image du monde de l'hôtellerie: espaces de jeux et de détente, fitness, services à la personne⁷ tels que le nettoyage à sec, le repassage, la livraison de courses, car-wash, etc.

De nouveaux types de certification viennent compléter les certifications environnementales existantes (BREEAM, LEEDS, HQE, etc.) en évaluant l'immeuble par rapport au respect des besoins de l'être humain⁸: accès à un air de qualité, à de l'eau de qualité, à la lumière du jour, à une alimentation saine, à un contact avec la nature, etc.

Tout est mis en œuvre pour garantir un environnement de travail sain et agréable qui a un impact sur le bien-être de l'employé, sa motivation, sa productivité.

1 Drive Now, Car2Go, ZipCar, Cambio, Zencar.

2 Gobee.bike, Billy bike, Villo, Vélib.

3 Be Park, Zen Park.

4 Tribes, Spaces, WeWork.

5 WeLive, Cohabs.

6 'The Global Workforce Crisis : \$10 Trillion at Risk', Boston Consulting Group, 02.07.2014.

7 EasyDay.

8 Certifications WELL, Fitwell.



**Centre de consultations médicales Torenzicht
- Eemnes (NL)**

LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE DE SANTÉ

Nous cherchons à diversifier nos actifs de santé, tant au niveau géographique, qu'au niveau des types d'actifs. L'acquisition de centres de consultations médicales depuis 2016 renforce notre présence aux Pays-Bas. Nous en possédons neuf au 31.12.2017.

Contrairement aux autres types d'actifs du portefeuille d'immobilier de santé, ces centres sont occupés par plusieurs professionnels de soins et demandent une gestion commerciale active, que nous avons confiée à un gestionnaire spécialisé aux Pays-Bas.

L'ÉVOLUTION DE LA TECHNOLOGIE LIÉE AUX SOINS DE SANTÉ

La technologie permet progressivement de passer d'une médecine curative à une médecine prédictive. L'apparition d'appareils de monitoring à distance, de capteurs portables permettent aux médecins d'avoir une vue plus dynamique de la santé de leurs patients et, le cas échéant, d'adapter plus rapidement leur traitement en fonction de leur état. Ces capteurs peuvent même, le cas échéant, déclencher un appel aux services d'urgence en cas d'anomalies graves des paramètres du patient. Toutes ces possibilités ont un impact sur les infrastructures d'accueil des soins de santé: les séjours en hôpital sont plus courts.

D'autres types d'immobiliers de santé se développent pour répondre à une population vieillissante mais dont le niveau d'autonomie reste élevé : maison de revalidation, accueil de jour, etc. Cette nouvelle génération de seniors souhaite rester le plus longtemps possible dans leur habitation. L'évolution technologique des soins de santé va le leur permettre. Aussi faut-il penser un habitat flexible qui puisse évoluer en fonction de la phase de vie dans laquelle se trouve la personne.

L'ÉVOLUTION DE LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE L'IMMOBILIER : L'INTERNET DES OBJETS, LA RÉALITÉ AUGMENTÉE, L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, LA DIGITALISATION

Il est difficile d'imaginer quelle sera l'ampleur de l'impact de l'évolution de la technologie dans le domaine de l'immobilier mais de premières expériences peuvent déjà nous donner des pistes. La technologie permet d'aller au-delà de l'automatisation première de tâches répétitives et propose aujourd'hui une aide dans des processus intellectuels plus complexes.

▀ dans la relation client :

- lors de la sélection d'une surface, les technologies nouvelles permettent d'optimiser la prise de décision en fonction de critères complexes tels que les déplacements domicile-travail des collaborateurs et ceux des visiteurs ainsi que des modes de déplacement choisis ;
- les visites peuvent se faire de manière virtuelle sans se déplacer, au travers d'une tablette digitale ou d'un casque de réalité virtuelle, et des aménagements peuvent être sélectionnés de manière dynamique ;
- l'espace de travail devient personnalisé et commandé directement par un smartphone : température, lumière, etc.

▀ dans la maintenance des équipements et la gestion des pannes :

la réalité augmentée va permettre de guider le technicien dans les tâches de maintenance en lui donnant une assistance en image en temps réel de ce qu'il doit exécuter. De même, l'enrichissement des données fournies par la communication entre les équipements techniques (internet des objets) permet d'anticiper les pannes, d'établir un premier diagnostic qui permet au technicien d'effectuer une réparation précise¹ ;

▀ dans la gestion des énergies :

tenant compte du 'New Way of Work' dans lequel il n'y a plus de place attribué par employé, une approche de type 'smart building' permet de suggérer un remplissage progressif et efficace de l'immeuble, conservant ainsi des espaces vides et non climatisés, sources d'économies d'énergie.

¹ L'intelligence artificielle appliquée à la maintenance des ascenseurs par l'utilisation d'IBM Watson par Kone (<https://www.ibm.com/blogs/internet-of-things/kone/> ; <http://machineconversations.kone.com/>).

CHAÎNE DE VALEUR

COMPÉTENCES ET MATÉRIAUX DURABLES À LONG TERME

Nous avons mis en place une démarche ACV¹ qui se veut très qualitative. Une réflexion est menée dès la phase de conception (ou réaffectation) d'un bâtiment et permet d'arrêter, en amont, des choix durables sur les principes constructifs (démolition ou rénovation), les matériaux et le programme des travaux à mettre en oeuvre (réutilisation des éléments d'intérieur). Elle tient également compte du potentiel d'évolution ultérieure du bâtiment. Cette méthode est soutenue par la certification BREEAM et par la norme ISO 14001².

Pour concrétiser nos projets ayant un impact environnemental, nous possédons un système de gestion, certifié ISO 14001:2015, pour l'ensemble des activités durant le cycle de vie de notre patrimoine, qu'il s'agisse de bureaux, y compris notre siège social, ou d'autres types d'immeubles.

¹ Analyse Cycle de Vie.

² Il s'agit d'une nouvelle certification faisant suite à la norme ISO14001:2015. Notre nouvelle certification englobe dorénavant l'acquisition et le redéveloppement (Development), la construction et la rénovation (Project Management), ainsi que la gestion durable (Property Management) du portefeuille, dans tous les segments d'activités.

Maison de repos et de soins Vivalys - Bruxelles Décentralisé (BE)

Fin 2017 nous avons entamé la phase finale de la conversion de cet immeuble de bureaux en maison de soins pour personnes âgées. Le béton architectural des ailes gauche et droite, typique pour les immeubles de bureaux des années '80, a été conservé. Une nouvelle aile centrale en verre et aluminium donnera un look plus contemporain à l'ensemble.



EXEMPLES CONCRETS

DÉCHETS

15,14 tonnes

de matériaux **recupérés** avant démolition lors du projet de redéveloppement du bâtiment Quartz (anciennement Arts 19H)

MATÉRIAUX BRUTS

15 355 m²

de tapis **recyclés** placés dans le cadre de réaménagements locatifs

OBLIGATAIRES

55 millions EUR

montant alloué, récolté par **Green & Social Bonds**

ACQUISITIONS

A chaque acquisition des **hypothèses réalistes de valeur résiduelle** sont prises en compte dans le modèle de valorisation en fonction de la morphologie et localisation de l'actif.

CONCEPTION

Label BREEAM 'Very Good' minimum

Nous avons établi un programme visant la certification BREEAM pour les rénovations et BREEAM In-Use pour l'exploitation de nos immeubles de bureaux. Au moyen de ce système de certification, nous poursuivons un double objectif: d'une part **améliorer** en continu les **performances environnementales** de nos immeubles et, d'autre part, **favoriser** leur **compétitivité commerciale**.

CONSTRUCTION

L'ACV¹ associée à d'autres outils, comme le **BIM** (Building Information Modeling) permet de cartographier, d'évaluer et de budgétiser toutes les composantes d'un bâtiment.

COMMERCIALISATION

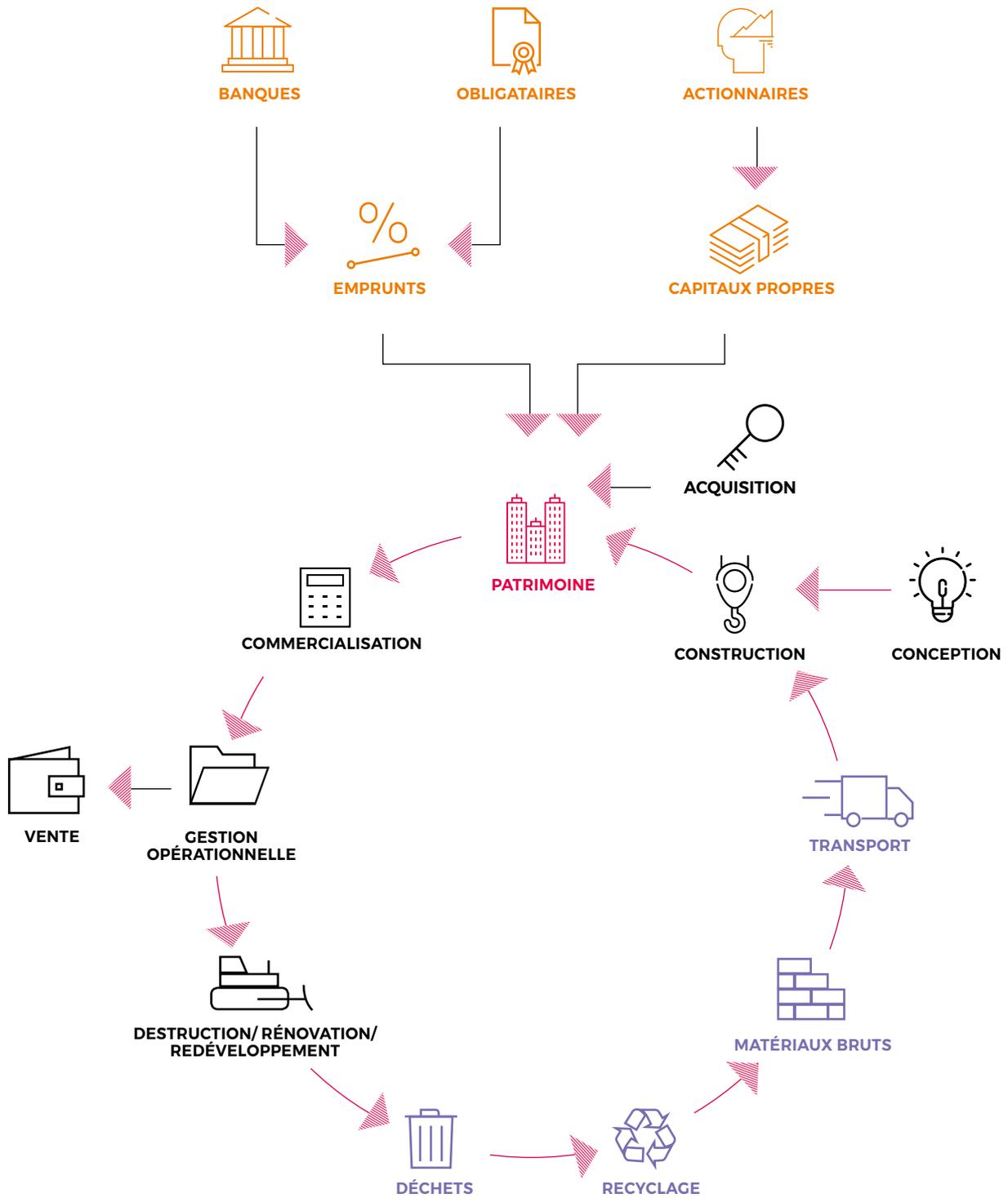
20,4 %

de bureaux couverts par une charte verte ('Green Charter')

Nous sommes convaincus que propriétaires et locataires ont un intérêt commun, à savoir celui de réduire l'impact environnemental d'un espace loué. Nous invitons nos locataires de bureaux à signer une **'Green Charter'**, un accord de collaboration durable qui permet de **partager** des données de consommations d'énergie et de mettre en place des initiatives pour les **réduire**.

GESTION OPÉRATIONNELLE

Renouvellement du certificat ISO 14001 : 2015.



CAPITAL
SERVICES
MATÉRIAUX

LEVIERS AUX DIFFÉRENTS STADES DE LA CHAÎNE DE VALEUR, PAR SEGMENT D'ACTIVÉS



IMMOBILIER DE SANTÉ



BUREAUX

Financement	■ ■ ■	■ ■ ■
Conception	■ ■	■
Construction	■ ■	■ ■
Commercialisation	■	■ ■ ■
Gestion opérationnelle	■	■ ■ ■
Destruction / Rénovation / Redéveloppement	■ ■	■ ■ ■



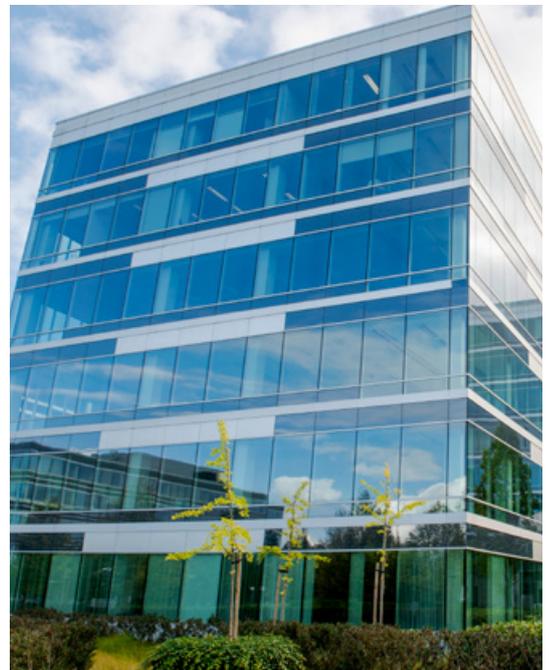
AZURIT SENIORENZENTRUM - RIESA (DE)

Construction d'une maison de repos et de soins.

Nous avons signé en 2017 un accord pour l'acquisition de cet établissement, actuellement en construction. La livraison des travaux est prévue pour le second trimestre de 2018. L'établissement aura une superficie hors sol de 6 450 m² et offrira 138 lits.

MESURES DURABLES

- Performance énergétique conforme à la législation concernant les constructions nouvelles;
- Accès pour les PMR à toutes les surfaces sans obstacles;
- Vitrage solaire, en façade sud-est;
- Volets dans toutes les chambres des résidents.



BOURGET 42 - BRUXELLES PERIPHERIE (BE)

Reconversion d'un immeuble de bureaux uni-locataire en bâtiment multi-locataires.

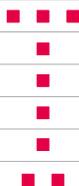
Nous avons entrepris des travaux de rénovation de cet immeuble de bureaux, après le départ de son occupant unique. Ces travaux ont amélioré le confort et la fonctionnalité pour ses futurs occupants. Le hall d'entrée a été rénové et un Flex Corner® a été aménagé.

MESURES DURABLES

- Rénovation des blocs sanitaires aux étages qui engendre une économie d'eau de 40 à 50 %;
- Éclairage LED dans tous les communs;
- Augmentation du nombre d'emplacements pour vélos;
- Installation de douches.



IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION



PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ



INFLUENCE COFINIMMO

■	faible
■ ■	moyenne
■ ■ ■	élevée



CHEVAL MARIN - BRUXELLES CENTRE (BE)

Restauration d'un bâtiment historique.

Ce bâtiment faisait autrefois fonction de maison portuaire et est depuis 2002 repris sur la liste des bâtiments classés. Il était à l'abandon depuis 1999. Nous l'avons acquis, remis aux normes de sécurité et de confort actuelles et entièrement restauré suivant les prescriptions imposées par les Monuments et Sites (réutilisation de matériaux existants, isolation adaptée, utilisation de produits naturels et écologiques).

L'affectation commerciale du rez-de-chaussée a été rétablie et deux logements de haute qualité ont été développés aux étages supérieurs.

Par cette rénovation, nous avons contribué à la revitalisation de ce quartier urbain et la conservation du patrimoine.

MESURES DURABLES

- Récupération des sols en bois et des charpentes;
- Survitrages;
- Utilisation de produits naturels et écologiques: isolation en fibre de bois, enduisage à la chaux, peintures naturelles à l'huile de lin;
- Chaudière à condensation;
- Ventilation à double flux.



RÉSIDENCE NELSON MANDELA - BRUXELLES DÉCENTRALISÉ (BE)

Rénovation en profondeur d'un immeuble de logements d'étudiants.

Ce bâtiment qui comporte 234 chambres, six studios et une conciergerie, a subi une rénovation lourde suivant un cahier des charges définis par l'Université Libre de Bruxelles (ULB).

Nous en assurons également la maintenance - technique uniquement - durant la période de location de 27 ans à l'ULB.

MESURES DURABLES

- Nouvelles chaudières haute performance à condensation;
- Groupes de pulsion avec récupération de chaleur;
- Amélioration considérable du niveau d'isolation: nouvelles façades, toitures, menuiseries extérieures et vitrages à haute performance;
- Monitoring par logement afin d'optimiser les consommations d'électricité et d'eau chaude;
- Toiture verte afin d'augmenter la biodiversité et de retarder le drainage des eaux pluviales;
- Récupération de l'eau de pluie pour les toilettes;
- Adaptation de certains studios pour personnes à mobilité réduite (e.a. armoires de cuisine réglables en hauteur).

DIALOGUE AVEC NOS PARTIES PRENANTES

Nous sommes à la fois une société immobilière qui investit dans des bâtiments et, à travers notre cotation en bourse, nous permettons au plus grand nombre d'investir dans l'immobilier de manière indirecte.

Nous sommes conscients de l'impact de nos activités et entretenons un dialogue régulier avec nos parties prenantes à chaque étape de vie d'un immeuble.

Dès la conception d'un immeuble et la demande de permis, nous organisons des réunions de concertation avec, entre autre, les riverains, l'administration, les commerçants. Ceci nous permet de créer un équilibre des intérêts de chacune des parties prenantes : le respect des zones naturelles protégées, la conservation du patrimoine, la circulation dans le quartier, l'activité des commerçants, le bien-être des habitants, etc.

Nous tenons également compte des besoins des futurs occupants et d'un niveau de rentabilité suffisant pour rémunérer nos investisseurs.

Dans la phase d'exploitation des immeubles, nous rencontrons régulièrement nos clients pour évaluer leurs besoins et leurs niveaux de satisfaction.

Nous attachons beaucoup d'importance à la motivation et à l'engagement de chacun de nos collaborateurs : communication transparente et proactive, processus d'évaluation, de 'feedback' et de 'rewarding', 'coaching' individuel et d'équipes, formation, équilibre vie privée-vie professionnelle, responsabilisation, etc.

Dans certains cas, nous interagissons avec nos parties prenantes de manières multiples : un banquier peut être à la fois un fournisseur de capitaux mais aussi un locataire voire un riverain d'un de nos immeubles.



NOTRE CADRE D'INFLUENCE

ENVIRONNEMENTAL

2
Réseaux de distribution



276
agences d'assurances



984
cafés-restaurants

85
Immeubles de bureaux



420
locataires

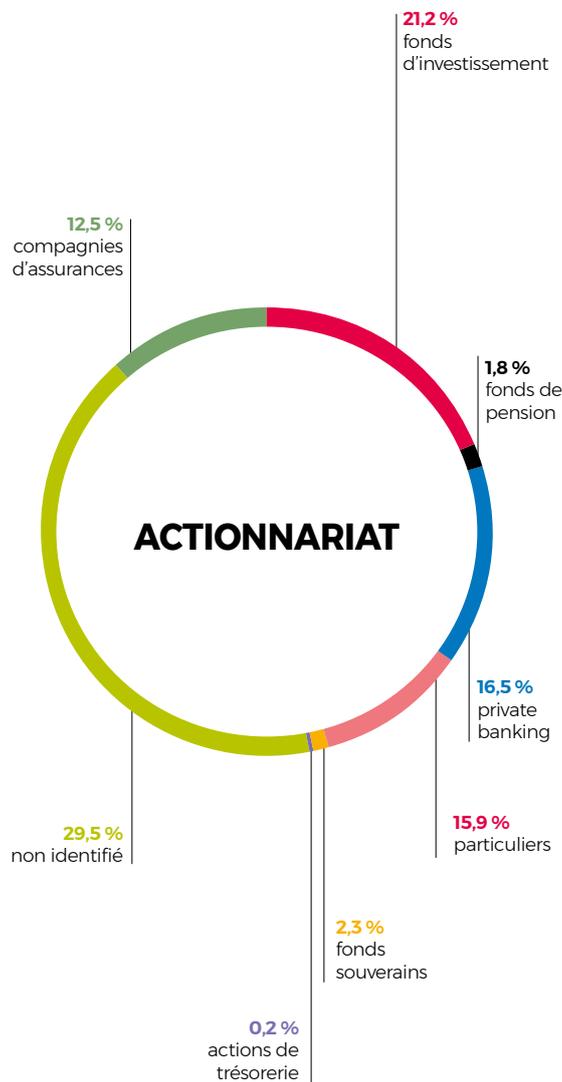
33 285
occupants

145
Immeubles de santé



133
locataires

12 850
résidents



ÉCONOMIQUE

2 339
Fournisseurs



180 millions EUR
de prestations

12
Banques



1,9 milliards EUR
de fonds propres

1,6 milliards EUR
de fonds empruntés

SOCIAL

Médias



3 261
suiveurs

Twitter/LinkedIn/Xing



222

investisseurs
rencontrés (15 roadshows/
10 conférences)



37

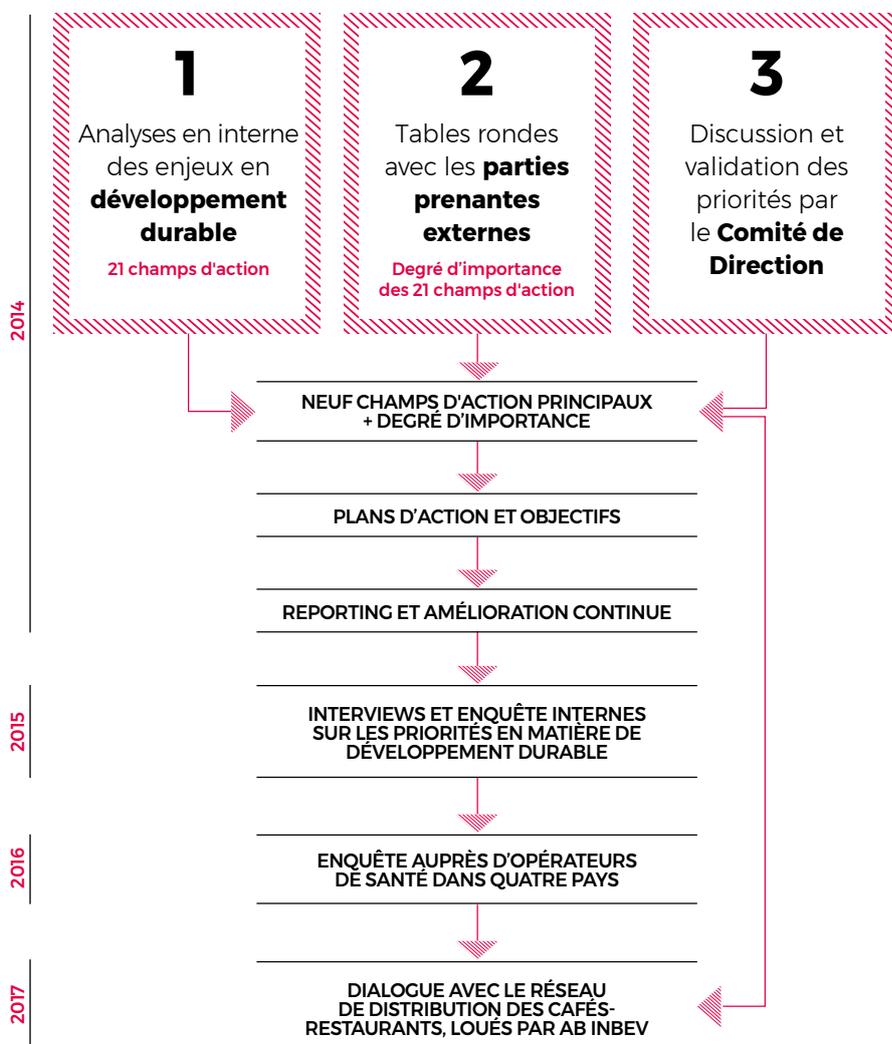
communiqués de presse

VALIDATION ET PRIORISATION DE NOS CHAMPS D'ACTION

Dans le cadre d'un dialogue permanent avec nos parties prenantes, nous avons interrogé en 2017 AB InBev, locataire de notre sous-portefeuille Pubstone concernant sa stratégie de développement durable et ses attentes en la matière envers Cofinimmo.

Dans une interview, Madame Heleen Vanhoudt, responsable Développement Durable Benelux d'AB InBev, dresse un panorama des engagements et des pratiques en matière de responsabilité sociétale de son entreprise.

(➔ voir pages 33 à 36 du Rapport de Développement Durable 2017).





"Chaque effort pouvant réduire la consommation d'énergie des exploitants de café et pouvant transformer les espaces vides en espaces utiles, rend notre monde d'aujourd'hui et de demain, plus durable."

HELEEN VANHOUDT
Responsable Développement Durable
Benelux, AB InBev

INTERVIEW D'HELEEN VANHOUDT, RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT DURABLE BENELUX, AB INBEV

Le programme Better World d'AB InBev avec les piliers de développement durable Growing World, Cleaner World, Healthier World. Que signifie cela exactement?

H. V. La responsabilité sociétale et le développement durable résident pour AB InBev dans le développement à long terme, dans les techniques brassicoles sans épuiser les ressources naturelles, dans le recyclage, tout en portant une attention aux parties prenantes qui bénéficient des activités entreprises par AB InBev.

Ces ambitions sont définies dans notre stratégie globale de développement durable 'Growing World' avec un focus sur les dimensions 'people, planet, profit', ce sur quoi nous travaillons depuis quelques décennies.

Les efforts semblent se concentrer sur des pays hors Europe. Est-ce parce que l'Europe a une longueur d'avance dans le domaine du développement durable ?

H. V. En tant que premier brasseur mondial, AB InBev dispose d'une stratégie de développement durable internationale, qui se traduit par des initiatives régionales et locales.

Les défis de l'Europe, étant souvent différents de ceux des autres continents,

l'attention passe de quelques projets à des besoins locaux. De ce fait, l'accent est davantage mis sur des sujets tels que la consommation responsable, l'emballage et la logistique.

En dehors de l'Europe, la dimension environnementale est également abordée. L'accent est particulièrement mis sur des sujets tels que l'utilisation de l'eau et l'aide aux agriculteurs. En Afrique et en Californie, entre autres, nous accordons une attention particulière à l'utilisation sûre de l'eau et la restauration des bassins hydrographiques. En Russie, nous aidons les agriculteurs locaux à cultiver du blé de qualité de manière rentable et à mieux cartographier les conditions météorologiques via des programmes satellites.

Comment alors s'imaginer les efforts d'AB InBev en Europe?

H. V. En Europe nous travaillons en permanence sur des processus de brassage durables par l'utilisation responsable des ingrédients, dont l'eau est un des plus importants. Nous faisons en sorte à ce que l'eau soit reprise dans un système circulaire, afin de pouvoir la réutiliser, après purification, pour le rinçage de matériaux. Nous sommes également attentifs à notre consommation d'énergie et faisons du recyclage en réutilisant la chaleur libérée durant le processus brassicole en début du cycle. En outre, nous sommes attentifs à la logistique dans toute la chaîne de valeur, et, comme indiqué, à la dimension sociétale.

AB InBev est, par exemple, un pionnier du camion écobombi; celui-ci fait, entre autre, un trajet fixe de Heverlee à Katoen Natie dans le port d'Anvers. Deux écocombis remplacent trois camions ordinaires, ce qui implique donc moins de trajets pour la même quantité de marchandises et, en conséquence, une diminution des émissions de CO₂. Sur une année et demie, les émissions de CO₂ des écocombis sont près de 20 tonnes moins élevées sur le trajet fixe Heverlee-Anvers, en comparaison avec les camions classiques. Ceci représente une diminution de 21 %. L'utilisation à grande échelle nécessiterait 32 % de déplacements en moins et aurait un impact positif sur la mobilité.

Un autre enjeu clé en Europe et en Belgique est la diminution des emballages et leur recyclage. En 2017, AB InBev a mené, en collaboration avec Fost Plus, une campagne contre les déchets. Elle porte également ce thème à l'attention des jeunes lors des festivals, par exemple, en recyclant sur place des gobelets en ouvre-bouteilles au moyen d'impressions en 3D.

Finalement, nous nous engageons également pour une consommation de bière responsable. AB InBev investit en bières non-alcoolisées afin de proposer des alternatives valables aux gens qui font un choix positif.



1. Café/Restaurant Three Sisters - Amsterdam (NL)
2. Café/Restaurant Le Royal - Louvain (BE)

-21 %

Sur une année et demie, les émissions de CO₂ ont diminuées de près de 20 tonnes en utilisant les camions écocombis sur le trajet fixe de Heverlee à Anvers.

**343 143 m²
984**

établissements horeca

Le réseau de distribution d'AB InBev, géré par Cofinimmo, représente une surface d'environ 20 % du portefeuille de Cofinimmo.

Comment une multinationale comme AB InBev peut-elle communiquer sa stratégie de développement durable et gagner le soutien de tous les acteurs de sa chaîne de valeur, y compris les exploitants de pubs ?

H. V. Jusqu'à récemment, AB InBev a déployé la plupart de ses efforts en matière de développement durable dans ses brasseries et ses processus et dans la sensibilisation de ses employés.

Nos vendeurs essaient également de communiquer cette attitude de durabilité lorsqu'ils rencontrent les exploitants de pubs, en leur proposant des boîtes à outils pour promouvoir une consommation d'alcool responsable et en les formant, par exemple, au rinçage des installations de débits.

Une étape suivante pourrait consister à sensibiliser les exploitants des pubs à leur consommation d'énergie et comment économiser en consommant moins d'énergie.

AB InBev a-t-elle pris des mesures particulières en ce qui concerne ses biens immobiliers ?

H. V. Il est important de faire la distinction entre les brasseries et bureaux, d'une part, en nos pubs, d'autre part.

Dans le premier cas, nous avons déjà fait beaucoup d'efforts et avons un solide bilan en matière de durabilité: utilisation responsable des ingrédients, recyclage de l'eau et de la chaleur, consommation d'énergie et émission de CO₂ réduites, sensibilisation accrue de nos collaborateurs.

En ce qui concerne la durabilité du côté de la vente, nous pouvons certainement encore étendre nos efforts. L'immobilier des pubs est très varié et demande des solutions durables diversifiées qui peuvent être pilotées par AB InBev et ses partenaires immobiliers, tels que Cofinimmo.

"COFINIMMO
CONTRIBUE À LA
MISE EN VALEUR DE
CERTAINES ZONES
URBAINES ET À LA
REVALORISATION DE
LA COHÉSION DE LA
VILLE."

Quelles sont vos attentes écologiques et sociétales d'un partenaire immobilier tel que Cofinimmo? Y a-t-il des SDG¹ particuliers auxquels vous pensez?

H. V. Cofinimmo est propriétaire de d'une grande partie de notre réseau de vente et répond aux critères de durabilité que nous avons définis pour nos partenaires.

Cofinimmo veut maximiser le rendement de son immobilier, ce qui n'est pas une mauvaise chose. Le parc des pubs et cafés est bien entretenu, rénové, et les espaces libres sont par exemple réconvertis en espaces résidentiels. Aux Pays-Bas, Pubstone met temporairement les étages vides au-dessus des commerces à disposition comme logements. A Mons, en Belgique, elle a transformé les espaces vides en appartements. Le réseau de distribution d'AB InBev, géré par Cofinimmo, représente environ 350 000 m², et 43 % de nos points de vente directe. Chaque effort pouvant réduire la consommation d'énergie des exploitants de café et pouvant transformer les espaces vides en espaces utiles, nous rapproche d'un pas d'un monde actuel et futur plus durable.

Quel rôle Cofinimmo, en tant que fournisseur immobilier, pourrait-elle jouer dans la stratégie de développement durable d'AB InBev?

H. V. AB InBev s'investit pour un monde dans lequel la croissance et l'attention pour l'écologie et la santé ont une place. Cofinimmo, en tant que propriétaire et gestionnaire de notre réseau de distribution, est un partenaire qui souscrit à cette vision.

Nos pubs sont, en première instance, des lieux où les gens se rencontrent. Tout comme nous visons la durabilité au sein de la brasserie, il est également important que l'immobilier de vente soit durable : peu énergivore, bien isolé, bien entretenu et utilisé de manière optimale.

Cofinimmo reste avant tout un fournisseur de biens immobiliers où nos bières sont vendus. Son rôle pourrait cependant évoluer vers celui d'une organisation qui, ensemble avec nos exploitants de pubs, sensibilise à la durabilité, d'une part et

optimise l'utilisation de ces biens immobiliers, d'autre part, par l'économie d'énergie ou l'attribution d'une fonction aux espaces non-utilisés. Le rôle supplémentaire de Cofinimmo serait d'être 'consultant' en consommation d'énergie 'intelligente' et partenaire dans la réalisation de logements. De cette manière, l'espace inutilisé serait rendu utile.

Un bel exemple est celui de la restauration du Cheval Marin, au centre de Bruxelles. Ce bâtiment historique a été rénové dans sa totalité. Tous les équipements techniques ont été fournis et les matériaux de construction ont été réutilisés dans la mesure du possible afin de le rendre fonctionnel et répondant aux normes actuelles de confort et de sécurité. Cofinimmo contribue ainsi à la mise en valeur de certaines zones urbaines et à la revalorisation de la cohésion de la ville. Outre la restauration de la fonction commerciale du rez-de-chaussée, deux logements de qualité situés aux étages supérieurs ont également été aménagés. De cette façon, cette restauration s'inscrit parfaitement dans le cadre de la revitalisation de ce quartier du centre-ville, situé entre les zones Grand'Place et Canal. Créer un lien entre le logement et l'immobilier de manière inspirante peut donner un nouveau sens à la triple relation gagnante 'Profit-People-Planet'.

Café/Restaurant Cheval Marin -
Bruxelles Centre (BE)



¹ Sustainable Development Goals.

NOS CHAMPS D'ACTION CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

NOUS INSCRIVONS NOS ACTIVITÉS¹ DANS UN CADRE PLUS LARGE ET AVONS LIÉ LES OBJECTIFS DE NOTRE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À CEUX DES NATIONS UNIES. IL S'AGIT D'UNE LISTE DE MESURES À PRENDRE POUR LA PRÉSERVATION DE LA PLANÈTE ET LE BIEN-ÊTRE DE SES HABITANTS. CONCRÈTEMENT, LE BUT DES NATIONS UNIES EST DE METTRE FIN À LA PAUVRETÉ D'ICI À 2030 ET D'AMÉLIORER LES VIES TOUT EN PRÉSERVANT LA PLANÈTE, À L'AIDE DE 17 'SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS' (SDG).



"LES SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS SONT UN SYSTÈME DE NAVIGATION POUR ATTEINDRE LE FUTUR QUE NOUS VOULONS. ILS SERVENT COMME BOUSSOLE INDIQUANT NOTRE DIRECTION, ET OFFRENT UNE FEUILLE DE ROUTE POUR MESURER NOTRE PROGRÈS AU COURS DE NOS EFFORTS."

ERNST LIGTERINGEN,
CEO GLOBAL REPORTING
INITIATIVE (GRI) JUSQU'À MI-2017

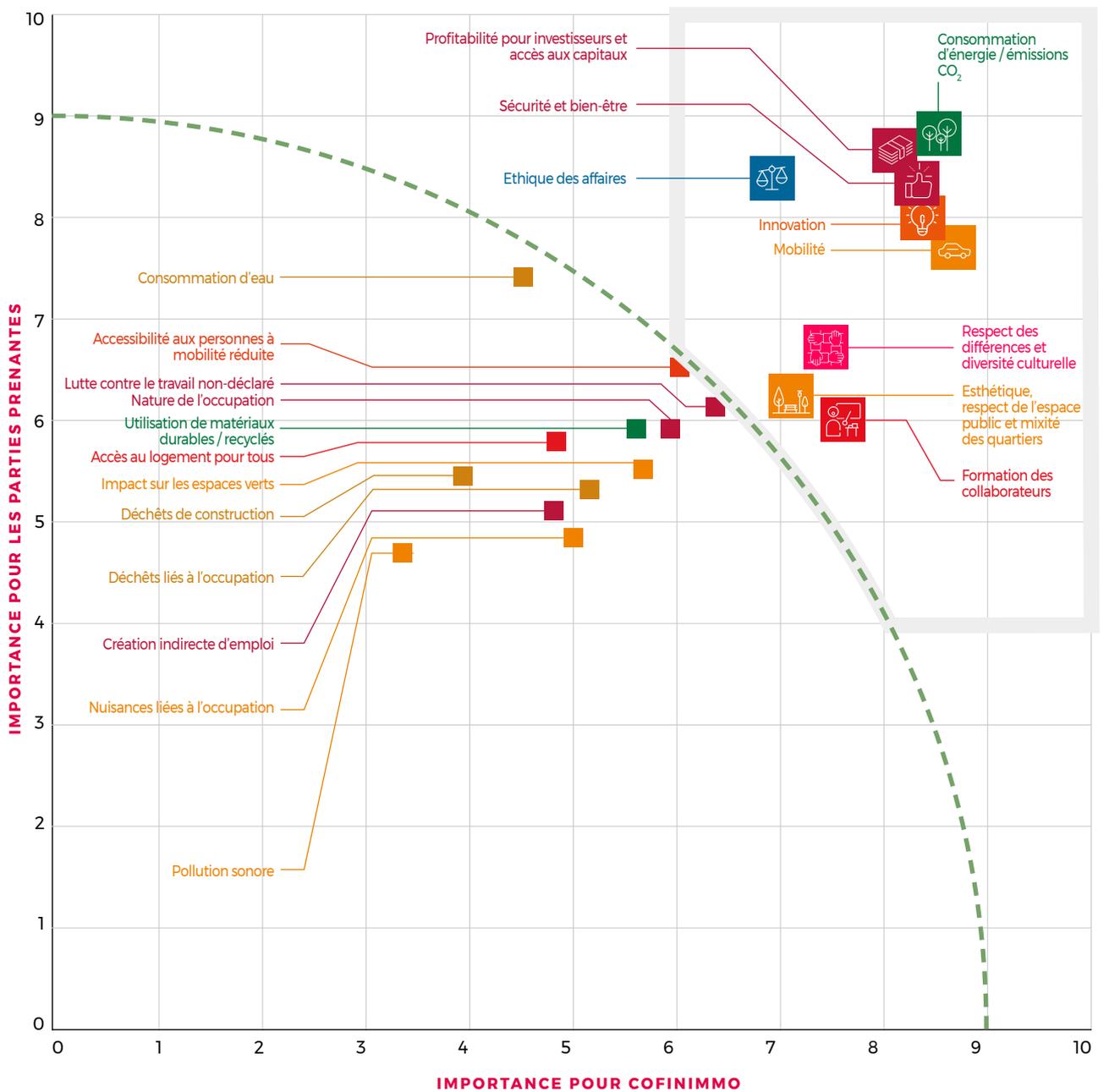
NOTRE MATRICE DE MATÉRIALITÉ

Notre matrice de matérialité a été établie pour la première fois en 2014 suivant les lignes directrices du GRI. Elle est annuellement revue et affinée. Chaque point de la matrice représente un enjeu de développement durable pour notre entreprise. Sa place est co-déterminée par la perception qu'en ont nos parties prenantes sur un axe, et l'importance des impacts vue par Cofinimmo en interne.

La zone supérieure droite, dépassant l'arc vert, regroupe les neuf champs d'action prioritaires parmi les 21 identifiés en interne.

Certains thèmes dans la matrice de matérialité ne sont pas considérés comme prioritaires et se trouvent en-dessous de l'arc vert. Ceci ne signifie pas un désintérêt de Groupe mais s'explique par le fait que ces thèmes font l'objet, pour la plupart, d'une législation assez stricte qui oblige les sociétés à les traiter, quelle que soit la perception de leur importance pour l'entreprise. Par exemple, nous veillons à réduire au maximum la consommation d'eau au moyen de placement de compteurs à distance, de la même manière que nous traitons les consommations d'énergies et les émissions de CO₂.

¹ Tous les détails des actions réalisées en 2017 et les objectifs futurs sont repris dans un tableau de bord (voir Annexe Tableau de bord au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale sur www.cofinimmo.com).



3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



PERMETTRE À TOUS DE VIVRE EN BONNE SANTÉ

3.4

D'ICI À 2030, RÉDUIRE D'UN TIERS, PAR LA PRÉVENTION ET LE TRAITEMENT, LE TAUX DE MORTALITÉ PRÉMATURÉE DUE À DES MALADIES NON TRANSMISSIBLES ET PROMOUVOIR LA SANTÉ MENTALE ET LE BIEN-ÊTRE."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

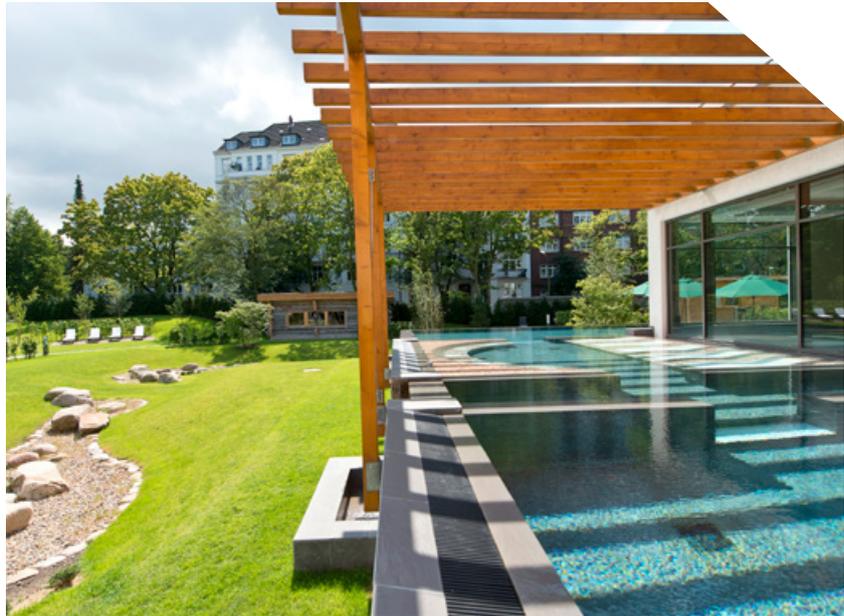
SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE

L'impact de l'immobilier sur l'environnement extérieur est de plus en plus maîtrisé. Mais qu'en est-il de son impact sur l'environnement intérieur ?

Dans la société d'aujourd'hui, garantir la sécurité dans un immeuble n'est plus suffisant. Les attentes ont évolué et les immeubles doivent rencontrer les besoins de fonctionnalité et de bien-être pour des communautés dans lesquels l'hospitalité prend une place centrale. Cette évolution est soutenue par des nouveaux labels et benchmarks¹.

Il est donc important que nous mettions à disposition des immeubles en adéquation avec ces nouvelles attentes. Le développement des Lounges® et Coffee Corners® y répond.

Centre de sport et de bien-être Uhlenhorst Club - Hambourg (DE)

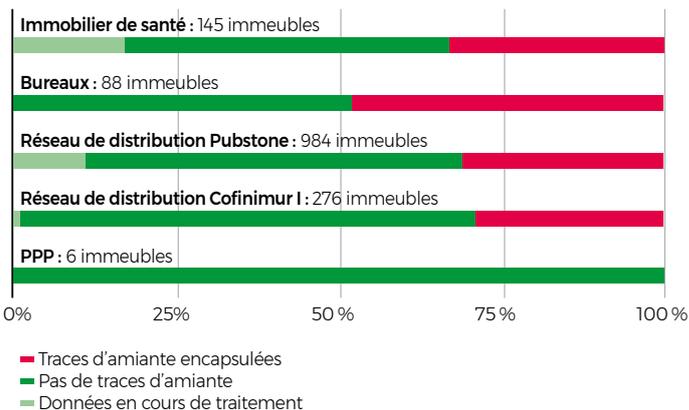


NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017

BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS

Taux d'absentéisme	2016	2017
Courte durée	1,2 %	1,6 %
Longue durée	3,5 %	2,6 %
Accidents de travail	0	4

MAÎTRISE DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES LOUÉS



NOS OBJECTIFS POUR 2018



RÉCOLTE DES DONNÉES

Compléter les données sur l'amiante pour les différents segments et assainissement progressif.

¹ En 2017 Cofinimmo a participé pour la 1^{ère} fois à la module Santé & Bien-être de GRESB.

NOS RÉALISATIONS EN 2017

NOS COLLABORATEURS

Nous avons depuis toujours pris une série de dispositions favorisant le bien-être de nos collaborateurs et l'exercice de leur fonction dans les meilleures conditions. Dès sa prise de fonction, un dossier d'accueil est mis à disposition du nouveau collaborateur reprenant toutes les mesures pratiques et de sécurité sur le lieu de travail. En 2017, 15 nouveaux collaborateurs ont été accueillis individuellement par le responsable Ressources Humaines, d'une part, et par le CEO, d'autre part.

Il existe également des forums de discussion où il est possible d'exprimer ses idées et/ou préoccupations : lunch meeting mensuel, petit déjeuner avec le management, groupe de travail sur l'amélioration de la communication interne et inter-départementale et workshops sur les risques psycho-sociaux.

Au besoin, des team buildings sont organisés afin d'apprendre à mieux se connaître dans un département et, le cas échéant, détecter des points d'amélioration dans la dynamique de l'équipe. En 2017, quatre team buildings avec 36 participants ont été organisés.

Nous sommes également attentifs au bien-être mental et au phénomène du stress au travail. L'augmentation du stress au travail, très fréquent dans le monde de l'entreprise, peut avoir des conséquences pénibles pouvant mener certaines personnes jusqu'au burn-out. Ce type d'affection engendre une absence prolongée de la personne touchée et pour l'employeur une désorganisation et un surcoût. Nous sensibilisons régulièrement l'ensemble de nos managers sur ce sujet (une formation avec 17 participants en 2017).

En 2017, une enquête globale a été lancée auprès de nos employés sur l'ergonomie. Les réponses au questionnaire d'ErgoTool¹ ont ainsi donné un feedback sur les éventuelles conséquences d'une activité

sédentaire. Tous les travailleurs sur écran ont également été informés sur les dangers d'être assis trop longtemps.

En 2017, nous avons également lancé des cours de gymnastique Pilates qui connaissent un réel succès auprès de nos collaborateurs. 20 personnes ont participé à 30 sessions pendant l'heure de midi.

Nous sensibilisons nos collaborateurs à se nourrir sainement par la mise à disposition, deux fois par semaine de paniers de fruits et de potage en hiver.

LES OCCUPANTS DE NOS IMMEUBLES

Les choix en matière de construction ainsi que la qualité de la maintenance ont un impact sur la sécurité et le bien-être des occupants. La présence de matériaux dangereux non contrôlés, le non-respect de normes de sécurité, des installations d'air conditionné mal réglées peuvent avoir des conséquences sur le bien-être et la santé des occupants.

Nous analysons l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique. Dans le processus de 'due diligence', la présence d'amiante, la pollution du sol, les éléments de lutte et de protection incendie, etc. sont systématiquement analysés.

Le risque d'amiante pour les immeubles plus anciens du patrimoine est suivi de près. L'amiante présente dans les immeubles est encapsulée dans les matériaux. En cas de dégradation, ces matériaux sont enlevés suivant les prescriptions légales qui assurent la sécurité des personnes.

En 2017 quatre tables rondes avec 52 participants ont été organisées par notre Environmental Manager pour améliorer la maîtrise des législations liées à l'amiante, applicables à l'immobilier en Belgique et dans les pays limitrophes où nous sommes présents.

La présence d'opportunités de détente et de prendre soin de soi sur place est vraiment devenue un critère de choix d'un immeuble. En collaboration avec la société Easy Day des sessions de yoga, bums & tums et relaxation sont donc organisés dans nos Lounges®, occasionnellement complétées d'une boisson ou d'un lunch sain et plein de vitamines. Le rôle du Community Manager, responsable des Lounges®, est de favoriser des actions qui ont un impact positif sur le bien-être des occupants de nos immeubles.

NOS SOUS-TRAITANTS

L'équité à l'égard de nos fournisseurs lors des négociations d'achat et le souci de la sécurité de leur personnel sont importants à nos yeux. La continuité d'une relation commerciale ne peut exister qu'au travers du respect des parties et de la compréhension de leurs préoccupations et objectifs respectifs. L'externalisation des activités de construction et de maintenance va de pair avec un contrôle rigoureux de ces sous-traitances.

Dans le cadre de rénovations lourdes, nous disposons de collaborateurs formés à la coordination de sécurité qui établissent et vérifient, chantier après chantier, les risques et les mesures de prévention à appliquer. Nous faisons également appel à des coordinateurs de sécurité externes en fonction de la charge de travail. Dans le cadre d'appels d'offres, nous décrivons clairement, dans nos cahiers des charges et contrats, les responsabilités de chacun.

Dans le cadre de la maintenance de notre patrimoine, nous équipons nos immeubles de systèmes de sécurité afin de garantir l'intégrité physique des fournisseurs (nacelles et points d'ancrage pour les équipes de nettoyage des vitres par exemple). Les prestations des sous-traitants font l'objet de contrats cadres qui doivent permettre de développer un partenariat mutuellement avantageux.

¹ L'ErgoTool s'inscrit dans une vision durable en matière de bien-être au travail. Il est agrémenté de conseils qui permettent aux travailleurs d'aménager leur poste de travail informatisé de manière ergonomique, d'éviter des problèmes de santé et de rester en forme et en bonne santé. ErgoTool se compose de deux volets: une formation e-learning et une auto-évaluation du travail sur écran.

4 ÉDUCATION DE QUALITÉ



ASSURER L'ACCÈS DE TOUS À UNE ÉDUCATION DE QUALITÉ, SUR UN PIED D'ÉGALITÉ, ET PROMOUVOIR LES POSSIBILITÉS

4.4

D'ICI À 2030, AUGMENTER CONSIDÉRABLEMENT LE NOMBRE DE JEUNES ET D'ADULTES DISPOSANT DES COMPÉTENCES, NOTAMMENT TECHNIQUES ET PROFESSIONNELLES, NÉCESSAIRES À L'EMPLOI, À L'OBTENTION D'UN TRAVAIL DÉCENT ET À L'ENTREPRENEURIAT."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

FORMATION DES COLLABORATEURS

Le capital humain représente un atout décisif pour la qualité de ce que l'entreprise peut offrir à ses clients et donc pour ses performances économiques et sociétales.

Dans une vision à moyen terme, nous favorisons à chaque moment de la carrière de chacun de nos collaborateurs, le développement professionnel et personnel.

À plus long terme, nous veillons à assurer une fin de carrière à la fois riche en défis et libre de soucis futurs.

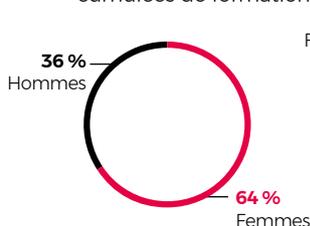
NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017

1,9 %

Budget des formations par rapport à la masse salariale brute¹

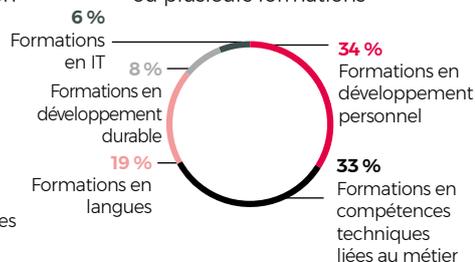
4 967 heures

Nombre total d'heures cumulées de formation²



85 %

Collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations



47,5 %

Universitaires

35 %

Post-universitaires

NOS OBJECTIFS POUR 2018



FORMATION

Formation continue des collaborateurs et team leaders



ACADEMY

Summer academy / language academy - édition 2018



FORMATION

Nouvelles formes de formation : webinars, e-learning, tutorials



INVESTORS IN PEOPLE

Renouvellement du label et obtention du niveau Gold

¹ Il est important, toutefois, de signaler que la réglementation belge a évolué en ce domaine et qu'il est, désormais, demandé aux entreprises de prévoir en moyenne cinq jours de formation par employé, plutôt qu'un pourcentage de la masse salariale.

² Dont 700 heures en coaching individuel ou d'équipe.



« INVESTIR EN NOS COLLABORATEURS, NOUS PERMET DE BÉNÉFICIER D'UNE AUGMENTATION DE LEUR EFFICACITÉ ET LEUR ENGAGEMENT ET OUVRE LE CHEMIN VERS L'EXCELLENCE. »

CHANTAL CABUY -
CHIEF HUMAN RESOURCES OFFICER



NOS RÉALISATIONS EN 2017

NOTRE LABEL INVESTORS IN PEOPLE (IIP)

Ce label est fort répandu dans le monde, surtout dans les pays anglo-saxons, mais aussi en Flandre. Depuis 2006 nous faisons partie du groupe de moins de dix sociétés l'ayant obtenu en Région de Bruxelles-Capitale¹. Son renouvellement tous les trois ans depuis cette date, nous a permis de nous positionner en tant qu'entreprise dont les dirigeants méritent la confiance et fonctionnent conformément aux valeurs de l'entreprise. Il met en évidence le fait que nous investissons en nos collaborateurs et que nous sommes à leur écoute. Une telle accréditation nous permet également d'attirer de nouveaux talents, sensibles à notre démarche durable.

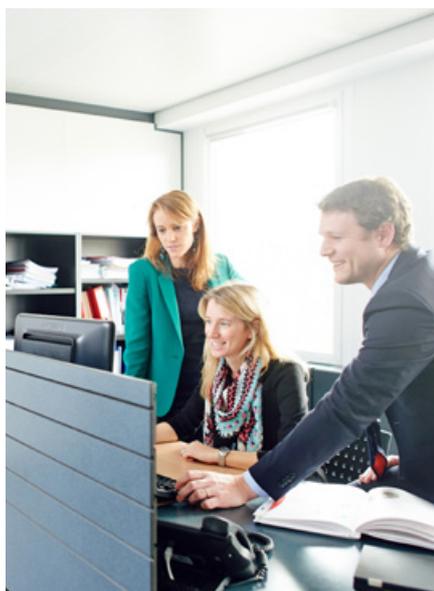
LE NIVEAU GOLD

IiP revoit régulièrement son approche dans un souci d'être toujours au plus proche du fonctionnement des entreprises et des attentes des travailleurs. En 2017, nous avons continué à mettre toutes les dispositions en place afin d'obtenir en 2018 le renouvellement du label, pour lequel nous serons évalués sur trois grands axes.

Leading (Diriger-Guider)

Les Managers occupent une place centrale en matière de culture d'entreprise et de soutien à l'engagement sans faille des collaborateurs. Dans un environnement complexe, il est nécessaire de faire preuve de vision. Cette tâche est de plus en plus difficile. On attend toujours plus des Managers, souvent en moins de temps et parfois avec moins de moyens.

¹ Aucune société ne l'a encore obtenu en Wallonie.



Supporting (Soutenir)

Les organisations vivent des changements continus et il est demandé de plus en plus de flexibilité aux collaborateurs. Des organisations plus plates et plus 'supportives' mènent à des décisions plus rapides et à une meilleure orientation clients. Cela suppose confiance, autonomie et responsabilisation, mais aussi reconnaissance.

Improving (Améliorer)

Le nouveau monde du travail fait appel à des approches créatives et innovatrices dans le développement des hommes et des produits.

liP attend de l'entreprise qu'elle fasse sienne la devise « Demain, meilleur qu'aujourd'hui ».

La barre est placée (très) haut pour obtenir le label niveau Gold mais nous y avons œuvré pleinement depuis 2015, date du dernier label.

NOTRE POLITIQUE DE FORMATION CONTINUE DES COLLABORATEURS ET TEAM LEADERS

Nous offrons à tous nos collaborateurs, sans discrimination aucune, les mêmes possibilités de se former et de se développer.

Ce qui nous anime, c'est notre volonté que chacun soit, à tout moment, prêt pour une nouvelle fonction au sein de Cofinimmo ou ailleurs, que ses compétences soient en ligne avec les exigences du marché. Nous privilégions, toujours, la promotion interne quand elle est possible.

Cinq domaines de formation sont privilégiés : compétences techniques liées au métier, le développement durable, langues, IT et développement personnel.

Le choix des formations se fait en accord entre l'employé, son manager et les Ressources Humaines. Il tient compte des avancées de la concurrence ou du secteur, des besoins de développement des équipes, des nouvelles tendances mais également du potentiel pour assumer une fonction plus hiérarchique. Nous poussons tout employé dont on a remarqué le potentiel à se former aux techniques du 'leadership' et du 'people management'.

Durant la période plus calme de l'été, nos collaborateurs, lors d'une 'Summer Academy', ont l'opportunité de rafraîchir ou d'améliorer leur maîtrise en Word, Excel, Outlook, Powerpoint, Access ou LinkedIn.

En 2017, nous avons lancé simultanément, en collaboration avec un partenaire externe, une 'Language Academy'. Pendant trois jours de cours intensifs, par groupes

de trois ou quatre personnes de même niveau, les employés ont la possibilité de s'améliorer en néerlandais, français, anglais ou encore, en allemand.

Cette opportunité de rafraîchir certaines connaissances et d'en acquérir d'autres dans un temps limité remporte un grand succès auprès des collaborateurs. Ce type d'approche se concrétise par un résultat win-win tant pour l'employé que l'employeur.

2017 a également été l'année durant laquelle nous avons étudié les nouvelles tendances en matière de formation qui permettent aux collaborateurs de gérer leur temps de manière plus efficace et plus individualisée, sans l'obligation de devoir se libérer durant au moins une demi-journée à une date fixe. A partir de 2018, nos collaborateurs pourront s'inscrire aux sessions 'e-learning', sous forme de webinars et tutoriels sur des thèmes aussi différents que tableaux pivots, gestion des réunions, etc.

Les Team Managers (en place ou potentiels) bénéficient de trajets (individuels et/ou en groupe) de développement en 'leadership' et 'people management', les familiarisant aux différents aspects, bien spécifiques, de cette fonction. Une fonction qui, en plus des connaissances approfondies, exige des comportements et des approches générant motivation et engagement de la part de leurs subordonnés.

L'ensemble de ces opportunités est offert de manière équitable, quel que soit le pays où le collaborateur exerce ses fonctions. Elles sont en ligne avec nos engagements pris dans le cadre des labels 'Diversité' et 'Investors in People'.

NOTRE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

L'enveloppe salariale que nous proposons à nos collaborateurs est fixée sur la base de critères identiques pour chaque collaborateur et tient compte d'une classification objective des fonctions. Elle comprend, entre autre, un plan de prévoyance, un plan de participation aux bénéfices et, depuis 2009, un bonus non-récurrent lié aux résultats de l'entreprise.

Avec la problématique des routes embouteillées et de l'équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle, nos collaborateurs expriment le besoin d'organiser leur temps de manière optimisée. Afin de répondre à cette demande et de leur permettre de travailler à distance de manière efficace à raison d'un jour par semaine, nous avons mis des solutions IT à leur disposition (PC portables haut de gamme, équipement téléphonique adapté) et ajouté un abonnement internet dans l'enveloppe salariale.

Ceci s'ajoute aux autres avantages extra-légaux dont ils bénéficient déjà (voiture de société, assurance groupe, assurance hospitalisation et frais ambulatoires, titres-repas et éco-chèques, check-up médical, cours de Pilates, corbeilles de fruits frais, GSM, PC portables, plan d'options, ...).

Dans notre recherche de profils hautement qualifiés, nous puisons dans le même vivier que les autres entreprises du BEL20. La plupart d'entre elles sont cependant de taille nettement plus importante, alors que nous sommes plus proches de la taille d'une PME. A côté d'une culture dynamique et de valeurs partagées, nous sommes donc très attentifs aux rémunérations alternatives afin de pouvoir fidéliser les talents de la nouvelle génération (plan de participation aux bénéfices, bonus non-récurrent lié aux résultats, etc.).



7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE



GARANTIR L'ACCÈS DE TOUS À DES SERVICES ÉNERGÉTIQUES FIABLES, DURABLES ET MODERNES, A UN COÛT ABORDABLE

7.3

D'ICI À 2030, MULTIPLIER PAR DEUX LE TAUX MONDIAL D'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

CONSOMMATION D'ÉNERGIES ET ÉMISSIONS CO₂

Le secteur de l'immobilier est responsable pour 40 % des émissions CO₂ en Europe. Afin de limiter les émissions CO₂ qui résultent de l'exploitation des immeubles de notre portefeuille, ceux-ci doivent afficher des performances énergétiques optimales.

Dès 2020, tous les immeubles qui seront construits en Europe devront répondre aux normes passives. Pour Cofinimmo, il s'agit d'une opportunité de se différencier en anticipant la réglementation. Des immeubles plus performants au niveau énergétique sont commercialement plus attractifs. Ils offrent à la fois plus de confort aux occupants pour un niveau de charges locatives moins élevé.

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017

ÉMISSION DE CO₂

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ

CONSOMMATION DE GAZ À CLIMAT CONSTANT

Variation à patrimoine constant entre 2016 et 2017

-3,6 %

-3,0 %

5,1 %

Variation au siège social de Cofinimmo entre 2016 et 2017

-0,6 %

-1,5 %

9,7 %

NOS OBJECTIFS POUR 2018-2022



9 immeubles

Équipements du solde des immeubles multi-locataires de compteurs relevables à distance.



6,05 %

Rénovations du portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).



1 501 MWh/an

Potentiel estimé pour les projets de placement d'installations de production photovoltaïque (420 MWh/an en Région de Bruxelles-Capitale et 1 081 MWh/an aux Pays-Bas).



30 %

des surfaces de bureaux couvertes par une 'Green Charter'¹.

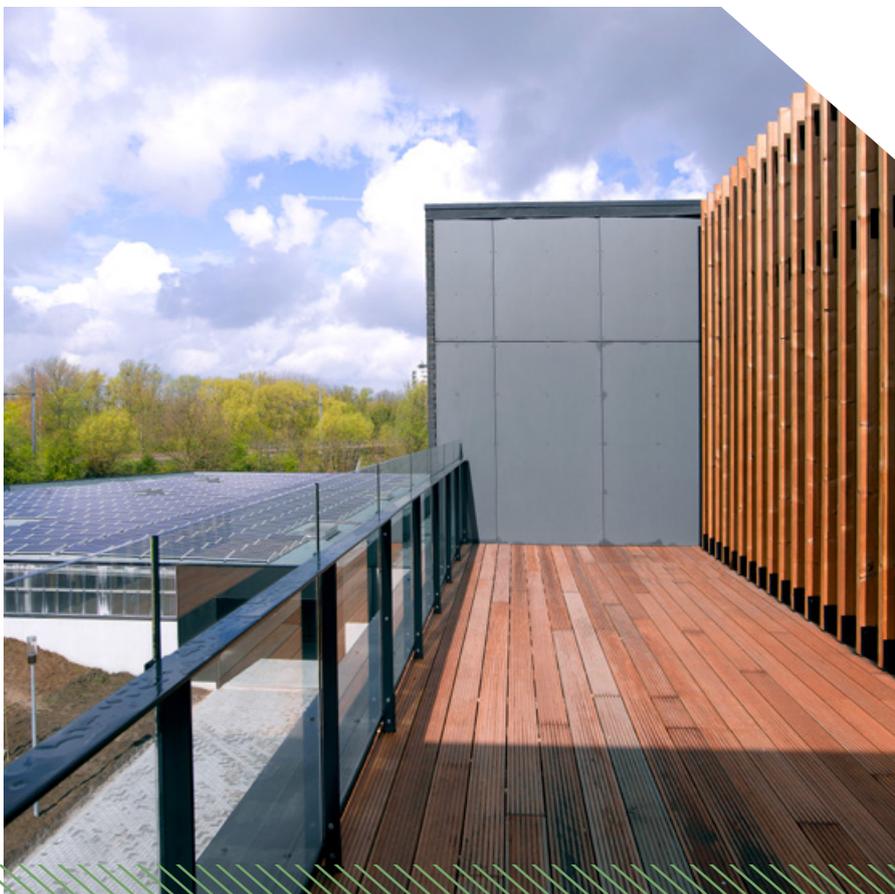
¹ Accord de collaboration durable entre Cofinimmo et le locataire.

NOS RÉALISATIONS EN 2017

MESURER

Réduire la consommation d'énergie débute par une meilleure connaissance de son patrimoine d'immeubles. Dans cette optique, nous enregistrons progressivement mieux la consommation des équipements de nos immeubles. Le plan d'action mis en place depuis 2013 est en phase finale, avec 45 sur 57 immeubles multi-locataires équipés de compteurs relevables à distance. Ces compteurs connectent les équipements au logiciel de comptabilité énergétique. Toutes les données de consommation de l'ensemble des espaces communs gérés par Cofinimmo, ainsi que les consommations privatives fournies par les différents locataires sur base volontaire (par exemple la consommation d'électricité de 80 % du portefeuille d'immobilier de santé), y sont rassemblées. Tous les résultats des consommations d'énergie et d'émissions CO₂ sont disponibles dans ➔ **Annexe Indicateurs de performances clés 2017¹ au Rapport de Développement 2017 - version intégrale** (☛ voir www.cofinimmo.com).

Commissariat de Police - Termonde (BE)



ÉVITER

Dans l'exercice de notre métier, la manière principale de participer activement aux efforts mondiaux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre est d'éviter des consommations par le redéveloppement ou la rénovation lourde de notre portefeuille (1,1 % du patrimoine total en 2017). Nous nous efforçons d'aller le plus loin possible en matière d'efficacité énergétique, souvent au-delà des obligations légales, dans les limites de la rentabilité économique recherchée. Dans le segment des réseaux de distribution nous avons réalisé en 2017, 74 interventions dans le cadre de notre démarche durable.

SOURCE RENOUVELABLE

Une consommation d'énergie minimale restera toujours nécessaire. L'objectif mondial est d'accroître la part de l'énergie renouvelable. En 2017 nous avons approfondi notre connaissance des panneaux photovoltaïques installés dans le portefeuille: neuf immeubles produisent ensemble 1 GWh par an. Toute l'énergie produite est autoconsommée. Cependant, les contraintes légales ne facilitent pas l'extension de la production sans devenir un fournisseur d'énergie.² Les projets photovoltaïques sont de ce fait réalisés sous la formule 'tiers investisseur'. Ce mécanisme nous décharge de la responsabilité de fournisseur d'énergie et nous permet de valoriser des surfaces inexploitées par d'autres activités. Dans le segment d'immobilier de santé, une étude du potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques à Bruxelles a relevé seulement deux actifs intéressants. Une étude du potentiel aux Pays-Bas est en cours.

RÉDUIRE

L'approche pour réduire les consommations diffère en fonction des segments. Dans le segment des bureaux, nous sommes souvent impliqués à la fois dans la phase de construction/rénovation et dans la gestion quotidienne d'une majorité d'immeubles. Cette situation nous permet d'exercer une influence sur les consommations dès l'occupation de l'immeuble. Au 31.12.2017, 34 locataires ont signé une charte verte ('Green Charter'), couvrant 133 033 m², soit 20 % du portefeuille de bureaux. Pour les autres segments, notre intervention se limite à la sensibilisation des locataires. La maîtrise des consommations énergétiques est réalisée par les occupants eux-mêmes. L'implication de Cofinimmo se situe parfois seulement au niveau des échanges des données.

¹ Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance prônés par l'European Public Real Estate Association (EPRA). Au nombre de 28 correspondant à 21 'GRI Standards' tirés du Global Reporting Initiative (GRI), ils donnent une image très claire des performances des différents immeubles d'année en année.

² En plus en Belgique, seulement le système de subventions à Bruxelles est favorable par rapport à ce type d'installation.

8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



**PROMOUVOIR
UNE CROISSANCE
ÉCONOMIQUE SOUTENUE,
PARTAGÉE ET DURABLE, LE
PLEIN EMPLOI PRODUCTIF ET
UN TRAVAIL DÉCENT POUR
TOUS**

8.2

PARVENIR À UN NIVEAU ÉLEVÉ DE PRODUCTIVITÉ ÉCONOMIQUE PAR LA DIVERSIFICATION, LA MODERNISATION TECHNOLOGIQUE ET L'INNOVATION, NOTAMMENT EN METTANT L'ACCENT SUR LES SECTEURS À FORTE VALEUR AJOUTÉE ET À FORTE INTENSITÉ DE MAIN-D'ŒUVRE."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAUX

La rentabilité est essentielle à notre entreprise afin qu'elle puisse assumer ses responsabilités et poursuivre ses activités. Elle permet de mesurer à la fois l'efficacité et la valeur que les clients reconnaissent aux produits et services de Cofinimmo. Elle est déterminante pour l'affectation des ressources et pour la préservation des investissements qui conditionnent son développement et la production de ses services. Nous ne pouvons pas assumer pleinement notre rôle économique et sociétal, si les bénéfices sont insuffisants ou si l'assise financière est fragile.

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017

93,26 EUR

Valeur d'actif net (en juste valeur) par action

1,9 %

Coût moyen de la dette

6,53 EUR

Résultat net des activités clés par action

5,50 EUR

Dividende brut 2017 payable en 2018 par action ordinaire

VALEUR ÉCONOMIQUE GÉNÉRÉE ET DISTRIBUÉE EN 2017

VALEUR ÉCONOMIQUE GÉNÉRÉE
(X 1 000 EUR)

+ **210 899** EUR
Clients

- **25 407** EUR
Fournisseurs de biens
et de services

= **185 492** EUR
Valeur ajoutée

VALEUR ÉCONOMIQUE DISTRIBUÉE
(X 1 000 EUR)

- **19 566** EUR
Personnel

- **120 502** EUR
Actionnaires

- **30 552** EUR
Dépenses financières

- **5 791** EUR
Secteur public

- **171 477** EUR
Total valeur économique
distribuée (X 1 000 EUR)



9 080 EUR

Valeur économique retenue dans le Groupe (x 1 000 EUR)

NOS OBJECTIFS POUR 2018



DIVERSIFICATION

Diversification des sources de financement



MARCHÉS DES CAPITAUX

Appel régulier aux marchés des capitaux

45 %

Taux d'endettement approximatif



DURÉE ET COÛT DE LA DETTE

Optimisation de la durée et du coût de financement

5,50 EUR

Dividende brut 2018 payable en 2019 par action ordinaire

Notre statut de Société d'Investissement Réglementée (SIR) offre au grand public une opportunité d'investir dans l'immobilier de manière indirecte. Les coûts de transaction sont nettement moins élevés et les frais de gestion sont considérablement plus bas que lors d'un investissement immobilier direct.

L'action Cofinimmo doit permettre de contribuer à la prospérité de nos actionnaires et investisseurs. Cet objectif passe par la distribution d'un dividende élevé et pérenne et la préservation du capital investi.

Nous devons également pouvoir recourir à des sources de financement aux coûts les plus faibles possibles et suffisamment diversifiées afin de limiter les risques de refinancement aux échéances et de garantir la durabilité de l'entreprise.

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Pour éviter une concentration des risques, nous diversifions non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels nous investissons, mais également nos sources de financement. Ainsi, nous avons recours à des crédits bancaires, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles, des 'Green and Social Bonds' et des billets de trésorerie à long et court terme pour financer nos investissements. Par ailleurs, nous travaillons étroitement avec une dizaine de partenaires bancaires de qualité.

Maison de repos et de soins Zonneweelde - Rijmenam (BE)



APPEL RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions de trésorerie, apports en nature, émissions d'actions privilégiées, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de 'Green & Social Bonds' sont autant de moyens auxquels nous avons recours pour lever des fonds.

TAUX D'ENDETTEMENT PROCHE DE 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un ratio d'endettement de maximum 65 % et que les conventions bancaires nous autorisent un taux de 60 %, nous avons pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

Ce choix n'est pas intervenu par hasard. Il tient compte notamment de la longue durée moyenne pondérée résiduelle de nos baux et des rendements immobiliers élevés de nos immeubles, et s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt.

OPTIMISATION DE LA DURÉE ET DU COÛT DE FINANCEMENT

Nous gérons activement nos ressources financières en refinançant, au minimum un an à l'avance, les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, nous veillons à optimiser le coût de notre endettement, tout en étant attentif à la diversification de nos sources de financement et à la maturité moyenne de notre dette.

Une partie de notre dette étant contractée à taux flottant, nous sommes exposés à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de notre résultat financier. C'est la raison pour laquelle nous avons recours à une couverture partielle de notre dette à taux flottant par l'utilisation d'Interest Rate Swaps. L'objectif consiste à sécuriser près de 80 % de la dette globale (à taux fixe et flottant) sur les cinq prochaines années et 50 % ensuite.

NOS RÉALISATIONS EN 2017

Dividende optionnel en actions
Suite à la proposition de distribution du dividende 2016 sous forme d'actions ordinaires nouvelles, les actionnaires de Cofinimmo ont opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2016 en actions ordinaires nouvelles à hauteur de 41 %, permettant d'augmenter le capital de la société de 33,2 millions EUR.

(☛ voir également nos communiqués de presse des 10.05.2017 et 01.06.2017 sur www.cofinimmo.com).

Renouvellement de diverses lignes de crédit pour un montant total de 303 millions EUR.

Extension d'un an du crédit syndiqué de 300 millions EUR.

Nouveaux instruments de couverture de taux d'intérêt pour la période 2023-2025.

Green & Social Bonds
Fin 2016, nous avons récolté 55 millions EUR dans le cadre de l'émission d'obligations 'vertes et sociales'. En 2017, l'entièreté de ces fonds ont été alloués à des projets contribuant positivement au développement durable, dans une proportion de 50 % aux bureaux bénéficiant d'une certification BREEAM ou BREEAM In-Use (niveau 'Very Good' au minimum), et 50 % aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques.

Le détail des opérations de renforcement de nos ressources financière est repris aux **pages 86-89 du Rapport Financier Annuel 2017** (☛ voir www.cofinimmo.com). Un rapport détaillé des 'Green & Social Bonds' est repris dans **l'Annexe Utilisation innovatrice de Green & Social Bonds au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale** (☛ voir www.cofinimmo.com).

9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE



BÂTIR UNE INFRASTRUCTURE RESILIENTE, PROMOUVOIR UNE INDUSTRIALISATION DURABLE QUI PROFITE A TOUS ET ENCOURAGER L'INNOVATION

9.1

METTRE EN PLACE UNE INFRASTRUCTURE DE QUALITÉ, FIABLE, DURABLE ET RÉSILIENTE, Y COMPRIS UNE INFRASTRUCTURE RÉGIONALE ET TRANSFRONTIÈRE, POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LE BIEN-ÊTRE DE L'ÊTRE HUMAIN, EN METTANT L'ACCENT SUR UN ACCÈS UNIVERSEL, À UN COÛT ABORDABLE ET DANS DES CONDITIONS D'ÉQUITÉ."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

INNOVATION

En tant que grand propriétaire en Belgique, nous tentons d'être visionnaire et d'alimenter le débat sur les futurs besoins réels en matière immobilière. Nous intégrons le mieux possible les tendances sociétales dans notre stratégie, afin d'éviter une obsolescence accélérée de nos immeubles et de préserver notre durabilité économique. Des solutions innovantes sont nécessaires pour créer des opportunités de croissance et pérenniser le patrimoine existant.

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017



4
nouveaux
Flex Corners®



1
nouveau Lounge®



1 200 m²
de nouveaux espaces
multifonctionnels



18
nouvelles salles
de réunions partagées



1
nouvelle terrasse
en toiture aménagée



6 cafés
mis à disposition
temporairement pour
usage résidentiel

NOS OBJECTIFS POUR 2018



FLEX CORNER®

Nouveau Flex Corner® dans l'immeuble Arts 46 (Bruxelles Quartier Léopold) et extension des Flex Corners® des bâtiments Park Hill (Bruxelles Périphérie) et Omega Court (Bruxelles Décentralisé).



THE LOUNGE®

Poursuite de la commercialisation des salles de réunion des Lounges® de Park Lane et The Gradient et ouverture du restaurant du Park Lane.



INNOVATION

Poursuite de la mise en place des prototypes des nouvelles idées d'innovation.



RÉNOVATION

Poursuite de la rénovation de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H) en utilisant le logiciel BIM.



'BIG DATA'

Poursuite du projet d'utilisation des 'big data'.

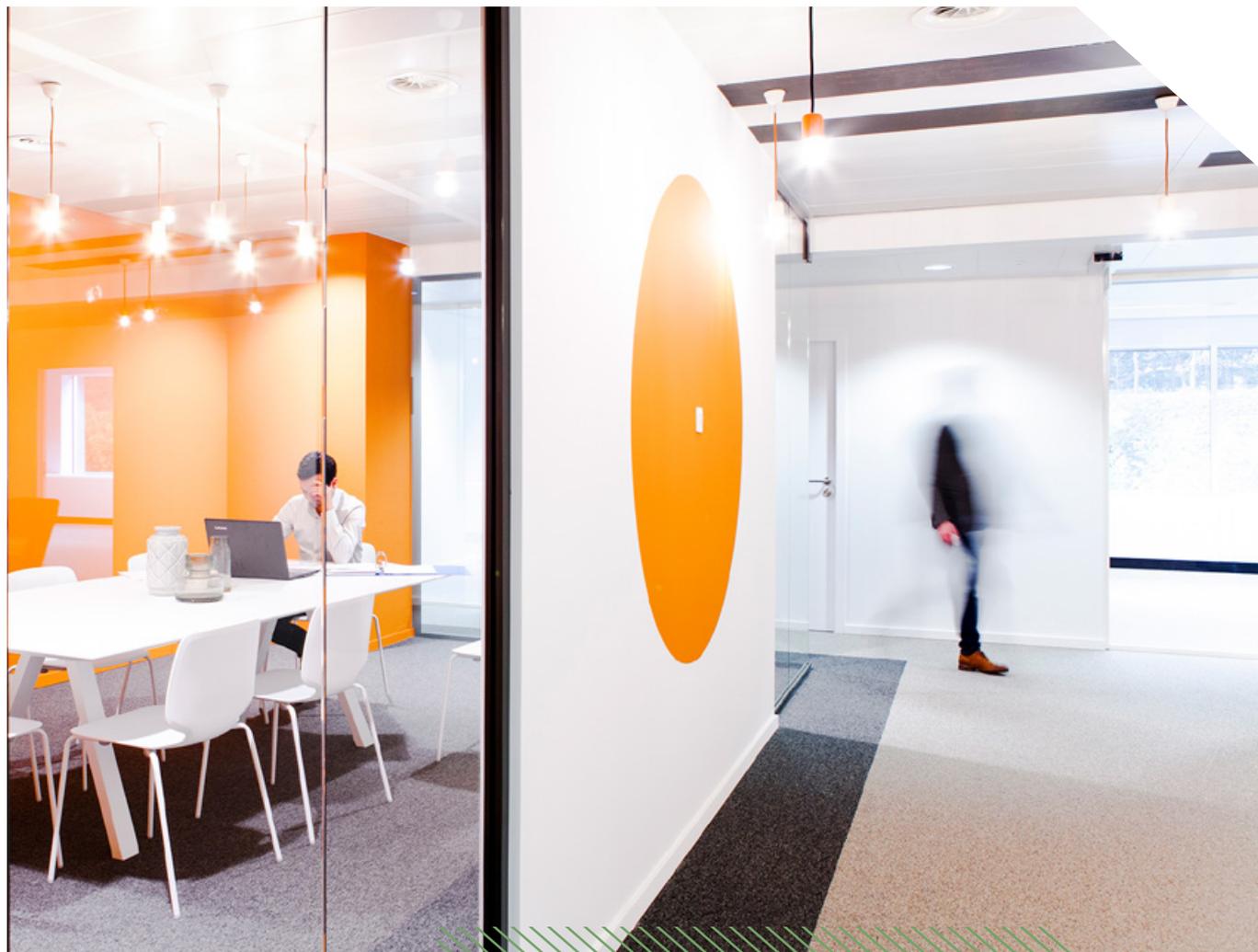
NOS RÉALISATIONS EN 2017

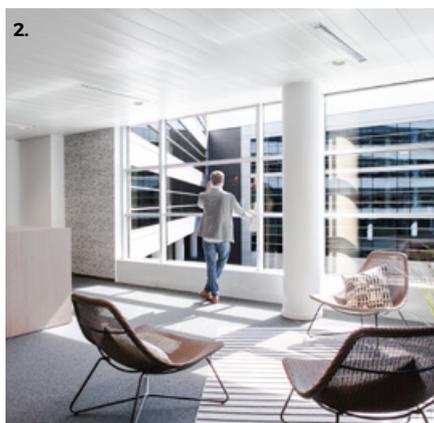
Nous mettons périodiquement en place des groupes de travail d'une douzaine de personnes internes afin de réfléchir sur la manière d'intégrer les nouvelles tendances de société identifiées. Ces groupes nourrissent leurs recherches au travers de rencontres avec des visionnaires dans des domaines d'activités pouvant influencer l'immobilier de demain (mobilité, agriculture urbaine, 'smart cities & buildings', révolution digitale, big data, etc.). Tenant compte des nouvelles techniques de construction et des nouvelles technologies plus durables, ils soumettent diverses propositions en adéquation avec les besoins des clients-locataires en vue de réduire le vide locatif du portefeuille, d'allonger le cycle d'exploitation des immeubles de bureaux et de faciliter leur exploitation. Un premier groupe a été

actif fin 2014, début 2015. Quatre idées évoquées par ce premier groupe ont mené à des projets concrets sur le terrain. Un deuxième groupe a été mis en place fin 2016, début 2017. Les premiers prototypes des idées retenues sont en cours de développement.

Cependant, l'innovation n'est pas une exclusivité de ces groupes de travail spécifiques. Elle émane également des différents départements de l'entreprise. Des outils sont mis à disposition de l'ensemble des collaborateurs. Dans une optique de recherche de solutions, une plateforme d'échange digitale a été mise en place en 2016, permettant à chacun des collaborateurs de partager ses idées ou d'exposer les défis auxquels il est confronté.

Flex Corner® - Immeuble de bureaux Souverain 36 - Bruxelles Décentralisé (BE)





1. **The Lounge® - Immeubles de bureaux Park Lane - Bruxelles Périphérie (BE)**
2. **Flex Corner® - Immeuble de bureaux Omega Court - Bruxelles Décentralisé (BE)**
3. **Flex Corner® - Immeuble de bureaux Souverain 36 - Bruxelles Décentralisé (BE)**

NOS CONCEPTS INNOVANTS

FLEX CORNER®

Le concept du 'Flex Corner®' propose un maximum de flexibilité et consiste en des ensembles de petites surfaces de bureaux de tailles variables, équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, plusieurs salles de réunion de différentes capacités). Les espaces de bureaux sont déjà précablés et les aménagements de base, comme le placement de tapis, déjà réalisés. Les locataires peuvent faire appel à notre expertise pour finaliser l'installation de leurs surfaces privées. Les salles de réunion communes sont mises à disposition de manière proportionnelle à la taille des surfaces louées et peuvent être réservées au moyen d'un système de réservation, accessible depuis l'ordinateur du client ou depuis un écran à proximité des salles.

La location est proposée pour une durée d'un an minimum, mais adaptable en fonction du besoin du locataire, suivant la formule 'Custom your lease®' et de conditions contractuelles adaptées. Les locataires reçoivent une facture mensuelle, comprenant le loyer, taxes comprises, et un forfait pour les charges communes (électricité, entretien, WIFI, utilisation des salles de réunion).

En 2017, quatre nouveaux Flex Corners® ont été aménagés dans les immeubles Park Hill, Bourget 42, Omega Court et Souverain 36 et le Flex Corner® actuel du Paepsem Business Park a été étendu. Huit immeubles de bureaux sont dorénavant équipés de ce type de surfaces.

THE LOUNGE®

Il s'agit d'espaces modernes et multifonctionnel, comparables aux salons VIP d'un aéroport. Ils sont équipés de sorte que l'on puisse y travailler, s'y réunir mais également s'y détendre. Le concept est en adéquation avec l'évolution des habitudes de travail plus flexibles voire nomades, telles que le 'coworking', le travail à distance et une connectivité croissante entre personnes et objets et répond aux besoins de flexibilité et de diversité des espaces de vie au travail.

Nous avons inauguré le premier Lounge® en décembre 2016 au Park Lane Business Park situé à Diegem (BE). En 2017, un deuxième Lounge® a été inauguré dans l'immeuble The Gradient, avenue de Tervuren 270 à 1200 Bruxelles. Ces deux Lounges® représentent ensemble 1 600 m² et contiennent des espaces partagés, des endroits de brainstorming, différentes alcôves, des salles de réunions multimédias de capacité variable et des espaces de détente (coin bibliothèque, babyfoots).

Des facilités en matière de catering y sont proposées. The Lounge® du Gradient dispose d'une sandwicherie et d'un service traiteur et le site de Park Lane disposera dans le courant de 2018 d'un tout nouveau restaurant.

Les Lounges® sont gérés par notre Community Manager, véritable chef d'orchestre, dont la tâche est non seulement d'assurer le bon fonctionnement des espaces, mais également de favoriser les contacts entre les locataires et d'organiser des événements afin de créer progressivement un effet de communauté entre les clients. Il est également possible de louer l'entièreté ou une partie des Lounges® pour des événements d'entreprise (lancement de produits, séminaires, activités de fin d'année, etc.).

Le souhait est de progressivement créer un réseau de Lounges® qui se situeraient aux entrées de Bruxelles.

TERRASSES EN TOITURE ET ABORDS DES IMMEUBLES DE BUREAUX

En 2017, nous avons poursuivi l'aménagement progressif des toitures de certains de nos immeubles et jardins afin d'offrir un espace extérieur de détente pour leurs occupants. Les toitures servent également de support marketing.

UTILISATION TEMPORAIRE DES VIDES LOCATIFS

Dès qu'une surface à louer se libère, nous étudions, dans l'attente d'un nouveau locataire, la possibilité de mise à disposition temporairement de cette surface pour un usage alternatif à l'affectation de base de l'immeuble. Cette pratique est surtout répandue dans le portefeuille des cafés/restaurants aux Pays-Bas.

En 2017, six établissements inoccupés ont été utilisés pour du logement.

Immeuble de bureaux Brand Whitlock 87 - Bruxelles Décentralisé (BE)



BIG DATA

Les 'big data' représentent l'ensemble des informations disponibles dans les bases de données, également externes, tels que les réseaux sociaux, les bases de données statistiques publiques, etc.

Notre objectif est d'améliorer nos modèles de prédiction relatifs aux questions importantes de notre stratégie (p.ex. l'évolution de notre portefeuille clients) en exploitant les données externes et en les croisant avec nos propres bases de données.



Immeubles de bureaux Paepsem Business Park - Bruxelles Décentralisé (BE)

10 INÉGALITÉS RÉDUITES



RÉDUIRE LES INÉGALITÉS DANS LES PAYS ET D'UN PAYS A L'AUTRE

10.2

D'ICI À 2030, AUTONOMISER TOUTES LES PERSONNES ET FAVORISER LEUR INTÉGRATION SOCIALE, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE, INDÉPENDAMMENT DE LEUR ÂGE, DE LEUR SEXE, DE LEURS HANDICAPS, DE LEUR RACE, DE LEUR APPARTENANCE ETHNIQUE, DE LEURS ORIGINES, DE LEUR RELIGION OU DE LEUR STATUT ÉCONOMIQUE OU AUTRE."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

RESPECT DES DIFFÉRENCES ET DE LA DIVERSITÉ CULTURELLE

Nous sommes convaincus de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.). L'égalité des chances est une valeur fondamentale des démocraties.

Depuis plus de dix ans, nous disposons du 'Label Diversité', qui confirme notre engagement en profondeur et sans faille en la matière et qui se traduit dans le recrutement, la gestion du personnel et le positionnement externe de notre entreprise.

La diversité permet d'élargir les points de vue, d'améliorer la richesse des échanges entre personnes et de dégager ainsi des solutions innovantes dans les différentes activités.



NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017

	Membres indépendants/ total	Parité en % 		Age en % 		Taux d'internationalisation en %	Background en %		
		Hommes	Femmes	30-50 ans	> 50 ans		financier	immobilier	industriel et autre
Conseil d'Administration	8/12 (67 %)	58 %	42 %	17 %	83 %	33 %	25 %	42 %	33 %
Comité de Direction	s/o	75 %	25 %	50 %	50 %	25 %	25 %	50 %	25 %
Comité d'Audit	3/3 (100 %)	33 %	67 %	0 %	100 %	33 %	67 %	33 %	0 %
Comité des Rémunérations et des Nominations	4/4 (100 %)	75 %	25 %	0 %	100 %	50 %	0 %	25 %	75 %

14
MANAGERS

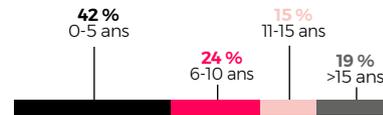
133
COLLABORATEURS



Parité



Ancienneté



Age



Nationalité



Background



NOS OBJECTIFS POUR 2018



Continuer à **améliorer le ratio H/F.**



Être attentif au **recrutement des jeunes** via notre présence aux journées emploi des facultés universitaires et la volonté de proposer des **stages aux étudiants en cours d'études.**



Analyser d'autres pistes pour le **recrutement d'une personne à mobilité réduite, mal entendant ou malvoyants** via le contact avec des associations spécialisées dans le domaine.

NOTRE POLITIQUE DE DIVERSITÉ

NOTRE CONSEIL ET SES COMITÉS

La diversité au Conseil de Cofinimmo se manifeste non seulement par une présence importante de femmes, mais également par une présence de trois nationalités différentes. Cette sélection permet d'accroître, à l'intérieur du Conseil, les connaissances sur les différents pays dans lesquels nous opérons.

NOTRE MANAGEMENT

Nous sommes l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. Depuis de nombreuses années nous avons une majorité de collaboratrices. Plusieurs d'entre elles occupent une fonction de management et elles assurent ce rôle tant dans les équipes opérationnelles que de support (Human Resources, Comptabilité, Finance, Investor Relations, Trésorerie, etc.).

Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle est offerte à tous les collaborateurs et est particulièrement utilisée par les femmes et parmi elles les

plus jeunes. Lors de retours de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences d'où qu'ils viennent. Seuls ces profils seront à même d'assurer un rôle de manager-coach avec efficacité.

NOS COLLABORATEURS

La gestion de la diversité fait totalement partie intégrante de la gestion des Ressources Humaines (accessibilité des formations, coaching et gestion du stress, transfert de compétences, etc.).

L'équité, démontrée également par le renouvellement régulier du label « Investors in People » est présente dans tous les domaines et à tous les niveaux.

Nos collaborateurs ont un 'background' culturel mixte. Ceci stimule la créativité interne et augmente la performance des équipes. La diversité générationnelle permet de réunir la sagesse et l'innovation et dégage ainsi des solutions replicables.



« LA GOUVERNANCE A COMME OBJECTIF PRINCIPAL LA QUALITÉ, LE DÉVELOPPEMENT ET LA DURABILITÉ. OBTENIR UNE QUALITÉ DE GESTION MAXIMALE EST POSSIBLE GRÂCE À LA DIVERSITÉ. LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DOIT ÊTRE L'EXPRESSION DE CETTE DIVERSITÉ, NON SEULEMENT PAR LA PRÉSENCE DE FEMMES AU CONSEIL, MAIS ÉGALEMENT PAR CELLE DE REPRÉSENTANTS DES DIFFÉRENTS PAYS OÙ COFINIMMO OPÈRE. LE RÔLE DU PRÉSIDENT EST, ENTRE AUTRE, DE VEILLER À LA COMPOSITION DU CONSEIL ET DE S'ASSURER QUE LES DISCUSSIONS AU SEIN DU CONSEIL EXPRIMENT CETTE DIVERSITÉ. CHACUN A QUELQUE-CHOSE À DIRE ET UNE EXPÉRIENCE À APPORTER »

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL -
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Centre de consultations médicales Strijp Z - Eindhoven (NL)





Immeuble de bureaux Souverain 24 - Bruxelles Décentralisé (BE)

NOS RÉALISATIONS EN 2017

RECRUTEMENT

En 2017, nous avons recruté 11 nouveaux collègues en Belgique, deux en France, deux aux Pays-Bas. Parmi ceux-ci, deux jeunes, deux personnes de plus de 50 ans et deux de plus de 60 ans.

Notre vision du talent se veut diversifiée et ouverte à tous types de profils.

Nos performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) s'améliorent d'année en année.

GESTION DU PERSONNEL

A l'arrivée de tout nouveau collaborateur, nous lui présentons notre Charte de la Diversité, qui fait partie intégrante de la 'farde d'accueil'.

COMMUNICATION

Aujourd'hui, la communication externe à propos de notre implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le Rapport Financier Annuel, le Rapport de Développement Durable et le site internet.

Parallèlement, nous sommes attentifs à notre communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes notre volonté d'ouverture.

Et, surtout, nous réussissons à créer au sein de nos collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour toujours faire mieux....

11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



FAIRE EN SORTE QUE LES VILLES ET LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS SOIENT OUVERTS À TOUS, SÛRS, RÉSILIENTS ET DURABLES

11.3

D'ICI À 2030, RENFORCER L'URBANISATION DURABLE POUR TOUS ET LES CAPACITÉS DE PLANIFICATION ET DE GESTION PARTICIPATIVES, INTÉGRÉES ET DURABLES DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS DANS TOUS LES PAYS."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

ESTHÉTIQUE, RESPECT DE L'ESPACE PUBLIC ET MIXITÉ DES QUARTIERS

Comme propriétaire et investisseur immobilier, nous sommes en mesure d'influencer l'esthétique et la mixité des quartiers par nos choix d'investissement, nos constructions, même s'ils sont en premier lieu basés sur des critères économiques.

Le développement durable des villes repose sur un équilibre urbanistique. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts doivent coexister et les quartiers uni-fonctionnels progressivement disparaître.

Par la reconversion de certains immeubles de bureaux vides, nous pouvons dès la conception, recréer de la mixité dans les quartiers et améliorer ainsi l'attractivité de nos immeubles.

L'esthétique architecturale des immeubles est un motif de satisfaction des occupants qui y vivent et participe à l'image de marque des sociétés qui les emploient. Nous visons la beauté et l'harmonie de la ville en privilégiant la construction d'immeubles emblématiques.



Immeuble de bureaux Quartz (anciennement Arts 19H) - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017



5 496 m²

renovés/construits dans le secteur des bureaux



14 700 m²

renovés/construits dans le secteur de l'immobilier de santé

NOS OBJECTIFS POUR 2018



BUREAUX

Début de la rénovation lourde de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H)

Livraison des travaux de redéveloppement de l'immeuble Belliard 40



IMMOBILIER DE SANTÉ

Livraison des travaux de rénovation et d'extension des immeubles Zonnewende (Aartselaar - BE), Bismarckpark (Gelsenkirchen - DE), Seniorenzentrum Brühl (Chemnitz - DE) et Domaine de Vontes (Evres-sur-Indre - FR)

NOS RÉALISATIONS EN 2017

RECRÉER DE LA MIXITÉ DANS LES QUARTIERS

BELLIARD 40

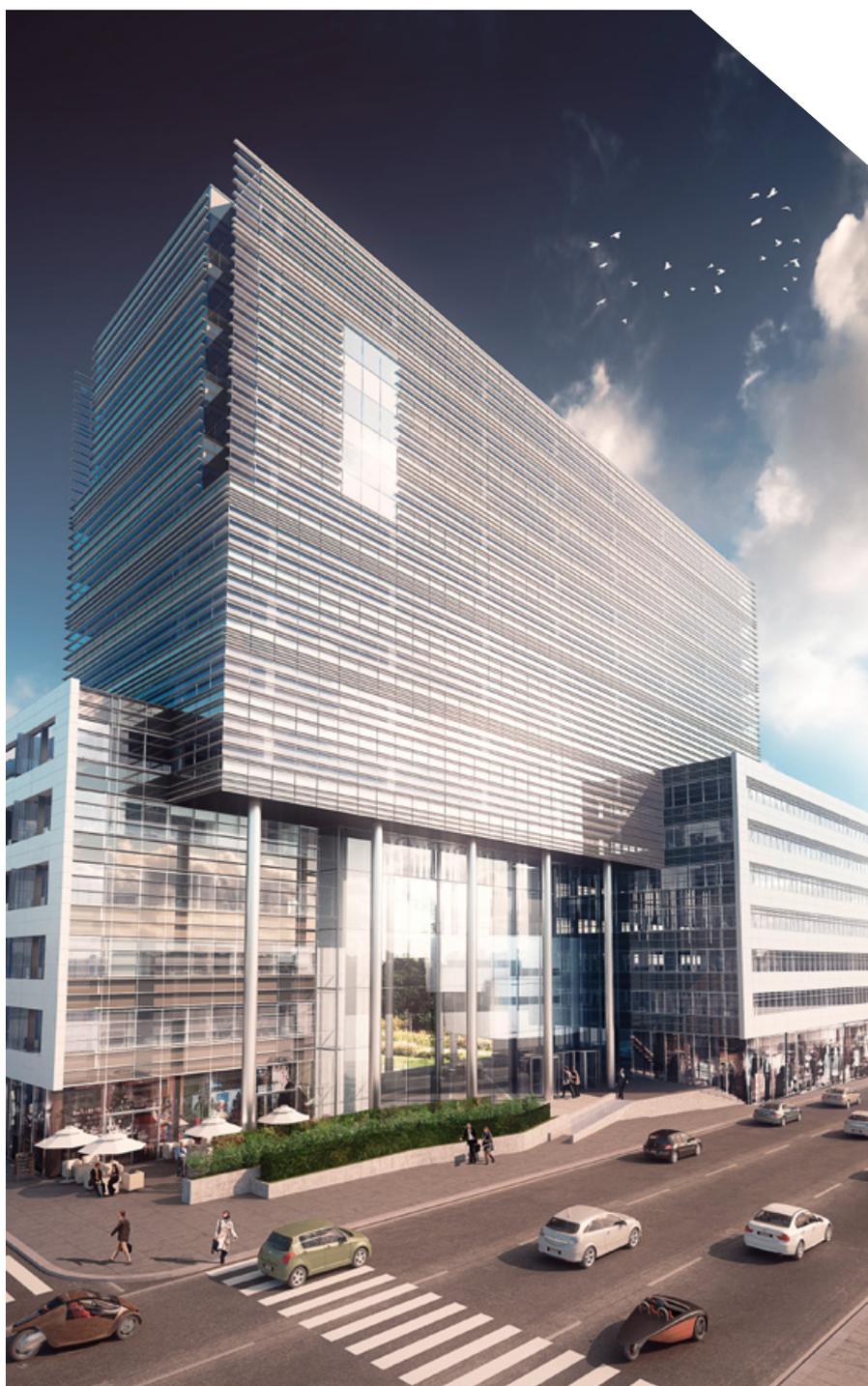
Nous avons entamé la dernière phase de ce projet de redéveloppement dans le **quartier CBD** en 2017 et 66 % de sa surface de bureaux a déjà été loué avant même la livraison de travaux, prévue au premier trimestre de 2018. Ceci s'explique par les standards haut de gamme proposés, la valeur ajoutée environnementale et la conception de l'immeuble, reconnue par la Région de Bruxelles-Capitale comme 'Bâtiment exemplaire'.

Les architectes ont voulu créer des lieux de vie, autant que des espaces de travail, dans lesquels la qualité de la lumière naturelle, de l'air et des matériaux est prépondérante.

Pour la première fois, à cet endroit, un espace public verdoyant est aménagé à l'avant d'un bâtiment, changeant considérablement la physionomie d'une section de la rue Belliard, artère très fréquentée de Bruxelles. L'ensemble immobilier apporte un renouveau architectural grâce à sa structure singulière, composée d'un bloc posé sur deux autres, et à la présence d'un atrium transparent de cinq étages qui permettra aux passants de voir, depuis l'esplanade longeant l'immeuble, un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment.

Par ailleurs et en ligne avec la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale de créer de la mixité et une plus grande dynamique dans le quartier Léopold, 17 unités de logement (1 370 m²) seront mis en location dans le complexe.

Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)





Café/Restaurant Cheval Marin - Bruxelles Centre (BE)



Maison de repos et de soins Vivalys (anciennement Woluwe 106-108) - Bruxelles Décentralisé (BE)

VIVALYS (anciennement Woluwe 106-108)

La demande décroissante de bureaux dans la **zone décentralisée de Bruxelles**, nous a amené à opter pour une reconversion du bâtiment Woluwe 106-108 à Bruxelles en la maison de repos et de soins Vivalys. La livraison des travaux a eu lieu fin 2017. La nouvelle maison de repos Vivalys, avec une capacité de 151 lits, sera opérationnelle à partir du premier trimestre 2018.

La reconversion d'un tel immeuble, plutôt qu'une démolition/reconstruction permet une économie d'énergie considérable sur le cycle de vie du bien depuis sa construction initiale.

Nous avons opté pour un maintien du béton architectural des ailes gauche et droite, typique pour les immeubles de bureaux des années '80, et de créer une nouvelle zone centrale en verre et aluminium qui donnera à l'ensemble un aspect contemporain. Le parking à l'arrière du bâtiment a été reconverti en jardin pour les futurs habitants.

CHEVAL MARIN

Ce bâtiment, situé rue Marché aux Porcs 25-27 à Bruxelles, dans un quartier du **centre de la capitale**, entre les zones de la Grand'Place et du Canal, faisait autrefois fonction de maison portuaire. Depuis 2002, il est dans son entièreté repris dans la liste des bâtiments classés. Abandonné depuis 20 ans, nous l'avons récemment acquis en vue de restauration et d'une location à long terme à AB InBev.

Pour le restaurer à sa gloire et le fournir des équipements techniques nécessaires afin d'assurer sa conformité aux normes de sécurité et de confort, nous avons été amené à faire appel à des corps de métier spécialisés et à des artisans très rares.

Le projet de rénovation, qui a été finalisé en novembre 2017 en un temps record de 14 mois, avait comme but de restaurer l'affectation commerciale du rez-de-chaussée et d'éviter que les étages supérieurs restent vides. Pour cette raison, nous avons développé deux logements de haute qualité.

Par ce type de rénovation, nous pouvons, également dans le segment des réseaux de distribution, contribuer à la revitalisation de certains quartiers où nous possédons des biens, et à la revalorisation de centres urbains.

AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX

Dans notre rôle sociétal, nous créons des lieux de vie au travail, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de nos immeubles, améliorant ainsi l'attractivité de notre patrimoine. Citons dans ce contexte, les sites Park Hill, Omega Court et West-End comme exemples, où des lieux de détente extérieurs pour les occupants ont été créés et où la croissance de la biodiversité a été favorisée.

PARK HILL - A PLACE TO GROW

Dans ce business parc, nous mettons non seulement des bureaux flexibles à disposition afin que les entreprises puissent s'étendre progressivement, mais nous avons également aménagé le parc afin que les locataires puissent s'y détendre (minigolf, tennis de table, etc.).

En 2017, les locataires ont récolté, et ceci pour la première fois, les pommes des arbres qui avaient été plantés en 2016 sur le site



Immeubles de bureaux Park Hill - Bruxelles Périphérie (BE)

Immeuble de bureaux Omega Court - Bruxelles Décentralisé (BE)



OMEGA COURT - UN HAVRE DE PAIX

La cour intérieure de cet immeuble a été transformée de façon harmonieuse avec plantation de bouleaux solitaires et de ginkgos. Désormais, les occupants de l'immeuble bénéficient d'un endroit agréable où ils peuvent se détendre pendant les pauses.

WEST-END - VUE SUR MER

Pour l'aménagement des abords l'adresse du site (Noordkustlaan/Avenue de la Mer du Nord) a été la source d'inspiration. La végétation a été taillée en immenses vagues, le mobilier extérieur évoque l'environnement du bord de mer avec des vagues en métal bleu et des mouettes en métal. De cette façon, nos locataires ont peut être l'occasion de s'évader, le temps d'un repas, à la mer du Nord!



Immeubles de bureaux West-End - Bruxelles Périphérie (BE)

11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



FAIRE EN SORTE QUE LES VILLES ET LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS SOIENT OUVERTS À TOUS, SÛRS, RÉILIENTS ET DURABLES

11.6

D'ICI À 2030, RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL NÉGATIF DES VILLES PAR HABITANT, Y COMPRIS EN ACCORDANT UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À LA QUALITÉ DE L'AIR ET À LA GESTION, NOTAMMENT MUNICIPALE, DES DÉCHETS."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

MOBILITÉ

La mobilité exerce un impact direct sur l'accessibilité et donc l'attractivité des immeubles. L'augmentation du trafic automobile rend les déplacements en ville plus difficiles et crée un inconfort pour les riverains par l'augmentation de la pollution de l'air et de la nuisance sonore. C'est pourquoi de nombreux pays européens ont instauré depuis quelques années une LEZ¹ dans les grandes villes.

Les émissions liées à la mobilité constituent pour plus de la moitié l'empreinte écologique d'un immeuble. Calculé sur toute la durée du cycle de vie, l'impact global des déplacements vers un immeuble à basse consommation énergétique, situé en-dehors du centre-ville, sera plus important que celui des déplacements vers un immeuble énergétiquement moins performant situé au centre-ville.

Diminuer les déplacements en voiture par l'utilisation de moyens de transport alternatifs (véhicules électriques, par exemple), impactera positivement l'environnement et le bien-être de chacun, mais nécessite cependant la mise en place d'équipements spécifiques.

¹ Low Emission Zone

² Y compris Partenariat Public-Privé (PPP).

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017



INFRASTRUCTURES POUR CYCLISTES

1 046
parkings vélo

158
douches



POINTS DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

14
bornes à destination des locataires de nos immeubles de bureaux

1
borne accessible à tout public



PLACES DE PARKING PARTAGÉES ET PUBLIQUES

2,7 %
places de parking disponibles dans notre portefeuille de bureaux dont

133
places de parking partagées

200
places de parking publiques

ACCESSIBILITÉ DE NOS IMMEUBLES DE BUREAUX² (EN TRANSPORT PUBLIC/VÉLO)

94
Immeubles



11 Très bien
17 Bien

45 Raisonnable
21 Faible

NOS OBJECTIFS POUR 2018-2020



THE BIKE PROJECT

Participer à ce projet en vue d'augmenter le nombre de cyclistes au sein de la société. (📍 www.thebikeproject.be)



COVOITURAGE

Élargir la plateforme de covoiturage vers les locataires des immeubles du Boulevard de la Woluwe.



CYCLISTES

Améliorer progressivement les infrastructures pour les cyclistes.



2 500 EMPLACEMENTS DE PARKING

Étudier la transformation progressive de 2 500 emplacements de parking en places publiques au fur et à mesure des renouvellements de permis.

NOS RÉALISATIONS EN 2017

POUR NOS COLLABORATEURS

Nous mettons en place des actions innovantes en vue de faciliter la transition vers une mobilité alternative à la voiture et les déplacements au moyen de voitures plus 'propres'.

Notre Mobility Team a introduit fin 2016 **une nouvelle politique de mobilité** qui devance la législation actuelle. Elle inclut la notion d'écocore et promeut des moyens alternatifs en termes de mobilité. La combinaison voiture de société et mobilité durable, sous forme de vélo et/ou d'un abonnement pour les transports publics est dorénavant possible. Nous incitons ainsi notre personnel à utiliser des modes de transports alternatifs.

Depuis janvier 2017, les premiers véhicules commandés dans le cadre de cette nouvelle politique de mobilité sont en circulation. 30 % des nouvelles commandes combinent déjà la voiture de société avec un moyen de mobilité durable et nous constatons également un choix croissant pour les voitures hybrides. Le résultat est une réduction de 5 % des émissions de CO₂ par rapport à 2016 (-27 % par rapport à 2010) et une moyenne en écoscore de 62,1¹ de notre flotte de véhicules.

Dans le cadre de la transition, **des équipements partagés** ont été mis à disposition de tous nos membres du personnel. Ainsi notre flotte compte une voiture électrique et, depuis peu, également un vélo électrique. Leur utilisation a incité certains de nos collaborateurs à donner préférence au vélo électrique pour les trajets domicile-travail, et d'autres l'envisagent prochainement.

Par ailleurs, nous avons mis des solutions IT (PC portables haut de gamme, équipement téléphonique adapté) à disposition de l'ensemble de nos collaborateurs, en vue de **faciliter le télétravail** pour ceux qui le souhaitent. En 2017, une dizaine d'employés ont fait le choix de travailler à raison d'un jour par semaine à domicile. Ceci engendre un impact positif, non seulement au niveau des déplacements, mais aussi au niveau du bien-être des personnes concernées.

POUR NOS CLIENTS-LOCATAIRES

Dans notre patrimoine notre rôle consiste principalement à sensibiliser nos clients-locataires. La mise en place de différentes **infrastructures d'accueil** dans nos immeubles de bureaux rend notre impact mesurable.

Aujourd'hui, le vélo, et surtout le vélo électrique, est devenu un vrai concurrent de la voiture pour des trajets domicile-travail entre 10 et 20 km. Il est donc indispensable d'améliorer les infrastructures d'accueil dans les immeubles de bureaux. Pour les cyclistes, il s'agit de **parkings pour vélos**, de préférence couverts, et de **douches** avec ou sans casiers de rangement.

L'augmentation du trafic automobile rend les déplacements en ville plus difficiles et crée un inconfort pour les riverains par l'augmentation de la pollution de l'air et de la nuisance sonore. L'utilisation de véhicules électriques en réponse à cette problématique, nécessite également la mise en place d'équipements spécifiques telles que des **bornes de recharge**.

Depuis plusieurs années une **plateforme de covoiturage** existe au sein de notre entreprise. Vu l'importance de la masse critique dans le cadre du covoiturage, cette plateforme a été ouverte vers les locataires de trois sites de bureaux.

Un incitant final pour diminuer le nombre de déplacements en voiture est de diminuer le nombre de parkings disponibles à l'arrivée. Suite à l'instauration de la législation Cobrace², nous avons commandé une étude de mobilité sur deux immeubles de notre portefeuille. L'objectif de cette étude est d'estimer le besoin en nombre d'emplacements en fonction des différentes affectations (visiteurs, livraisons, borne de recharge). Si les autorités à Bruxelles laissent aujourd'hui le choix entre le paiement d'une taxe environnementale et la transition vers des parkings partagés/publics pour les emplacements qui ne seront plus autorisées à l'échéance du permis d'environnement, nous estimons que la seconde option est un choix plus durable sur le long terme qui permet d'augmenter l'occupation des places de parkings par la rotation.



1. La voiture électrique de la flotte de Cofinimmo

2. Parking pour vélos - Immeuble de bureaux Loi 227 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

3. Parkbrug - Immeuble de bureaux Avenue Building - Anvers Périphérie (BE)

¹ Valeur absolue. L'écocore moyen de toute la flotte de véhicules de leasing en Belgique s'élevait à 63,6 en 2016, ceci grâce à leur taux élevé de remplacement. Source: <http://ecocore.be>.

² Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie.

16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES



**PROMOUVOIR
L'AVENEMENT DE
SOCIÉTÉS PACIFIQUES ET
OUVERTES AUX FINS DU
DÉVELOPPEMENT DURABLE,
ASSURER L'ACCÈS DE TOUS
À LA JUSTICE ET METTRE EN
PLACE, À TOUS LES NIVEAUX,
DES INSTITUTIONS EFFICACES,
RESPONSABLES ET OUVERTES**

16.5

RÉDUIRE NETTEMENT LA
CORRUPTION ET LA PRATIQUE DES
POTS-DE-VIN SOUS TOUTES LEURS
FORMES."

- NATIONS UNIES -

NOTRE CHAMP D'ACTION

ETHIQUE DES AFFAIRES

En tant qu'entreprise leader dans le marché et société cotée en bourse, nous faisons preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de nos activités vis-à-vis de nos parties prenantes.

Nous condamnons toutes pratiques douteuses ou punissables par la Loi (corruption, blanchiment d'argent, travail au noir, dumping social, etc.) ou encore contraires aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui.

Les principes de fonctionnement sont valables pour tous les secteurs dans lesquels nous sommes actifs et dans tous les pays où nous sommes présents.



Immeuble de bureaux Prins Boudewijnlaan 41 - Anvers Périphérie (BE)

NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE 2017



0

Aucun cas de malversation n'a été détecté.



0

Aucun dysfonctionnement dans les appels d'offres n'a été détecté.

NOS OBJECTIFS POUR 2018



TRANSPARENCE DES RÈGLES

Continuer à respecter rigoureusement les règles de transparence et d'éthique.



RISQUES

L'auditeur interne continuera à veiller au travers des missions qui lui sont confiées, à détecter les risques de manquements à ces règles.



CODE DE BONNE CONDUITE

Adoption formelle du code de bonne conduite rédigé par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

NOTRE CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Nous avons adopté le Code belge de Corporate Governance 2009 comme code de référence pour notre charte de gouvernance d'entreprise. Celle-ci décrit une série de règles, procédures et pratiques qui définissent la manière dont la société est gérée et contrôlée. Elle préconise la transparence dans les décisions prises à tous les niveaux et définit les principes éthiques que nos collaborateurs se doivent d'appliquer dans leurs pratiques professionnelles et leur comportement vis-à-vis de tout interlocuteur.

Le Compliance Officer veille au respect des règles et devoirs en matière d'éthique dans notre entreprise. Il apporte aide et conseils à tout collaborateur qui le sollicite en matière d'éthique et contribue à l'adoption et au déploiement de la Charte.

Les principes fondamentaux à respecter sont :

- Le respect des lois et règlements des pays où nous sommes actifs ;
- Le respect des personnes ;
- Le respect de l'environnement ;
- La prévention des conflits d'intérêts ;
- La protection des actifs ;
- La transparence et l'intégrité de l'information.

L'ensemble des documents qui forment la charte de gouvernance de notre entreprise sont consultable sur notre site internet ➡ <http://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes>.

NOTRE ÉTHIQUE D'ENTREPRISE

Nous mettons l'accent sur les principes d'honnêteté, d'intégrité et d'équité. Au quotidien, nos collaborateurs se conforment à un Code de Conduite et aux valeurs de l'entreprise (➡ voir également pages 20-21 du Rapport de Développement Durable 2017). Une politique de 'whistleblowing' est mise en place, permettant à tout collaborateur de faire connaître une faute d'éthique dont il a connaissance.

Nous attendons une attitude similaire de la part des tiers avec lesquels nous entretenons des relations d'affaires. L'éventualité d'une tentative de corruption fait l'objet d'un article spécifique dans les conditions générales d'achat, annexées à toute commande, et sa survenance serait sévèrement sanctionnée. Toute forme de fraude ou de détournement est naturellement proscrite et des règles très strictes régissent les appels d'offres :

- le principe de 'Segregation of Duties' (les engagements et les paiements font l'objet d'une double signature par des personnes différentes) ;
- la consultation d'un nombre pertinent de fournisseurs ou prestataires ;
- la rotation parmi ceux invités à remettre offre.

L'auditeur interne vérifie la mise en place des contrôles internes destinés à assurer la fiabilité, la cohérence et l'intégrité de l'information et des procédures opérationnelles. Les états financiers sont certifiés par un réviseur externe.

De même sur les chantiers, est organisé un contrôle systématique des travailleurs présents afin de prévenir et détecter les cas de fraudes sociales.

Depuis 2000, nous disposons également d'un vademecum à l'attention des agents immobiliers. Il précise de manière détaillée les règles de collaboration et de rémunération qui sont appliquées dans le cadre de la commercialisation de nos immeubles.

NOS REALISATIONS EN 2017

DEALING CODE

Nous conservons un devoir de confidentialité à tout moment. Les membres des organes de l'entreprise et du personnel qui ont l'intention de réaliser des transactions avec les actions Cofinimmo doivent le déclarer au préalable au Secrétaire Général. Il leur est strictement interdit d'acheter ou de vendre des actions pendant les périodes clés autour de la publication de rapports d'entreprise ou s'ils ont connaissance d'informations confidentielles susceptibles d'influencer leur prix. Il leur est également interdit de communiquer cette information à des tiers, y compris les membres de leur famille.

Le 'Dealing code' qui fixe les règles en matière d'achats et ventes d'actions Cofinimmo a été revu et diffusé au sein de l'entreprise. Le Dealing Code et la politique de whistleblowing ont été intégrés au Code de Conduite (➡ voir www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes).

L'AUDITEUR INTERNE

A la demande du Comité d'Audit, l'auditeur interne a mené deux nouvelles missions en 2017 afin de vérifier la solidité du système de contrôle interne mis en place par le management et de proposer certaines recommandations d'amélioration des contrôles dans les domaines audités.

En ce qui concerne les recommandations, elles sont issues :

- des conclusions des missions d'audit interne;
- des conclusions des missions d'audit externe (IT et autre);
- d'une analyse annuelle des 'incidents' relevés (par exemple : fraude au président). Par incident, on comprend un événement dont l'impact avéré ou potentiel peut avoir un effet sur les objectifs de la société.

L'auditeur établit et soumet une fois par an à l'autorité de contrôle (FSMA) un rapport sur les systèmes de contrôle interne mis en place au sein de l'entreprise. Ce rapport est également validé par l'auditeur externe.

PARTIES PRENANTES : LEURS ATTENTES, NOS REPONSES

Parties prenantes	Leurs attentes	Nos réponses
Les actionnaires et investisseurs : actionnaires privés ou institutionnels, banquiers	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un dividende stable ; ➤ La préservation du capital investi ; ➤ Un profil de risque modéré ; ➤ La mise à disposition d'une information financière transparente ; ➤ Une relation à long terme ; ➤ Un comportement éthique ; ➤ Le remboursement de la dette et paiement des intérêts. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une politique d'investissement claire dans quatre segments d'activités : l'immobilier de santé, les bureaux, l'immobilier de réseaux de distribution, les Partenariats Public-Privé ; ➤ La recherche de revenus sur le long terme ; ➤ Une information financière transparente, contrôlée par le Commissaire réviseur et encadrée par la réglementation et l'Autorité des Services et Marchés Financiers : rapport annuel, participations à des salons d'investisseurs, Assemblée Générale, etc. ; ➤ L'application intégrale du code de gouvernance d'entreprise.
Les clients et occupants : exploitants de maisons de repos, locataires de bureaux, commerçants, services publics et autres occupants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un immeuble correspondant aux besoins propres à leurs activités ; ➤ La capacité d'innover pour répondre à l'évolution de ces besoins ; ➤ Un loyer conforme à leur potentiel économique ; ➤ La maîtrise des charges locatives ; ➤ Un propriétaire de confiance, stable ; ➤ Des immeubles durables. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier : délégués commerciaux pour bien comprendre les besoins des clients, Project Managers pour s'assurer de la qualité de construction des immeubles, Property Managers pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges.
Les collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des conditions de travail agréables ; ➤ Un traitement équitable ; ➤ Une grille salariale garantie, stable et attractive ; ➤ Un plan de développement des compétences (formation, perspectives de carrière, etc.) ; ➤ Un management imprégné de fortes valeurs éthiques, le sens du leadership et de l'écoute. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un code de conduite ; ➤ Un système d'évaluation annuelle des performances et de la relation collaborateur/manager ; ➤ L'accès à des formations ; ➤ Des enquêtes régulières auprès des collaborateurs ; ➤ Cofinimmo est labellisé 'Investors in People', signe de son engagement dans le développement de son personnel ; ➤ Un traitement équitable. Cofinimmo est signataire de la charte de la diversité de la Région de Bruxelles Capitale où est situé son siège social.

Parties prenantes	Leurs attentes	Nos réponses
<p>Les fournisseurs de biens et services : développeurs, entrepreneurs, prestataires de services, facility managers, agents immobiliers, avocats, consultants</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des opportunités de collaboration ; ➤ Le respect des bons de commande et contrats signés : prix des produits et services, délais de paiement, etc. ; ➤ Une relation commerciale saine et équilibrée ; ➤ Le respect du personnel des fournisseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des cahiers des charges et des règles d'appels d'offres clairs ; ➤ Une réception des produits et services livrés contradictoire ; ➤ Le paiement des prix convenus dans les délais convenus ; ➤ Une ouverture au dialogue en cas de litige ; ➤ Un code de conduite qui inclut les relations avec les fournisseurs.
<p>Les autorités de contrôle : l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA) et la Banque Nationale, les réviseurs, les communes, les Régions, l'Etat fédérale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le respect des lois et règlements en vigueur, en particulier en matière d'urbanisme et d'environnement ; ➤ Un dialogue ouvert par l'intermédiaire des associations professionnelles ; ➤ Le respect de l'aménagement de l'espace public. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des publications financières et communiqués de presse qui répondent aux exigences réglementaires ; ➤ La transmission en temps et en heure des informations sur les opérations effectuées afin de permettre à l'autorité de contrôle de les analyser sereinement ; ➤ Le suivi des réglementations en vigueur, des procédures et formulaires demandés par les autorités.
<p>Les médias, les analystes financiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La diffusion d'informations fiables, précises et dans les temps. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des rapports annuels, communiqués de presse et autres publications ; ➤ La participation à des interviews, tables rondes, débats, roadshows ; ➤ Des conférences de presse ; ➤ Des notations extra-financières.
<p>La société civile, les communautés locales : les riverains, les associations civiles, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une réponse aux besoins immobiliers réels de la société ; ➤ Une contribution au bien-être des citoyens ; ➤ L'amélioration de la qualité et de l'harmonie de la ville ; ➤ Un paiement des taxes. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'investissement dans des segments qui représentent une demande et répondent à un défi de société présent et futur (immobilier de soins de santé, Partenariats Public-Privé) ; ➤ Le respect du voisinage lors de la rénovation d'immeubles ou de nouveaux développements ; ➤ Des initiatives citoyennes soutenues par les collaborateurs de Cofinimmo (semaine de la mobilité, semaine de réduction des déchets, aide aux sans-abris, etc.).

UTILISATION INNOVATRICE DE GREEN & SOCIAL BONDS



« L'ÉMISSION OBLIGATAIRE 'GREEN & SOCIAL' CONFIRME L'ENGAGEMENT DE COFINIMMO DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE. SA RÉUSSITE TIENT À L'APPÉTIT CROISSANT DES INVESTISSEURS VERS LES ENTREPRISES RÉELLEMENT ENGAGÉES EN LA MATIÈRE ET RÉCOMPENSE NOTRE STRATÉGIE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE (RSE) ET NOS EFFORTS POUR AMÉLIORER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE À LONG TERME DE NOTRE PATRIMOINE. »

JÉRÔME DESCAMPS, CFO

LE 09.12.2016, NOUS AVONS PROCÉDÉ AVEC SUCCÈS AU PLACEMENT PRIVÉ DE NOTRE PREMIÈRE ÉMISSION D'OBLIGATIONS 'VERTES ET SOCIALES' (GREEN & SOCIAL BONDS) POUR UN MONTANT DE 55 MILLIONS EUR SUR UNE DURÉE DE HUIT ANS, ASSORTIES D'UN COUPON DE 2,00 %. LES OBLIGATIONS, DONT LE PRODUIT ÉTAIT DESTINÉ À (RE)FINANCER DES PROJETS CONTRIBUANT POSITIVEMENT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, ONT ÉTÉ PLACÉES AUPRÈS D'INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS. COFINIMMO EST AINSI LA PREMIÈRE FONCIÈRE EUROPÉENNE ÉMETTRICE DE GREEN & SOCIAL BONDS.

Cette opération a bénéficié d'une opinion externe de l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris, sur sa conformité avec les Green Bond Principles 2016 et la Guidance for Issuers of Social Bonds de l'International Capital Market Association (ICMA), ainsi que sur les finalités environnementales et sociales et le caractère responsable de l'émission. Les projets ont été sélectionnés selon les critères et procédures définis par Cofinimmo et évalués par Vigeo Eiris dans son opinion comme étant probants (robust).

PROCÉDURE DE SÉLECTION EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE

Un cadre d'évaluation et de sélection a été défini et rendu public sur le site internet de l'entreprise. Il est soutenu par une expertise interne et externe.

Les projets repris dans le tableau de la **◆ page 68** constituent actuellement le portefeuille alloué aux 'Green & Social Bonds'. Leur sélection s'appuie sur des critères définis, tels que les critères d'attribution des fonds et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces projets et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et autres facteurs techniques collectés en externe.

Chaque étape de l'évaluation a été validée par le Comité de Direction et s'inscrit dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble.

ALLOCATION DES FONDS

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que les fonds réunis dans le cadre de l'émission obligataire verte et sociale soient attribués, exclusivement et dans l'année qui suit l'émission, aux projets qui constituent le portefeuille 'Green & Social Bonds', dans une proportion de 50 % aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable, et 50 % aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques.

VÉRIFICATION

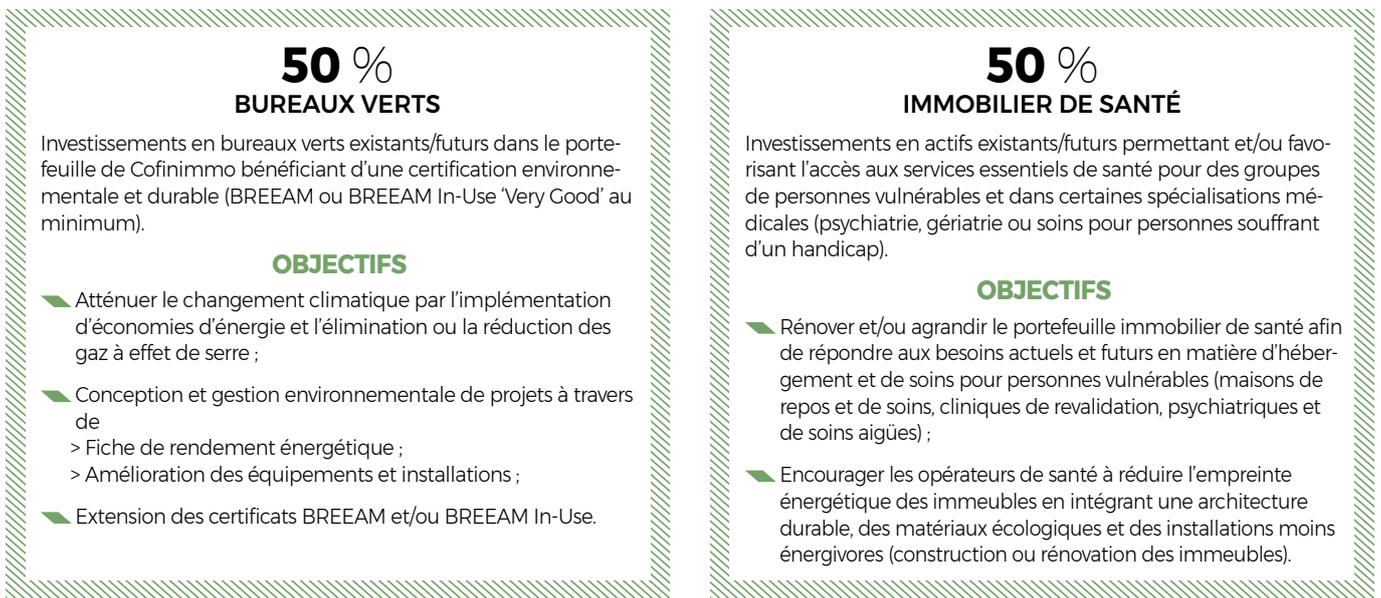
Jusqu'à l'échéance de l'obligation, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des projets sélectionnés et du reporting sera annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement Deloitte, et ce jusqu'à l'échéance de l'obligation en 2024. Le rapport de vérification est consultable dans **◆ l'annexe Rapport du Commissaire au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale (◆ voir www.cofinimmo.com)**.

COMPOSANTS DES GREEN BOND PRINCIPLES D'ICMA



CRITÈRES ET OBJECTIFS : DEUX CATÉGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES

LES FONDS SONT DESTINÉS À (RE)FINANCER DES PROJETS CONTRIBUANT POSITIVEMENT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE. LES IMMEUBLES RETENUS POUR CONSTITUER LE PORTEFEUILLE ALLOUÉ AUX 'GREEN & SOCIAL BONDS' SONT RÉCEMMENT LIVRÉS, RÉNOVÉS OU EN COURS DE DÉVELOPPEMENT ET ONT DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX OU SOCIAUX.



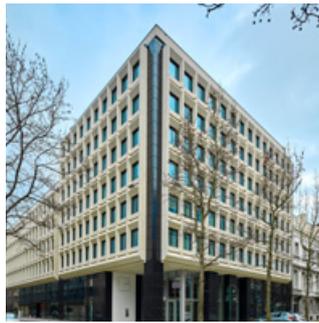
PROCÉDURES DE SÉLECTION



PORTEFEUILLE 'GREEN & SOCIAL BONDS'

Certains indicateurs n'étaient pas sélectionnés 'ex-ante' et ne sont pas inclus dans la 'Second Party Opinion' de Vigeo Eiris à l'issue des obligations. Ils ne sont donc pas d'application et sont marqués dans ce tableau par s/o.

INFORMATIONS GÉNÉRALES		
		Critère d'éligibilité v
		Type de travaux/actif v
		Avancement des travaux v
		Locataire(s)
		Surface hors sol v
		Nombre de lits
		Année de construction ou dernière rénovation
		Date d'acquisition ou livraison future
ALLOCATION DES FONDS RÉCOLTÉS (55 MILLIONS EUR)		
		Coût total des projets : v - Immobilier de santé : 31,0 millions EUR - Bureaux verts : 48,9 millions EUR
		Montants alloués : v - Immobilier de santé : 27,5 millions EUR - Bureaux verts : 27,5 millions EUR
		% d'allocation : - Immobilier de santé : 50 % - Bureaux verts : 50 %
		(Re)financement
BÉNÉFICES DURABLES		
	Atténuation du changement climatique Protection des ressources naturelles	Emissions CO ₂ par an v
		Consommations d'énergies par an v
		Consommation d'eau par an v
	Amélioration des services de santé	Nombre de lits (nouveaux/existants) v
		Spécialité médicale v

	IMMOBILIER DE SANTÉ			BUREAUX VERTS
	RESIDENCE TILLENS Rue Beeckman 26 1180 Bruxelles (BE)	VILLA SONNENMOND Am Stein 20 56479 Neustadt im Westerwald (DE)	DOMAINE DE VONTES Vauguinier, BP 19 37320 Esvres sur Indre (FR)	GUIMARD 10-12 Rue Guimard 10 1040 Bruxelles (BE)
				
	Maison de repos et de soins	Maison de repos et de soins	Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	BREEAM 'Very Good'
	Création d'un environnement favorisant la durée de vie de personnes souffrant de démence. La présence d'espaces verts, par une végétation adaptée, est une réelle plus-value pour ce type d'actifs. Une attention particulière a été donnée à la sécurité des patients.	Maison de repos et de soins, aménagée suivant un concept de 'Village dans l'immeuble', particulièrement adapté aux personnes souffrant de démence.	Extension et réhabilitation de la clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	Rénovation lourde de l'immeuble permettant d'améliorer considérablement sa performance énergétique (façade rideau isolée à double vitrage, installation de pompe à chaleur et de chaudières à condensation, éclairage LED, etc.).
	Travaux finalisés	Actif en exploitation	Travaux d'extension en cours	Travaux finalisés
	Armonea	Convivo Holding GmbH	Inicéa	Banque Degroof Petercam SA Parti Socialiste Européen Rohde Public Policy SPRL
	4 960 m ²	2 940 m ²	6 352 m ²	10 410 m ²
	81	72	entre 150 et 160 en fonction de l'optimisation des tarifs	s/o
	2015	2012	1967	2015
	Acquis le 29.07.2011	Acquis le 01.09.2017	Livraison de l'extension prévue pour novembre 2018	Acquis le 24.12.2004
	16,4 millions EUR	6,1 millions EUR	8,5 millions EUR	48,9 millions EUR
	15 millions EUR	6 millions EUR	6,5 millions EUR	27,5 millions EUR
	27 %	11 %	12 %	50 %
	100 % refinancement	100 % refinancement	100 % refinancement	100 % refinancement
	s/o	s/o	s/o	26 kg CO ₂ e/m ²
	s/o	s/o	s/o	118 kWh/m ²
	s/o	s/o	s/o	0,35 m ³ /m ²
	Entre 303 et 313 sur 6 664 lits dans les catégories Maisons de repos et de soins et Cliniques psychiatriques			s/o
	Psycho-gériatrie	Psycho-gériatrie	Psychiatrie	s/o

ESG MANAGEMENT¹ (AU 31.12.2017)

ENVIRONNEMENT	Stratégie environnementale	Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans v
	Effizienz énergétique des immeubles	Consommation énergétique par an (normalisée à surface) v
		Emissions CO ₂ par an (normalisées à surface) v
		MWh estimé (production énergie solaire) v
	Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments	Bâtiments multi-locataires équipés de compteurs relevables à distance (en %) v
		Nombre de 'Green Charters' signés
		Nombre de visites de contrôle
	Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique	Matériel réutilisé après rénovation d'immeubles (en tonnes) v
		Nombre de contrats fournisseurs avec clauses environnementales des projets majeurs de développement et rénovation
SOCIAL	Relations clients responsables	Nombre de contrats flexibles (espace, durée) v
		Nombre de plaintes
		Avancement de la détection et l'enlèvement d'amiante
		Nombre de visites de contrôle
	Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique	Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique v
	Promotion du développement social et économique	Nombre de contrats avec clause de promotion d'emploi de la jeunesse locale v
	Accessibilité des immeubles	Nombre d'audits quant à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite v
		Nombre d'audits quant à la connectivité des immeubles (proximité et transport multi-modal) v
GOUVERNANCE	Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent	Nombre d'audits et controverses v
	Audit et contrôle interne	Nombre d'audits et résultats v

1 → Voir la matrice de matérialité, pages 36-37 du Rapport de Développement Durable 2017.

	IMMOBILIER DE SANTE	BUREAUX	TOTAL
	5,58 %	7,46 %	6,05 % (y compris les projets résidentiels)
	182 kWh/m ²	176 kWh/m ²	218 kWh/m ²
	40 kg CO ₂ e/m ²	38 kg CO ₂ e/m ²	37 kg CO ₂ e/m ²
	266 MWh	1 069 MWh	1 335 MWh
	s/o	Le Guimard 10-12 est un des 45 immeubles équipés de compteurs relevables à distance. Au total 79 % des immeubles multi-locataires est équipés de compteurs relevables à distance.	
	s/o	20 % des surfaces de bureaux sont couvertes par une 'Green Charter'.	
	Les trois immeubles du portefeuille 'Green & Social Bonds' ont fait l'objet de visites de contrôle. Au total 60 immeubles du segment immobilier de santé ont fait l'objet de visites de contrôle en 2017. Lors de ces visites les aspects liés à l'environnement sont discutés avec l'opérateur sur place.	s/o	
	s/o	En 2017, 15,14 tonnes de matériaux ont été récupérés avant démolition lors du projet de redéveloppement de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H).	
	La politique environnementale est jointe à tout contrat d'entreprise générale.	s/o	
	s/o	En 2017 18 contrats ont été signés dans les Flex Corners® pour des surfaces brutes entre 50 m ² et 698 m ² et des durées de 12 mois à 36 mois.	
	s/o	En 2017 le service desk a traité 10 858 plaintes dont 213 au Guimard 10-12.	s/o
	Les données ont été traitées pour 83 % du portefeuille. 50 % du portefeuille (y compris les trois actifs du portefeuille 'Green & Social Bonds) ne contient pas de traces d'amiante'	52 % du portefeuille complet est libre d'amiante.	Pour le portefeuille global, ➔ voir page 38 du Rapport de Développement Durable 2017 .
	Les trois immeubles du portefeuille 'Green & Social Bonds' ont fait l'objet de visites de contrôle en 2017. Au total 60 immeubles du segment immobilier de santé ont fait l'objet d'une visite de contrôle en 2017. Lors de ces visites les aspects sociaux sont discutés avec la direction sur place.	s/o	
	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
	s/o	La clause concernant l'emploi d'un stagiaire est inclus dans tout contrat d'entreprise générale.	
	Les vérifications de conformité font partie de la procédure de 'due diligence' et sont réglementées par l'agrégation pour l'exploitation des actifs.	16 immeubles ont été audités depuis 2013.	
	Un audit n'est pas obligatoire lors de l'acquisition mais souvent réalisé de manière proactive (dans la phase de 'due diligence').	Audits quantitatifs pour 100 % du portefeuille (➔ voir page 60 du Rapport de Développement Durable 2017).	
	En 2017, deux audits externes ont été effectués par Deloitte sur les comptes et l'IT. Aucun cas de malversation ou de dysfonctionnement dans les appels d'offres n'a été détecté.		
	45 recommandations ont été formulées lors de deux audits internes en 2017 sur la MAAF et le document management. 40 recommandations du nombre total de recommandations ont été clôturées en 2017.		

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS 2017

DONNÉES CONFORMES AU RÉFÉRENTIEL EPRA

PÉRIMÈTRES

Les données sont calculées sur base des informations en possession de Cofinimmo en tant que propriétaire et Cofinimmo Services en tant que gestionnaire de son parc immobilier. Celles-ci intègrent également les données récoltées auprès des occupants des immeubles. Une approche de contrôle opérationnel est ainsi retenue. Les surfaces sous contrôle opérationnel prennent le siège social de Cofinimmo, ainsi que les baux opérationnels multi-locataires (394 201/1 981 863 m²) en compte.

Cofinimmo n'a pas le contrôle opérationnel sur la consommation dans les immeubles des segments suivants: immobilier de santé, bureaux uni-locataire, réseaux de distribution et PPP¹ qui représentent ensemble 80 % du portefeuille.

COUVERTURE

La couverture est toujours exprimée en m² par segment. Les surfaces utilisées correspondent à la superficie en superstructure des immeubles (➔ voir Rapport immobilier, pages 118-127 du Rapport Financier Annuel 2017, sur www.cofinimmo.com).

ESTIMATION DES CONSOMMATIONS

L'estimation des consommations pour tous les compteurs est faite suivant la même formule dont la source des données est reprise sur une facture annuelle. Pour aligner la consommation d'une année calendrier, une estimation pour compléter la période manquante jusqu'à la fin de l'année est faite sur base d'une consommation annuelle (par exemple: les consommations de la période de juin 2016 à mai 2017 sera la base pour estimer la consommation de la période de juin 2017 à décembre 2017). Pour les combustibles la formule tient compte des degrés-jours. La méthode a été validée et ces données sont vérifiées pour un échantillon de sites pendant l'audit externe.

¹ Partenariats Public-Privé.

ASSURANCE EXTERNE

Tous les indicateurs ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL (➔ voir Rapport du commissaire, pages 98-100 du Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale sur www.cofinimmo.com), conformément à ISAE 3000. Ce rapport apporte un regard externe et objectif sur les données et permet de garantir que celles-ci reflètent au maximum la réalité. Les indicateurs contrôlés correspondent aux 28 indicateurs de performance recommandés par EPRA et représentent 21 indicateurs du Global Reporting Initiative (GRI Standards). Ils sont considérés comme matériels pour le secteur immobilier.

LIMITES

Nous recevons les données de consommation en direct du locataire pour un échantillon de surfaces (68 %), basé sur un mélange de baux opérationnels et financiers.

Les données de consommation des surfaces privatives pour les immeubles multi-locataires sont obtenues pour 84 % par le Property Manager du propriétaire (71 %) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (13 %).

Cofinimmo ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management et du siège social (20 % du portefeuille).

NORMALISATION

La normalisation est clairement indiquée au niveau de chaque indicateur. Pour évaluer la rigueur du climat, il est d'usage de normaliser les consommations de combustible. La comparaison se fait sur base des consommations normalisées, sur base des degrés-jours (DJ). Plus il fait froid, plus le nombre de DJ est élevé. La valeur moyenne des DJ pour un lieu (établie sur les 30 dernières années) est appelée degrés-jours normaux (DJN).



-3,6 %

Émission de gaz à effet de serre



-3,0 %

Consommation d'électricité



5,1 %

Consommation de gaz à climat constant

Consommation normalisée = Consommation observée x DJN / DJ.

Les indicateurs environnementaux d'intensité sont toujours exprimés par unité de superficie. La surface utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie en superstructure.

ANALYSE PAR SEGMENT

Outre la distinction entre immeubles sous et sans contrôle opérationnel, une distinction est faite suivant les segments suivants: siège social, bureaux multi-locataires, immobilier de santé, bureaux uni-locataires, réseaux de distribution et Partenariats Public-Privé. La segmentation se fait donc comme pour l'analyse financière, à l'exception du segment 'Autres' qui n'est pas matériel pour l'analyse environnementale et donc inclus dans le segment bureaux uni-locataires, puisqu'il est géré par les mêmes personnes.

Les indicateurs ne sont pas analysés par géographie, à l'exception des certificats PEB, étant donnée que la législation diffère par pays.

SIÈGE SOCIAL

De manière tout à fait transparente, chaque indicateur indique sur une ligne séparée les résultats du siège social, ainsi que l'évolution des résultats. Pour le siège social aucune estimation n'est faite.

Pour les indicateurs sociaux concernant les employés il s'agit de tous les employés (133 personnes) en Belgique (125 personnes), en France (4 personnes) et aux Pays-Bas (4 personnes). Pour tous les autres indicateurs il s'agit uniquement des surfaces en Belgique (3 868 m²), étant donné que les surfaces occupées en France (93 m²) et aux Pays-Bas (52 m²) ne sont pas matérielles.

PERFORMANCE

Les résultats relatifs aux consommations d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi qu'aux déchets couvrent les immeubles sous contrôle opérationnel de Cofinimmo et ceux dont les locataires assurent le contrôle opérationnel.

Les conclusions ci-dessous concernent l'analyse like-for-like 2016-2017 des résultats pour les immeubles sous contrôle opérationnel. À composition de patrimoine identique (like-for-like), une diminution de 3,6 % de l'émission de gaz à effet de serre est constatée. Elle se décompose de la manière suivante :

- une diminution de la consommation d'électricité de 3,0 % ;
- une diminution de la consommation brute de gaz de 3,9 %.

VARIATION À PATRIMOINE CONSTANT ENTRE 2016 ET 2017

L'analyse like-for-like d'électricité et d'émission de gaz à effet de serre est réalisée sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.

L'analyse like-for-like de gaz à climat constant est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes, en incluant le siège social.

La diminution de la consommation de gaz est due aux conditions climatiques. L'année 2017 était plus chaude que l'année 2016,

SURFACE DU PORTEFEUILLE

1 981 589 m²

SANS CONTRÔLE OPÉRATIONNEL



754 739 m²
Immobilier de santé



402 221 m²
Réseaux de distribution



287 309 m²
Bureaux uni-locataire



143 119 m²
Partenariat Public-Privé

SOUS CONTRÔLE OPÉRATIONNEL



390 333 m²
Bureaux multi-locataires



3 868 m²
Siège social

Couverture	Consommation d'électricité et de gaz	Consommation d'eau	Déchets
Immeubles sous contrôle opérationnel de Cofinimmo			
locataire(s)	100 %	100 %	100 %
	60 %	50 %	11 %

avec une moyenne de 1 780,4 degrés-jours (1 947,6 en 2016). La consommation n'a diminué que de 3,9 %. A climat constant, nous n'avons donc pas pu réaliser une diminution de la consommation de gaz.

La consommation de gaz normalisée (like-for-like) s'élevait en 2016 à 34 264 MWh, tandis que celle de 2017 à 36 024 MWh. En conséquence, la consommation de gaz à climat constant a augmenté de 5,1 %, principalement dû aux dérives des installations techniques pendant le mois de juin 2017 qui était exceptionnellement chaud.

L'intégralité des données 2017 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

L'enjeu matériel lié aux consommations d'énergies et l'émission CO₂ est repris dans le **Rapport de Développement Durable 2017** (→ voir pages 44-45). Les objectifs liés à la couverture en consommation d'énergies et à l'émission CO₂ sont repris dans l'**Annexe Tableau de bord au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale** (→ voir pages 86-91) sur www.cofinimmo.com.

PUBLICATION

Les indicateurs environnementaux et sociaux sont publiés dans leur intégralité dans le **Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale** (→ voir pages 74-85) sur www.cofinimmo.com.

Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans le **Rapport Financier Annuel 2017** (→ voir pages 90-117) sur www.cofinimmo.com.

PÉRIODE

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2017 au 31.12.2017. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2016.

Aucune adaptation sur les données historiques de 2016 n'a été apportée.

MATRICE DE MATERIALITÉ

Une analyse de la matérialité complète est faite et documentée dans le **Rapport de Développement Durable 2017** (→ voir pages 36-37).

MESURES DE PERFORMANCE DE DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

ELEC-ABS

CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE (MWH/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 302-1 et 302-2

Total de l'électricité consommée provenant de sources de production indirectes renouvelables et non-renouvelables (' indirectes ' signifie que l'électricité est produite hors site et est achetée à un fournisseur d'électricité).

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation d'électricité			Electricité consommée provenant de sources de production renouvelables	Consommation d'électricité estimée	Consommation relative	
			2016 MWh	2017 MWh	Δ			2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
Bureaux multi-locataires - Commun	57	100 %	20 060	19 452	-3,0 %	1,7 %	0,4 %	51	50
Siège social	1	100 %	348	343	-1,5 %	1,3 %	-	90	89
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	20 408	19 795	-3,0 %	1,7 %	0,4 %	52	50
Like-for-like Elec-LfL	57	100 %	20 060	19 452	-3,0 %	1,7 %	-	51	50
Bureaux multi-locataires - Privatif	56	84 %	13 600	13 264	-2,5 %	-	3,3 %	41	40
Bureaux uni-locataire	27	99 %	56 460	50 284	-10,9 %	0,2 %	18,2 %	200	176
Partenariats Public-Privé	4	89 %	5 277	5 253	-0,5 %	6,8 %	-	41	41
Immobilier de santé	109	80 %	32 175	40 653	26,4 %	-	1,0 %	63	67
Réseaux de distribution	19	2 %	318	343	8,0 %	-	20,0 %	31	38
TOTAL sans contrôle opérationnel	159	69 %	107 830	109 797	1,8 %	0,4 %	8,3 %	85	81
Like-for-like Elec-LfL	139	59 %	93 805	87 895	-6,3 %	-	-	101	95
TOTAL	217	74 %	128 238	129 592	1,1 %	0,6 %	7,1 %	77	74

- 1 Les valeurs indiquées pour les immeubles sous contrôle opérationnel représentent uniquement la consommation des équipements techniques communs des immeubles, sauf pour le siège social où l'intégralité des consommations est reprise.
- 2 Les valeurs indiquées pour les immeubles sans contrôle opérationnel représentent la consommation totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où seulement la consommation privative des locataires est reprise.
- 3 Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.
- 4 L'analyse like-for-like pour les immeubles sous contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.
- 5 L'analyse like-for-like pour les immeubles sans contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble sans distinction des parties privatives et communes, en excluant les surfaces privatives des bureaux multi-locataires.
- 6 L'augmentation de la consommation pour le segment immobilier de santé est dû à une augmentation de la couverture.

CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE (MWH/AN) SELON L'ÂGE DE L'IMMEUBLE

	Nombre d'immeubles		Consommation d'électricité			Consommation relative	
	2016	2017	2016 MWh	2017 MWh	Δ	2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
0 - 5 ans	3	3	1 851	1 747	-5,6 %	55	52
6 - 10 ans	10	10	3 105	3 068	-1,2 %	48	48
11 - 15 ans	8	7	3 083	1 374	-55,4 %	51	44
> 15 ans	36	37	12 020	13 262	10,3 %	52	51
TOTAL sous contrôle opérationnel	57	57	20 060	19 452	-3,0 %	51	50

- 1 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée pour les immeubles sous contrôle opérationnel sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.

DH&C-ABS

CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE PROVENANT DE SYSTÈMES URBAINS DE PRODUCTION DE CHALEUR OU DE FROID (MWH/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 302-2

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation de chaleur			Chaleur consommée provenant de sources de production renouvelables	Consommation de chaleur estimée	Consommation relative	
			2016 MWh	2017 MWh	Δ			2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
Immobilier de santé	2	1,2 %	1 754	1 740	-0,8 %	100 %	-	259	199
TOTAL sans contrôle opérationnel	2	0,6 %	1 754	1 740	-0,8 %	100 %	-	259	199
Like-for-like DH&C-LfL	1	0,4 %	1 754	1 641	-6,4 %	100 %	-	259	242

1 Le facteur de conversion utilisé est de 278 kWh/GJ.

2 La consommation de chaleur concerne 0,002 % du total de consommation de combustible.

FUELS-ABS

CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE DIRECTE PROVENANT DE COMBUSTIBLES (MWH/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 302-1 et 302-2

Total de l'énergie directe consommée provenant de combustibles (gaz et mazout).

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation de combustible			Chaleur consommée provenant de sources de production renouvelables	Consommation de combustible estimée	Consommation relative	
			2016 MWh	2017 MWh	Δ			2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
Bureaux multi-locataires	57	100 %	34 738	33 373	-3,9 %	-	-	89	85
Siège social	1	100 %	348	348	0,2 %	-	-	90	90
Total sous contrôle opérationnel	58	100 %	35 085	33 721	-3,9 %	-	-	89	86
Like-for-like Fuels-LfL	58	100 %	35 085	33 721	-3,9 %	-	-	89	86
Bureaux uni-locataire	28	100 %	30 104	24 149	-19,8 %	-	25,2 %	106	84
Partenariats Public-Privé	4	78 %	9 158	7 741	-15,5 %	-	-	67	69
Immobilier de santé	95	73 %	52 794	66 885	26,7 %	2,6 %	0,7 %	116	121
Réseaux de distribution	17	2 %	753	444	-41,0 %	-	33,7 %	85	54
TOTAL sans contrôle opérationnel	144	61 %	92 808	99 219	6,9 %	1,8 %	6,1 %	105	103
Like-for-like Fuels-LfL	124	54 %	90 162	84 908	-5,8 %	1,9 %	-	106	99
TOTAL	202	68 %	127 893	132 940	3,9 %	1,3 %	4,6 %	100	98

1 Les valeurs des combustibles utilisés pour le total sous contrôle opérationnel concernent 91,6 % de gaz de chauffage et 8,4 % de mazout. Pour le total sans contrôle opérationnel il s'agit de 93,0 % de gaz de chauffage et 7,0 % de mazout.

2 Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

3 Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.

4 L'analyse like-for-like est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

5 Les combustibles consommés ne proviennent pas de sources de production renouvelables.

6 Les plus grandes variations sont dues à des changements en couverture des immeubles.

CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE DIRECTE PROVENANT DE COMBUSTIBLES (MWH/AN) SELON L'ÂGE DE L'IMMEUBLE

Total de l'énergie directe consommée provenant de combustibles (gaz et mazout).

	Nombre d'immeubles		Consommation de combustible			Consommation relative	
	2016	2017	2016 MWh	2017 MWh	Δ	2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
0 - 5 ans	3	3	1 640	1 472	-10,2 %	48	43
6 - 10 ans	10	10	5 336	5 106	-4,3 %	83	80
11 - 15 ans	8	7	5 671	2 891	-49,0 %	94	92
> 15 ans	37	38	22 438	24 252	8,1 %	95	92
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	58	35 085	33 721	-3,9 %	89	86

1 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée pour le total sous contrôle opérationnel.

2 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

CONSOMMATION NORMALISÉE D'ÉNERGIE DIRECTE LIKE-FOR-LIKE (MWH/AN)

Pour évaluer la rigueur du climat, il est d'usage de comparer les consommations normalisées, sur base des Degrés-Jours (DJ). Plus il fait froid, plus le nombre de DJ est élevé. La valeur moyenne des DJ pour un lieu (établie sur les 30 dernières années) est appelée 'Degrés-Jours Normaux' (DJN).

Consommation normalisée = Consommation observée x DJN / DJ.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation de combustible			Consommation relative	
			2016 MWh	2017 MWh	Δ	2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²
Bureaux multi-locataires	57	100 %	33 924	35 652	5,1 %	87	91
Siège social	1	100 %	339	372	9,7 %	88	96
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	34 264	36 024	5,1 %	87	91
Like-for-like	58	100 %	34 264	36 024	5,1 %	87	91
Bureaux uni-locataire	28	100 %	29 399	25 798	-12,2 %	103	90
Partenariats Public-Privé	4	78 %	8 943	8 269	-7,5 %	65	74
Immobilier de santé	95	73 %	51 557	71 453	38,6 %	113	129
Réseaux de distribution	17	2 %	735	475	-35,4 %	83	57
TOTAL sans contrôle opérationnel	144	61 %	90 635	105 996	16,9 %	102	110
Like-for-like	124	54 %	88 051	90 708	3,0 %	103	106
TOTAL	202	68 %	124 898	142 020	13,7 %	97	105

1 Les DJ 15/15 à Uccle pour 2016 sont de 1 947,6.

2 Les DJ 15/15 à Uccle pour 2017 sont de 1 780,4.

3 Les DJN à Uccle sont de 1 902 (année de base 2015).

4 Les plus grandes variations sont dues à des changements en couverture des immeubles.

ENERGY-INT

CONSOMMATION RELATIVE D'ÉNERGIE (KWH/M²/AN)

Basé sur l'indicateur GRI CREI

Rapport entre le total des énergies consommées, toutes origines confondues, c'est-à-dire électricité, combustibles, chauffage et froid urbains, divisé par unité de superficie. Le total des énergies consommées ou numérateur correspond à l'addition des trois indicateurs en valeur absolue suivants : l'énergie électrique, l'énergie provenant du chauffage et froid urbains, l'énergie provenant des combustibles. La surface utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie en superstructure.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation relative		
			2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²	Δ
Bureaux multi-locataires	57	100 %	181	176	-3,1 %
Siège social	1	100 %	180	179	-0,6 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	182	176	-3,0 %
Like-for-like	58	100 %	181	176	-3,1 %
Bureaux uni-locataire	27	99 %	306	261	-14,8 %
Partenariats Public-Privé	3	73 %	108	105	-2,5 %
Immobilier de santé	94	73 %	172	182	6,0 %
Réseaux de distribution	17	2 %	119	95	-20,8 %
TOTAL sans contrôle opérationnel	141	60 %	205	196	-4,2 %
Like-for-like	122	53 %	203	189	-6,5 %
TOTAL	199	68 %	226	219	-3,0 %

1 Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

2 Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.

3 L'analyse like-for-like est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

CONSOMMATION RELATIVE D'ÉNERGIE (KWH/M²/AN) SELON L'ÂGE DE L'IMMEUBLE

	Nombre d'immeubles		Consommation relative		
	2016	2017	2016 kWh/m ²	2017 kWh/m ²	Δ
0 - 5 ans	3	3	103	95	-7,8 %
6 - 10 ans	10	10	132	128	-3,2 %
11 - 15 ans	8	7	145	135	-7,0 %
> 15 ans	36	37	147	143	-2,9 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	57	57	140	135	-3,5 %

1 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée pour les immeubles sous contrôle opérationnel sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.

GHG-DIR-ABS ET GHG-INDIR-ABS

TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ À EFFET DE SERRE (TONNES DE CO₂E/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 305-1, 305-2 et 305-3

Électricité : quantité de gaz à effet de serre émise de manière indirecte par l'achat d'électricité, la chaleur et le froid urbains par an.

Gaz : quantité de gaz à effet de serre émise de manière directe par l'utilisation sur site du combustible par an.

Total : quantité totale, directe et indirecte, de gaz à effet de serre émise.

	2016			2017			Δ
	Électricité tonnes CO ₂ e	Gaz tonnes CO ₂ e	Total tonnes CO ₂ e	Électricité tonnes CO ₂ e	Gaz tonnes CO ₂ e	Total tonnes CO ₂ e	
Couverture (nombre d'immeubles)	200	186		217	202		
Bureaux multi-locataires - Commun	4 529	7 121	11 651	4 392	6 841	11 234	-3,6 %
Siège social	79	71	150	77	71	149	-0,6 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	4 608	7 192	11 800	4 470	6 913	11 382	-3,5 %
Like-for-like GHG-Dir-LfL et GHG-Indir-LfL	4 529	7 192	11 722	4 392	6 913	11 305	-3,6 %
Bureaux multi-locataires - Privatif	3 071	-	3 071	2 995	-	2 995	-2,5 %
Bureaux uni-locataire	12 749	6 171	18 920	11 354	4 951	16 305	-13,8 %
Partenariats Public-Privé	1 192	1 877	3 069	1 186	1 587	2 773	-9,6 %
Immobilier de santé	7 265	10 823	18 088	9 179	13 711	22 891	26,6 %
Réseaux de distribution	72	154	226	78	91	169	-25,4 %
TOTAL sans contrôle opérationnel	24 348	19 026	43 374	24 792	20 340	45 132	4,1 %
Like-for-like GHG-Dir-LfL et GHG-Indir-LfL	21 181	18 483	39 664	19 847	17 406	37 253	-6,1 %
TOTAL	28 956	26 218	55 174	29 262	27 253	56 515	2,4 %

- Les valeurs indiquées pour les immeubles sous contrôle opérationnel représentent uniquement la consommation des équipements techniques communs des immeubles, sauf pour le siège social où l'intégralité des consommations est reprise.
- Les valeurs indiquées pour les immeubles sans contrôle opérationnel représentent la consommation totale de l'immeuble sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où seulement la consommation privative des locataires est reprise.
- Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.
- L'analyse like-for-like pour les immeubles sous contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.
- L'analyse like-for-like pour les immeubles sans contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble sans distinction des parties privatives et communes, en excluant les surfaces privatives des bureaux multi-locataires.
- Le facteur d'émission de CO₂ est de 225,8 g/kWh pour l'électricité (source IEA 2015) et 205 g/kWh pour le gaz (source ADEME).
- Les coefficients de conversion utilisés sont basés sur la localisation. Tenant compte des coefficients de conversion de marché le total sous contrôle opérationnel des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services a signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.
- L'augmentation des émissions pour le segment immobilier de santé est dû à une augmentation de la couverture.

TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ À EFFET DE SERRE (TONNES DE CO₂E/AN) SELON L'ÂGE DE L'IMMEUBLE

	2016			2017			Δ
	Électricité tonnes CO ₂ e	Gaz tonnes CO ₂ e	Total tonnes CO ₂ e	Électricité tonnes CO ₂ e	Gaz tonnes CO ₂ e	Total tonnes CO ₂ e	
0 - 5 ans	418	336	754	395	302	696	-7,7 %
6 - 10 ans	701	1 094	1 795	693	1 047	1 740	-3,1 %
11 - 15 ans	696	1 163	1 859	310	593	903	-51,4 %
> 15 ans	2 714	4 600	7 314	2 995	4 972	7 966	8,9 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	4 529	7 192	11 722	4 392	6 913	11 305	-3,6 %

- L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée pour les immeubles sous contrôle opérationnel sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.

GHG-INT

ÉMISSIONS RELATIVES DES GAZ À EFFET DE SERRE (KG CO₂E/M²/AN)

Basé sur l'indicateur GRI CRE3

Quantité totale de gaz à effet de serre émise de manière directe et indirecte par m² et par an.

La surface utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie en superstructure.

	2016			2017			Δ
	Électricité kg CO ₂ e/ m ²	Gaz kg CO ₂ e/ m ²	Total kg CO ₂ e/ m ²	Électricité kg CO ₂ e/ m ²	Gaz kg CO ₂ e/ m ²	Total kg CO ₂ e/ m ²	
Couverture (nombre d'immeubles)	200	186		217	202		
Bureaux multi-locataires - Commun	12	18	30	11	18	29	-3,5 %
Siège social	20	18	39	20	18	38	-0,6 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	12	18	30	11	18	29	-3,5 %
Like-for-like	12	18	30	11	18	29	-3,6 %
Bureaux multi-locataires - Privatif	9	-	9	9	-	9	-1,5 %
Bureaux uni-locataire	45	22	67	40	17	57	-14,6 %
Partenariats Public-Privé	9	14	23	9	14	23	1,8 %
Immobilier de santé	14	24	38	15	25	40	5,5 %
Réseaux de distribution	7	17	24	9	11	20	-19,3 %
TOTAL sans contrôle opérationnel	19	21	41	18	21	39	-3,0 %
Like-for-like	23	22	44	27	20	42	-6,1 %
TOTAL	17	20	38	17	20	37	-2,8 %

1 Les valeurs indiquées pour les immeubles sous contrôle opérationnel représentent uniquement la consommation des équipements techniques communs des immeubles, sauf pour le siège social où l'intégralité des consommations est reprise.

2 Les valeurs indiquées pour les immeubles sans contrôle opérationnel représentent la consommation totale de l'immeuble sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où seulement la consommation privative des locataires est reprise.

3 Cofinimmo n'a pas d'influence sur la consommation privative des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.

4 L'analyse like-for-like pour les immeubles sous contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.

5 L'analyse like-for-like pour les immeubles sans contrôle opérationnel est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble sans distinction des parties privatives et communes, en excluant les surfaces privatives des bureaux multi-locataires.

6 Le facteur d'émission de CO₂ est de 225,8 g/kWh pour l'électricité (source IEA 2015) et 205 g/kWh pour le gaz (source ADEME).

7 Les coefficients de conversion utilisés sont basés sur la localisation. Tenant compte des coefficients de conversion de marché le total sous contrôle opérationnel des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services a signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

WATER-ABS ET WATER-INT

CONSOMMATION TOTALE D'EAU PAR SOURCE D'APPROVISIONNEMENT (M³/AN)

Basé sur les indicateurs GRI 303-1 et CRE2

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Consommation d'eau			Consommation d'eau estimée	Consommation relative	
			2016 m ³	2017 m ³	Δ		2016 m ³ /m ²	2017 m ³ /m ²
Bureaux multi-locataires	57	100 %	120 603	99 647	-17,4 %	1,6 %	0,31	0,26
Siège social	1	100 %	597	599	0,3 %	-	0,15	0,15
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	121 200	100 246	-17,3 %	1,6 %	0,31	0,25
Like-for-like Water-LfL	58	100 %	121 200	100 246	-17,3 %	-	0,31	0,25
Bureaux uni-locataire	25	73 %	60 369	42 132	-30,2 %	1,9 %	0,33	0,20
Partenariats Public-Privé	4	30 %	34 396	36 929	7,4 %	1,5 %	0,77	0,85
Immobilier de santé	95	72 %	442 650	552 005	24,7 %	2,8 %	0,96	1,01
Réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL sans contrôle opérationnel	124	50 %	537 415	631 066	17,4 %	0,8 %	0,78	0,79
Like-for-like Water-LfL	99	41 %	519 005	477 055	-8,1 %	-	0,79	0,72
TOTAL	182	60 %	658 615	731 312	11,0 %	0,6 %	0,61	0,61

1 Les valeurs indiquées représentent la consommation totale de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

2 Cofinimmo n'a pas d'influence sur les consommations privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les consommations des équipements techniques communs des immeubles multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.

3 L'analyse like-for-like est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

4 La seule source d'approvisionnement est l'eau de ville.

5 L'eau consommée sert à alimenter les installations de conditionnement d'air, les sanitaires ainsi que les kitchenettes.

6 La surface utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie en superstructure.

7 L'augmentation des consommations pour le segment immobilier de santé est dû à une augmentation de la couverture.

CONSOMMATION TOTALE D'EAU PAR SOURCE D'APPROVISIONNEMENT (M³/AN) SELON L'ÂGE DE L'IMMEUBLE

	Nombre d'immeubles		Consommation d'eau			Consommation relative	
	2016	2017	2016 m ³	2017 m ³	Δ	2016 m ³ /m ²	2017 m ³ /m ²
0 - 5 ans	3	3	8 777	7 092	-19,2 %	0,26	0,21
6 - 10 ans	10	10	25 439	20 012	-21,3 %	0,40	0,31
11 - 15 ans	8	7	15 379	6 336	-58,8 %	0,26	0,20
> 15 ans	37	38	71 605	66 805	-6,7 %	0,30	0,25
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	58	121 200	100 246	-17,3 %	0,31	0,25

1 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée pour le total sous contrôle opérationnel.

2 L'analyse selon l'âge de l'immeuble est réalisée sur base des consommations totales de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

WASTE-ABS

POIDS TOTAL DES DÉCHETS COLLECTÉS PAR FILIÈRE DE TRAITEMENT (TONNES/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 306-2

Quantité de déchets collectés par filière de traitement : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	2016 (tonnes/an)				2017 (tonnes/an)				Δ
			Recyclé	Incinéré	Autre	Total	Recyclé	Incinéré	Autre	Total	
Bureaux multi-locataires	57	100 %	679	633	-	1 312	680	654	-	1 334	1,7 %
Siège social	1	100 %	12	5	-	17	14	5	-	19	7,7 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	691	638	-	1 329	694	659	-	1 353	1,8 %
Like-for-like Waste-LfL	57	99 %	691	638	-	1 329	685	650	-	1 335	0,5 %
Bureaux uni-locataire	21	47 %	121	209	-	330	150	209	-	359	8,7 %
Partenariats Public-Privé	1	20 %	12	55	-	67	13	62	-	75	11,4 %
Immobilier de santé	2	1 %	-	-	-	-	10	27	-	36	-
Réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL sans contrôle opérationnel	24	11 %	133	264	-	397	173	297	-	470	18,3 %
Like-for-like Waste-LfL	21	9 %	133	264	-	397	135	271	-	406	2,2 %
TOTAL	82	28 %	825	902	-	1 726	867	956	-	1 822	5,6 %

1 Les déchets sont collectés à la source suivant leur type : déchets tout-venant, papier, carton, plastique, cannettes, verre, etc.

2 La répartition des déchets suivant les filières de traitement varie en fonction du type de déchets.

3 Les valeurs indiquées représentent les quantités totales des immeubles, sans distinction des parties privatives et communes.

4 Cofinimmo n'a pas d'influence sur les quantités privatives des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les quantités des immeubles multi-locataires dont Cofinimmo Services assure le Property Management.

5 L'analyse like-for-like est réalisée sur base des quantités totales des immeubles, sans distinction des parties privatives et communes.

6 Les déchets classifiés comme dangereux sont traités directement par les locataires (pas d'application).

7 Facteur de conversion suivant type : déchets tout-venant 60 kg/m², papier/carton 50 kg/m², plastique/cannettes 30 kg/m² et verre 18,25 kg/m².

POURCENTAGE DES DÉCHETS COLLECTÉS PAR FILIÈRE DE TRAITEMENT (% DU POIDS TOTAL)

Basé sur l'indicateur GRI 306-2

Proportion de déchets collectés par filière de traitement : réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	2016			2017		
			Recyclé	Incinéré	Autre	Recyclé	Incinéré	Autre
Bureaux multi-locataires	57	100 %	52 %	48 %	-	51 %	49 %	-
Siège social	1	100 %	69 %	31 %	-	76 %	24 %	-
TOTAL sous contrôle opérationnel	58	100 %	52 %	48 %	-	51 %	49 %	-
Like-for-like	57	99 %	52 %	48 %	-	51 %	49 %	-
Bureaux uni-locataire	21	47 %	37 %	63 %	-	42 %	58 %	-
Partenariats Public-Privé	1	20 %	18 %	82 %	-	17 %	83 %	-
Immobilier de santé	2	1 %	-	-	-	26 %	74 %	-
Réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL sans contrôle opérationnel	24	11 %	34 %	66 %	-	37 %	63 %	-
Like-for-like	21	9 %	34 %	66 %	-	33 %	67 %	-
TOTAL	82	28 %	48 %	52 %	-	48 %	52 %	-

CERT-TOT

TYPE ET NOMBRE DE CERTIFICATIONS

Basé sur l'indicateur GRI CRE8

Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type.

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification par type (PEB, ISO 14001:2015, BREEAM).

Le niveau de performance énergétique affiché est la moyenne pondérée des scores par segment.

	Certifications							
	Pays	PEB			ISO 14001:2015		BREEAM	
		Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Performance énergétique kWh/m ²	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment	Nombre d'immeubles	Couverture en m ² par segment
Bureaux multi-locataires	Belgique	33	54 %	218	57	100 %	8	11 %
Siège social	Belgique	1	100 %	238	1	100 %	1	100 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	Belgique	34	54 %	218	58	100 %	9	12 %
Like-for-like	Belgique	33	53 %	218	58	100 %	1	1 %
Bureaux uni-locataire	Belgique	15	43 %	280	30	100 %	2	11 %
Partenariats Public-Privé	Belgique	4	53 %	190	-	-	1	20 %
Immobilier de santé	Belgique	8	4 %	168	11	8 %	-	-
Immobilier de santé	France	45	92 %	311	-	-	-	-
Immobilier de santé	Pays-Bas	17	58 %	208	-	-	-	-
Immobilier de santé	Allemagne	5	36 %	186	-	-	-	-
Réseaux de distribution	Belgique	28	9 %	389	-	-	-	-
Réseaux de distribution	France	271	97 %	294	-	-	-	-
Réseaux de distribution	Pays-Bas	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL sans contrôle opérationnel		393	35 %	266	41	22 %	3	4 %
Like-for-like		355	27 %	273	12	8 %	2	3 %
TOTAL		427	39 %	253	99	37 %	12	5 %

1 La certification PEB est réglementée différemment par pays et par segment.

2 Pour certains certificats PEB le score est de 0 kWh/m² par manque d'information. Ces certificats sont exclus de la moyenne.

3 Les certifications ISO 14001:2015 et BREEAM sont volontaires.

4 La certification ISO 14001:2015 couvre les activités de property management, de développement et de project management.

5 Le certificat BREEAM In-Use pour le siège social est valable jusque le 03.03.2017 et est en cours de renouvellement.

RÉPARTITION PAR NIVEAU POUR LES CERTIFICATS BREEAM

	BREEAM In-Use		BREEAM
	Asset	Building Management	
Siège social	Good	Very Good	
Prison Leuze-en-Hainaut			Good
BELLIARD 40			Excellent
ARTS 19H			Excellent
GUIMARD 10-12			Very Good
PARK LANE C	Good	Good	
PARK LANE D	Good	Very Good	
PARK LANE E	Good	Very Good	
PARK LANE F	Good	Very Good	
PARK LANE G	Good	Very Good	
PARK LANE H	Good	Very Good	
PARK HILL 16	Good	Good	

1 Le certificat BREEAM In-Use pour le siège social est valable jusque le 03.03.2017 et est en cours de renouvellement.

COMPARAISON ANNUELLE DU NOMBRE ET DE LA PERFORMANCE DE CERTIFICATION PEB PAR SEGMENT

Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification PEB.

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification PEB.

Le niveau de performance énergétique affiché est la moyenne pondérée des scores par segment.

	Pays	Certifications PEB					
		Nombre d'immeubles		Couverture en m ² par segment		Performance énergétique kWh/m ²	
		2016	2017	2016	2017	2016	2017
Bureaux	Belgique	47	49	48 %	50 %	235	241
Partenariats Public-Privé	Belgique	4	4	55 %	53 %	190	190
Immobilier de santé	Belgique	6	8	4 %	4 %	132	168
Immobilier de santé	France	39	45	82 %	92 %	304	311
Immobilier de santé	Pays-Bas	2	17	9 %	58 %	123	208
Immobilier de santé	Allemagne	-	5	-	36 %	-	186
Réseaux de distribution	Belgique	30	28	2 %	1 %	394	389
Réseaux de distribution	France	273	271	97 %	97 %	293	294
Réseaux de distribution	Pays-Bas	4	-	2 %	-	487	-

¹ La certification PEB est réglementée différemment par pays et par segment.

MESURES DE PERFORMANCE SOCIALE

DIVERSITY-EMP

DIVERSITÉ DES EMPLOYÉS (% DES EMPLOYÉS)

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

	2016		2017	
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Membres du Conseil d'Administration	31 %	69 %	42 %	58 %
Comité de Direction	25 %	75 %	25 %	75 %
Managers	53 %	47 %	50 %	50 %
Employés	64 %	36 %	63 %	37 %

¹ En 2016 28 % des femmes travaillent à temps partiel et 9 % des hommes.

² En 2017 19 % des femmes travaillent à temps partiel et 3 % des hommes.

DIVERSITY-PAY

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES SEXES (% FEMMES/HOMMES)

Basé sur l'indicateur GRI 405-2

	2017	
	Femmes	Hommes
Membres du Conseil d'Administration	72 %	
Comité de Direction	92 %	
Managers	82 %	
Employés	85 %	

¹ La différence au niveau des Managers s'explique par le fait qu'il y a plus de Managers opérationnels masculins.

² Au niveau des Employés il y a une petite différence parce que beaucoup de femmes ont une fonction d'assistante administrative.

³ En 2016 le calcul n'était pas réalisé. Les chiffres pour 2016 ne sont donc pas disponibles.

⁴ Le CEO et le président sont masculins ce qui explique la différence au niveau du Comité de Direction et du Conseil.

EMP-TRAINING

FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES EMPLOYÉS (NOMBRE D'HEURES)

Basé sur l'indicateur GRI 404-1

	2016				2017			
	Femmes h	Hommes h	Total h	Moyenne h/employé	Femmes h	Hommes h	Total h	Moyenne h/employé
Siège social	2 424	1 622	4 046	31	3 159	1 808	4 967	36

¹ Le dénominateur est de 137 personnes (= nombre d'employés y compris le Comité de Direction).

EMP-DEV

ÉVALUATIONS DU PERFORMANCE DES EMPLOYÉS (% DES EMPLOYÉS)

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

	2016	2017
Siège social	100 %	100 %

EMP-TURNOVER

NOUVELLES FONCTIONS ET DÉPARTS (NOMBRE D'EMPLOYÉS)

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

	2016				2017			
	Départs		Nouvelles fonctions		Départs		Nouvelles fonctions	
	Total	% des employés	Total	% des employés	Total	% des employés	Total	% des employés
Siège social	5	3,8 %	8	6,1 %	9	6,6 %	6	4,4 %

¹ Le dénominateur est de 137 personnes (= nombre d'employés y compris le Comité de Direction).

H&S-EMP

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES EMPLOYÉS

Basé sur l'indicateur GRI 403-2

	2016			2017		
	Taux d'absentéisme courte durée	Taux d'absentéisme longue durée	Accidents de travail	Taux d'absentéisme courte durée	Taux d'absentéisme longue durée	Accidents de travail
Siège social	1,2 %	3,5 %	0	1,6 %	2,6 %	4

¹ Le dénominateur est le total des jours de travail y compris les jours de congé suivant la législation en Belgique.

² Courte durée est l'absentéisme inférieur ou égal à 20 jours, longue durée dépasse les 20 jours.

³ Il n'y a pas eu d'accidents de travail graves ou mortelles. Dans les quatre cas il s'agit de blessures légères.

H&S-ASSET

ÉVALUATIONS DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES (% DES IMMEUBLES)

Basé sur l'indicateur GRI 416-1

	2016	2017
Bureaux multi-locataires	100 %	100 %
Siège social	100 %	100 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	100 %	100 %

¹ Audit incendie, suivi amiante.

H&S-COMP

CONFORMITÉ DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES (NOMBRE D'INCIDENTS)

Basé sur l'indicateur GRI 416-2

	2016	2017
Bureaux multi-locataires	0	0
Siège social	0	0
TOTAL sous contrôle opérationnel	0	0

1 En 2017 aucune infraction liée aux audits incendie et suivi amiante avec impact financier ou santé pour l'occupant n'a été constatée.

COMTY-ENG

ENGAGEMENT SOCIÉTAL, ÉVALUATIONS D'IMPACT ET PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT (% DES IMMEUBLES)

Basé sur l'indicateur GRI 413-1

	2016	2017
Bureaux multi-locataires	100 %	100 %
Siège social	100 %	100 %
TOTAL sous contrôle opérationnel	100 %	100 %

1 L'impact mobilité a été évalué (voir RDD p 60). La stratégie prévoit aussi des actions individuelles par immeuble comme l'ouverture d'un jardin au public (voir RDD p 56-59).

2 Concernant le siège social l'engagement est décrit dans la table de référence GRI.

MESURES DE PERFORMANCE DE GOUVERNANCE

GOV-BOARD

COMPOSITION DE L'INSTANCE DE GOUVERNANCE LA PLUS ÉLEVÉE (NOMBRE TOTAL)

Basé sur l'indicateur GRI 102-22

	Conseil d'Administration	Comité de Direction	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations
Membres indépendants	8/12	-	3/3	4/4
Membres exécutifs	4/12	-	-	-
Mandat moyen en ans	5	9	5	1
Membres avec compétences CSR	1	1	-	-

1 M. Denis, Chief Operating Officer, est responsable pour toutes les opérations liées au portefeuille immobilier de la société. Cette responsabilité comprend les compétences liées au développement durable par ses études et expériences dans le cadre de plusieurs projets.

GOV-SELEC

PROCESSUS DE NOMINATION ET DE SÉLECTION DU PLUS HAUT ORGANE DE GOUVERNANCE

Basé sur l'indicateur GRI 102-24

➔ Voir chapitre Déclaration de Gouvernance d'Entreprise, pages 90-117 du Rapport Financier Annuel 2017 sur

🌐 www.cofinimmo.com.

GOV-COL

PROCESSUS DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Basé sur l'indicateur GRI 102-25

➔ Voir chapitre Déclaration de Gouvernance d'Entreprise, pages 90-117 du Rapport Financier Annuel 2017 sur

🌐 www.cofinimmo.com.

TABLEAU DE BORD

SDG et sous-objectifs	Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2017
 3.4	Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'état des lieux des immeubles dans lesquels subsistent des traces d'amiante ; Amélioration de la qualité des données récoltées pour l'immobilier de santé en France ; Assainissement des immeubles lors de chantier de rénovation (immeubles de bureaux Belliard 40 et Quartz (anciennement Arts 19H)) ; Communication et formation des collaborateurs concernés sur les procédures de suivi et d'enlèvement de l'amiante pour les différents segments et géographies.
 4.4	Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> 4 967 heures de formation, dont 700 en coaching, ont été suivies par 117 sur 137 collaborateurs ce qui représente 36 heures en moyenne par employé.
 6.4	Améliorer la récolte des données de consommation d'eau	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> 100 % des données récoltées quant à la consommation d'eau dans le segment de bureaux multi-locataires, 72 % pour l'immobilier de santé, 73 % pour les bureaux uni-locataire et 30 % pour les Partenariats Public Privé.
 7.2	Augmenter la production d'énergie renouvelable	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> Production photovoltaïque actuelle de l'ordre de 1 GWh pour l'ensemble du portfolio (Woluwe 58, Lucie Lambert, Dendermonde, Leuze, Omega Court, Paepsem, Arcus, Paloke, Zonneweelde Rijmenam) ce qui représente moins d'un pourcent de l'électricité consommée dans le portefeuille ; Analyse du potentiel de production d'énergie solaire dans le portefeuille d'immobilier de santé en Belgique et aux Pays-Bas.
7.3	Améliorer les performances énergétiques du portefeuille par un programme de rénovation d'immeubles	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> 1,1 % du portefeuille immobilier ont fait l'objet de redéveloppement ou rénovation lourde permettant d'améliorer la performance énergétique (hors nouvelles constructions et acquisitions) ;
7.3	Étendre la comptabilité énergétique au segment de l'immobilier de santé et du portefeuille Pubstone (réseau de distribution)	Immobilier de santé Pubstone	<ul style="list-style-type: none"> Les données de consommation ont été collectées pour 73 % du segment de l'immobilier de santé ; Création d'un benchmark pour l'immobilier de santé ; Récolte de 2 % de données de consommation du portefeuille Pubstone.
7.3	Mieux mesurer et maîtriser la consommation énergétique des immeubles de bureaux multi-locataires	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Équipement de quatre immeubles de compteurs relevables à distance. Au total, 45 immeubles sont connectés ; Suivi du projet pilote de gestion 'intelligente' des consommations par l'utilisation des big data de l'immeuble Bourget 42 à Diegem ; Mise en place d'objectifs de réduction d'énergie quantifiés dans le cadre d'audits énergétiques pour neuf immeubles depuis 2015 ; Extension des objectifs de réduction d'énergie quantifiés sur quatre immeubles, soit un total de 13 immeubles pour lesquels un objectif est fixé ; Évaluation des objectifs de réduction d'énergie de 45 immeubles de bureaux à Bruxelles dans le cadre de l'application du Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE).
 8.4	Mobiliser les collaborateurs	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre du plan d'actions élaboré par chaque équipe de Cofinimmo afin d'améliorer l'application des valeurs de l'entreprise dans toutes ses activités ; Fixation d'un objectif lié à la stratégie de développement durable de l'entreprise dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2017.
 9.1	Développer une culture d'innovation au sein de l'entreprise	Groupe Cofinimmo	<p>Poursuite de l'implémentation des projets d'innovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouverture de nouveaux Flex Corner® au Park Hill et au Bourget 42 à Diegem, à l'Omega Court à Auderghem et au Souverain 36 à Watermael-Boitsfort, ainsi qu'une extension du Flex Corner® actuel au Paepsem Business Park. Au total huit immeubles de bureaux sont dorénavant équipés de ce type de surfaces ; Ouverture du deuxième Lounge® dans l'immeuble The Gradient ; Poursuite du projet d'utilisation des big data à usage interne ; Aménagement de la toiture arrière de l'immeuble Brand Whitlock en terrasse équipée de mobilier en forme de logo de Cofinimmo ; Utilisation des toitures de trois immeubles comme support marketing par le placement du logo de Cofinimmo ; Utilisation temporaire de six cafés aux Pays-Bas en attente de relocation comme logement.

	Mesure de l'objectif	Avancement en 2017	Actions à réaliser	Échéance
	Nombre d'immeubles sans trace d'amiante	59 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration de la qualité des données récoltées pour les différents segments. 	2018
	Nombre d'heures en moyenne par employé	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obtention du niveau Gold pour 2018 du label 'Investors in People'. 	2018
	% de couverture des données	60 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmentation de la couverture à 75 % des surfaces des immeubles (100 % pour bureaux multi-locataires, 90 % pour bureaux uni-locataire et 75 % pour immobilier de santé). 	2019
	Production en MWh	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Placement d'une installation de production d'énergie solaire sur l'immeuble de parkings Amphia aux Pays-Bas (production estimée: 381 MWh/an) ; ➤ Projet de placement d'installations de production photovoltaïque en Région de Bruxelles-Capitale (potentiel estimé: 420 MWh/an) et aux Pays-Bas (potentiel estimé hors projet Amphia: 700 MWh/an) ; ➤ Sensibilisation des locataires à investir dans des sources d'énergies renouvelables lors de projets de construction/ rénovation/ extension. 	2019
	% surface	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ De 2018 à 2022, Cofinimmo envisage de nouvelles rénovations à raison de 6,05 % de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions). 	2022
	% surface	94 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration du benchmark pour l'immobilier de santé ; ➤ D'ici 2018, Cofinimmo ambitionne de disposer de 75 % des données de consommations du segment immobilier de santé et de 5 % du portefeuille de Pubstone. 	2018
	Nombre d'immeubles	79 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi des résultats de réduction des consommations d'énergie ; ➤ Équipements du solde des immeubles multi-locataires de compteurs relevables à distance, soit neuf immeubles avant l'échéance de 2019 fixée initialement. 	2021
	Réalisation des actions envisagées.	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fixation d'un objectif lié à la stratégie de développement durable de l'entreprise dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2018. 	2018
	Réalisation des actions envisagées.	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuite du déploiement d'un nouveau Flex Corner® dans l'immeuble Arts 46 à Etterbeek. ➤ Extension des Flex Corners® du Park Hill à Diegem et de l'Omega Court à Auderghem ; ➤ Poursuite des actions de promotion et commercialisation des Lounges® ; ➤ Implémentation des idées retenues du deuxième groupe de travail sur l'innovation de 2017 ; ➤ Aménagement en terrasse de la toiture du projet Quartz (anciennement Arts19H). 	2019

SDG et sous-objectifs		Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2017
 10 INÉGALITÉS RÉDUITES	10.2	S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> Meilleure parité hommes-femmes au niveau du Conseil d'Administration : 42% de femmes et 58 % d'hommes ; Parité au niveau du management : 50 % femmes et 50 % d'hommes.
	10.2	Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> 16 immeubles ont été audités depuis 2013 ; Travaux d'amélioration de l'immeuble Belliard 40.
 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	11.3	Améliorer l'esthétique et l'espace urbain lors des redéveloppements d'immeubles existants	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de redéveloppement de l'immeuble Belliard 40 redessiné par les architectes de renom Marc Thill du bureau Art & Build et Pierre Lallemand ; Début des travaux de redéveloppement de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H) ; Projet de reconversion de l'immeuble Woluwe 106-108 en maison de repos et de soins Vivalys.
	11.6	Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM In-Use	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Prolongation du certificat BREEAM In-Use du Woluwe 58, siège social de Cofinimmo ; Certificat BREEAM In-Use pour huit immeubles ; Certificat BREEAM niveau 'Excellent' pour l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H (design stage) et BREEAM niveau 'Very Good' pour l'immeuble Guimard 10-12.
	11.6	Informers les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture	Bureaux Immobilier de santé	<ul style="list-style-type: none"> Participation à l'initiative initié par Voka (Vlaams Netwerk van Ondernemingen) et la société Commuty pour élargir la plateforme de covoiturage à l'ensemble des entreprises de la région de Diegem/ Zaventem afin d'augmenter le nombre d'adeptes du covoiturage.
	11.6	Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures d'accueil	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Ajout de quatre points de recharge dans l'immeuble Guimard 10-12 ce qui fait un total de 13 points de recharge pour véhicules électriques dans sept immeubles ; Création de 195 emplacements pour vélos dans les immeubles de bureaux ; Création de 22 nouvelles douches dans sept immeubles.
	11.6	Améliorer le taux de remplissage des parkings par une mutualisation de ceux-ci, une transformation en parkings semi-publics voire publics	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation de la mise en place de parkings publics dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement de quatre immeubles ; 27 % des places de parking disponibles dans le portefeuille de bureaux sont transformés en places de parking partagées et publiques (333 places au total).
	11.6	Mettre en place un plan de déplacement	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> Établissement d'un plan vélo et participation à la semaine européenne de la mobilité. Organisation d'une formation sur l'utilisation du vélo en milieu urbain, mise à disposition d'outillage pour les cyclistes, organisation de l'entretien des vélos deux fois par an ; Mise à jour du plan de déplacement à l'échéance réglementaire de trois ans. En cours ; Augmentation des facilités pour les personnes faisant du covoiturage: mise à disposition de bons pour taxis en cas de retour en urgence au domicile. Est inclus dans le plan de mobilité.
 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	11.7	Augmenter la surface d'espaces verts dans le portefeuille de bureaux dans le respect de la biodiversité	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Projet d'aménagement d'espaces verts de l'immeuble Brand Whitlock ; Cinq ruches sont aujourd'hui présentes dans notre portefeuille de bureaux.
	12.2	Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Placement de tapis 100 % recyclé lors de toutes rénovations de surfaces, sauf exception explicitement demandée par un nouveau locataire. 15 355 m² de tapis recyclés ont été placés ; En 2017, 15,14 tonnes de matériaux ont été récupérés avant démolition lors du projet de redéveloppement du bâtiment Quartz (anciennement Arts 19H) ; Récupération/recyclage du matériel informatique de Cofinimmo par la société Out-of-Use. Des arbres ont été plantés en compensation des équipements récupérés.

	Mesure de l'objectif	Avancement en 2017	Actions à réaliser	Échéance
	% de femmes / % d'hommes au niveau du Conseil d'Administration	72 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Recherche d'une plus grande parité hommes-femmes au sein du Conseil d'Administration. 	2018
	Nombre d'immeubles audités	18 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Audit de 50 % des immeubles multi-locataires d'ici 2018 ; ➤ Amélioration progressive de l'accessibilité suivant les remarques des audits ; ➤ Obtention d'un label accessibilité PMR. 	2022
	Nombre de projets	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Projet de réaménagement de l'immeuble Souverain 23 en immeuble résidentiel ; ➤ Projet de réaménagement du Bourget 40 à Diegem. 	2019
	Nombre d'immeubles	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Etude sur le potentiel d'obtenir une certification BREEAM In-Use pour le portefeuille bureaux ; ➤ Confirmation du certificat BREEAM pour les projets de rénovation profonde une fois l'exécution achevée : <ul style="list-style-type: none"> - Quartz (anciennement Arts 19H): Certificat BREEAM 'Excellent' attendu pour 2019 ; - Belliard 40 : Certificat BREEAM 'Excellent' attendu pour 2018. 	2019
	Nombre d'immeubles	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Établissement progressif des fiches multimodales pour les immeubles de bureaux ; ➤ Initiative Voka-Commuty pour augmenter le covoiturage en ouvrant la plateforme à plus d'entreprises (Boulevard de la Woluwe - Bruxelles). 	2019
	Nombre d'immeubles	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration progressive des infrastructures pour les cyclistes par : <ul style="list-style-type: none"> - une augmentation des parking vélos ; - une amélioration du type de parking vélos ; - une augmentation du nombre de douches ; ➤ Équipement de trois immeubles de bornes de recharge pour véhicules électriques en ajoutant huit points de recharge. 	2019
	Nombre de parkings partagés ou publics	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Étude pour la transformation progressive de 2 500 places de parking en places publiques au fur et à mesure des renouvellements de permis. 	2030
	Nombre d'actions	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sensibilisation du personnel ayant un véhicule de société sur leur moyenne de consommation; ➤ Participation à 'The Bike Project', initiative de la Région bruxelloise afin de favoriser les alternatives à la voiture, dont le vélo, en accompagnant les entreprises adhérant au projet sous la forme d'un coaching. 	2018
	Nombre de ruches	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Extension de la collaboration avec Beeodiversity pour étendre le scope géographique de l'étude sur la pollution et la biodiversité par le placement de nouvelles ruches. Projet d'ajouter une ruche supplémentaire sur le toit ou dans les jardins d'un immeuble de bureaux. 	2018
	% de tapis recyclé placé par rapport aux achats de tapis	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Récupération de matériaux envisagée pour les nouveaux projets de rénovation ; ➤ Participation au projet d'étude afin d'analyser la possibilité de pooling des appareils sanitaires dans le cadre des chantiers de démolition. 	2018

SDG et sous-objectifs	Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2017
	12.5 Recevoir par voie électronique les factures fournisseurs et envoi des factures clients sous format digital	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> En 2017, 8,420 factures ont été réceptionnées sous format digital, soit 40 % de l'ensemble des factures reçues (12 675 factures scannées et 8 420 factures insérées par email) ; De même, pour 52 % des locataires, l'ensemble des documents (appels de loyers, décomptes de charges, etc.) ont été envoyé sous format digital.
	12.5 Améliorer le tri des déchets dans les immeubles de bureaux multi-locataires par une sensibilisation des occupants	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration du tri des déchets, soit 52 % des déchets récoltés sont recyclés.
 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	13.3 Mettre à jour le bilan carbone du siège social	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour du bilan carbone du siège social sur la base des données de 2014. L'empreinte carbone de l'entreprise a augmenté. Sur les cinq dernières années, elle est passée de 592 tonnes de CO₂e en 2009 à 756 tCO₂e en 2014. Ceci s'explique par la diversification géographique du patrimoine. En effet, la source la plus importante d'émissions (55 %) provient des déplacements (voitures de société, voyage d'affaires, trajets domicile-travail, trajets effectués par nos visiteurs).
	13.3 Diminuer les émissions CO ₂ des véhicules de leasing	Siège social	<ul style="list-style-type: none"> Mesure de l'impact de l'application de la 'mobility policy' mise en œuvre en 2017 qui propose des solutions en terme de mobilité et permet de combiner la voiture de société avec de la mobilité 'douce' ; Les efforts réalisés depuis 2010 ont permis depuis cette date une diminution de 27 % la moyenne des émissions CO₂ (données constructeurs) des véhicules de leasing.
 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES	16.6 Maximiser la transparence des informations extra-financières de l'entreprise	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> Obtention d'un EPRA¹ Sustainability sBPR Gold Award ; Obtention d'une assurance externe pour les indicateurs de performances clés recommandés par l'EPRA et publiés sur le site internet de Cofinimmo ; Etablissement d'un rapport de développement durable conforme aux GRI² Standards niveau 'Core' et obtention d'une assurance externe pour celui-ci ; Réalisation des liens entre les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies (Sustainable Development Goals - SDG) et la politique de développement durable de Cofinimmo ; Participation au questionnaire GRESB³ et amélioration importante du score qui passe de 53 % à 66 %.
	16.6 Etendre la certification ISO 14001 du Système de Management Environnemental en plus de la certification existante pour le portefeuille global de bureaux sous gestion et le Project Management	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> Renouvellement de la certification ISO 14001 suivant la nouvelle version de 2015. La certification a été étendue et englobe dorénavant toutes les activités de Property Management, Project Management et Développement.
 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS	17.17 Revoir annuellement la matrice de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> Continuité du dialogue avec les parties prenantes externes par une enquête dans le segment immobilier de réseaux de distribution. Un de nos deux principaux clients de ce segment, AB InBev, nous a reçu afin d'échanger nos visions et bonnes pratiques quant au développement durable.
	17.17 Promouvoir la Green Charter, accord de collaboration signé par Cofinimmo, Cofinimmo Services et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental d'un bien loué : partage des données de consommation, initiatives pour réduire les consommations, meilleur tri des déchets, etc.	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Promotion de la Green Charter dès la signature du bail auprès d'un nouveau locataire ; 20 % des surfaces de bureaux sont couvertes par une Green Charter ; Étude de la mise en place d'un Green Lease plus contraignant qu'une Green Charter ; Envoi d'un rapport de suivi des consommations automatisé à l'attention des locataires signataires de la Green Charter.
	17.17 Intégrer dans les contrats et appels d'offre une clause distincte portant sur l'adoption de pratiques durables par les sous-traitants comme critère de sélection	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> La politique environnementale a été communiquée aux principaux fournisseurs. Cofinimmo encourage ses fournisseurs à adopter des comportements respectueux de l'environnement. 28 fournisseurs sur 53 interrogés ont signé la politique environnementale de Cofinimmo.

¹ EPRA, European Real Estate Association, www.epra.com

² GRI, Global Reporting Initiative, www.globalreporting.org

³ GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, www.gresb.com

	Mesure de l'objectif	Avancement en 2017	Actions à réaliser	Échéance
	Nombre de factures reçues/envoyées sous format digital	40 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 50 % des factures seront réceptionnées sous format digital ; ➤ 50 % des locataires recevront leurs appels de loyers et décomptes de charges de façon digitale. 	2018
	% de déchets recyclés par rapport à l'objectif de 70 %	74 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration du tri des déchets ; ➤ Réflexion sur l'évolution de l'indicateur de performance à utiliser pour les déchets suite à la diminution de l'utilisation du papier (paperless offices). 	2020
	Empreinte carbone par employé en fonction de la dispersion du portefeuille immobilier	0 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nouvelle évaluation du bilan carbone de Cofinimmo. 	2018
	% véhicule < 95 g CO ₂ /km	2 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ D'ici 2020, Cofinimmo s'engage à s'aligner sur le nouvel objectif de la Commission Européenne qui est 95 g CO₂/km. 	2020
	Scores obtenus aux différentes enquêtes.	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration du score de Cofinimmo au questionnaire GRESB ; ➤ Publication des indicateurs de performance EPRA suivant la nouvelle version des 'Best Practices' élargies à de nouveaux indicateurs sociaux ; ➤ Participation active à la notation par VIGEO ; ➤ Établissement du premier rapport pour les 'Green & Social Bonds' émis en décembre 2016, intégré au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale. 	2018
	Renouvellement/ Prolongation de la certification	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuite de l'étude sur l'analyse du cycle de vie des biens gérés par l'entreprise. 	2018
	Réalisation des actions envisagées.	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organisation de nouvelles tables rondes réunissant différentes parties prenantes afin de remettre à plat la matrice. 	2018
	% surface	68 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 30 % des surfaces de bureaux couvertes par une Green Charter d'ici 2018. 	2018
	Nombre de sociétés	53 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Formalisation d'une politique d'achats durables en commençant par les fournitures de Cofinimmo ; ➤ Signature de la charte de l'UN Global Compact reprenant dix principes de responsabilités fondamentales de l'entreprise dans les domaines des droits de l'homme, le travail, l'environnement et la lutte contre la corruption. 	2018

TABLE DE RÉFÉRENCE GRI



TOUS LES GRI STANDARDS DES PAGES 93 À 97 ONT ÉTÉ CONTRÔLÉS PAR LE COMMISSAIRE, DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN/REVISEURS D'ENTREPRISES.

COFINIMMO N'EST PAS SOUMISE À LA LÉGISLATION EUROPÉENNE CONCERNANT LE REPORTING NON-FINANCIER (EU DIRECTIVE 2014/95). LE RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE EST DONC UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE QUI EST EN CONFORMITÉ AUX EXIGENCES LÉGALES DE LA TRANSPOSITION DE CETTE DIRECTIVE EN LOI BELGE.

STANDARDS UNIVERSELS

RDD (vi): Rapport de Développement Durable - version intégrale
RFA : Rapport Financier Annuel

GRI 102 : INFORMATIONS GENERALES 2017			
1. PROFIL DE L'ORGANISATION			
102-1	Nom de l'organisation		Cofinimmo SA
102-2	Activités, marques, produits et services	RDD (vi) 18-23, 27, 31 RFA 58-85	
102-3	Situation du siège de l'organisation		Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, Belgique
102-4	Localisation des activités	RDD (vi) 14	
102-5	Mode de propriété et forme juridique	RDD (vi) 0 RFA 238-253	
102-6	Marchés desservis	RDD (vi) 14, 28-29 RFA 58-85	
102-7	Taille de l'organisation	RDD (vi) 0 RFA 22	
102-8	Informations concernant employés et autres travailleurs	RDD (vi) 52-55, 73, 83 RFA 93	Cofinimmo ne fait pas appel à des externes. Tous les collaborateurs sont engagés à durée indéterminée. Les données sociales sont consolidées par le secrétariat social Secorex. 
102-9	Chaîne d'approvisionnement	RDD (vi) 26-29	
102-10	Changements substantiels de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	RFA 38	
102-11	Principe ou approche de précaution	RFA 2-5	
102-12	Initiatives externes	RDD (vi) 15	Participation aux enquêtes GRESB et CDP
102-13	Affiliations à des associations		The Shift, Women on Board, UPSI, IIP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA.
2. STRATEGIE			
102-14	Déclaration du décideur principal	RDD (vi) 2-3	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	RFA 2-5	
3. ETHIQUE ET INTEGRITÉ			
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de comportement	RDD (vi) 18-23	http://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes http://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance 
4. GOUVERNANCE			
102-18	Structure de gouvernance	RDD (vi) 23 RFA 90-103	
102-21	Consultation des parties prenantes sur les aspects économiques, environnementaux et sociaux	RDD (vi) 30-35	
102-22	Composition de l'instance de gouvernance la plus élevée et ses comités	RDD (vi) 23, 53 RFA 90-117	 
102-24	Processus de nomination et de sélection du plus haut organe de gouvernance	RFA 90-117	 
102-25	Conflits d'intérêts	RFA 104	

5. IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

102-40	Liste des groupes de parties prenantes	RDD (vi) 64-65	
102-41	Conventions collectives		Il n'y a pas de représentation syndicale au sein de Cofinimmo par absence de candidats aux élections sociales obligatoires qui se déroulent tous les quatre ans. Cofinimmo fait partie de la Commission paritaire 218 qui régit le statut des employés. 
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	RDD (vi) 30-32, 64-65	
102-43	Approche de l'engagement des parties prenantes	RDD (vi) 32	
102-44	Thèmes et préoccupations clés soulevés	RDD (vi) 36-63	

6. PRATIQUE DE REPORTING

102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	RFA 214-215	
102-46	Définition du contenu et des limites des sujets du rapport	RDD (vi) 36-37	
102-47	Liste des sujets repris dans la matrice de matérialité	RDD (vi) 36-37	
102-48	Reformulation d'informations		Il n'y a pas de reformulation d'informations significative comparé aux informations communiquées dans le Rapport de Développement Durable 2016.
102-49	Changements de reporting		Il n'y a pas de changements substantiels concernant le champs d'étude et le périmètre des aspects comparé aux informations communiquées dans le Rapport de Développement Durable 2016.
102-50	Période de reporting		Exercice social et fiscal du 01.01.2017 au 31.12.2017.
102-51	Date du rapport le plus récent		Le dernier Rapport de Développement Durable couvre la stratégie de développement durable de l'année 2016.
102-52	Cycle de reporting		Annuel
102-53	Personnes de contact pour toute question sur le rapport		Danielle Scherens, Corporate Communication Officer. Jean Van Buggenhout, Head of Property Services & Corporate Social Responsibility. Hanna De Groote, Environmental Manager.
102-54	Revendications de reporting conformes aux GRI Standards		Ce rapport a été rédigé conformément aux normes du GRI Standards: option 'Core'.
102-55	Table de référence GRI	RDD (vi) 93-97	
102-56	Vérification externe	RDD (vi) 98-100	Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance clés, de la conformité du rapport de développement durable à l'option 'Core' du GRI Standards et du portefeuille 'Green & Social Bonds'.

GRI 103 : DESCRIPTION DE L'APPROCHE MANAGERIALE 2017

1. PROFIL DE L'ORGANISATION

103-1	Explication du sujet repris dans la matrice de matérialité et son périmètre	RDD (vi) 36-63	
103-2	Description de l'approche managériale	RDD (vi) 36-63	   
103-3	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le périmètre de l'aspect en-dehors de l'organisation	RDD (vi) 36-63	

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES PAR THEME

GRI 200 : ÉCONOMIQUE			
	Résultat net des activités clés par action	RDD (vi) 46	
	Valeur d'Actif Net (VAN) (en juste valeur) par action	RDD (vi) 46	
	Dividende	RDD (vi) 46	
	Coût moyen de la dette	RDD (vi) 46	
GRI 201 : PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2017			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	RDD (vi) 46	
GRI 205 : ANTI-CORRUPTION 2017			
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	RDD (vi) 62	
GRI 300 : ENVIRONNEMENT			
CRE1	Consommation relative d'énergie	RDD (vi) 77	
CRE2	Consommation relative d'eau par source d'approvisionnement	RDD (vi) 80	
CRE3	Émissions relatives des gaz à effet de serre	RDD (vi) 79	
CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau	RDD (vi) 82 RFA 77	
GRI 301 : MATÉRIAUX 2017			
Raison de l'omission : Vu le nombre de projets de rénovations et/ou redéveloppement par an, la publication de ces indicateurs n'est pas matérielle par rapport aux autres impacts de nos activités. Cofinimmo reste par contre vigilant si des actions s'imposent en terme de matériaux recyclés.			
GRI 302 : ÉNERGIE 2017			
302-1	Consommation d'énergie dans l'organisation	RDD (vi) 74-76	
302-2	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation	RDD (vi) 74-76	
302-3	Intensité d'énergie	RDD (vi) 77	
302-4	Réduction de la consommation d'énergie	RDD (vi) 73	

GRI 303 : EAU 2017			
303-1	Prélèvement de l'eau par source d'approvisionnement	RDD (vi) 80	
GRI 304 : BIODIVERSITÉ 2017			
Raison de l'omission : Nos activités ne touchent pas de zones protégées et se déroulent en ville sans toucher des terrains vagues. Les divulgations sur la biodiversité ne sont donc pas matérielles pour nos activités. Cofinimmo reste par contre vigilant si des actions s'imposent.			
GRI 305 : ÉMISSIONS 2017			
305-1	Emissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	RDD (vi) 78	
305-2	Emissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2)	RDD (vi) 78	
305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	RDD (vi) 78	
305-4	Intensité d'émissions de gaz à effet de serre	RDD (vi) 79	
305-5	Réduction de gaz à effet de serre	RDD (vi) 73	
GRI 306 : EFFLUENTS ET DÉCHETS 2017			
306-2	Déchets par filière de traitement	RDD (vi) 81	
GRI 400 : SOCIÉTÉ			
	Opérations avec important impact négatif, réel ou potentiel, sur les communautés locales	RDD (vi) 48-51, 56-59	
	Déploiement de la stratégie d'entreprise en matière d'actions citoyennes		<ul style="list-style-type: none"> - Participation à la 'Semaine de la Mobilité'. - Action philanthropique en fin d'année. En 2017, Cofinimmo a consacré la quasi-totalité de son budget 'donations' à une seule action philanthropique. Elle a apporté un soutien financier à l'ASBL Les Trois Pommiers, soutenue par la Fondation Roi Baudouin, pour l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du bâtiment situé à Ixelles (BE). L'ASBL accueille différents publics précarisés dans un milieu de vie intergénérationnel. Les personnes âgées de la maison de repos côtoient, dans le même immeuble, les mamans et enfants de la maison d'accueil et les adultes de l'initiative d'habitations protégées..
GRI 401 : EMPLOI 2017			
401-1	Nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel	RDD (vi) 14, 55	
GRI 402 : RELATIONS DE TRAVAIL/MANAGEMENT 2017			
402-1	Périodes de préavis minimum concernant les changements opérationnels		La période de préavis minimum concernant les changements opérationnels est de six semaines. 

GRI 403 : SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2017			
403-2	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées de travail perdues, d'absentéisme et de décès liés au travail	RDD (vi) 38	 
GRI 404 : FORMATION ET ENSEIGNEMENT 2017			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié	RDD (vi) 40	  
404-3	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière	RDD (vi) 84	 
GRI 405 : DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2017			
405-1	Diversité des instances de gouvernance et des salariés	RDD (vi) 52-55	 
405-2	Rapport de rémunération entre les sexes	RDD (vi) 43, 83	  
GRI 406 : NON-DISCRIMINATION 2017			
406-1	Incidents de discrimination et mesures correctives prises		En 2017 aucun incident de discrimination a été réclamé.
			  
GRI 407 : LIBERTÉ D'ASSOCIATION ET NÉGOCIATION COLLECTIVE 2017			
407-1	Opérations et fournisseurs dans lesquels le droit à la liberté d'association et de négociation collective peuvent être à risque		En 2017 ni d'opération ni de fournisseur dans lesquels le droit à la liberté d'association et de négociation collective peuvent être à risque ont été réclamés. Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec nos partenaires. En plus l'exposition est faible vu la géographie et le métier de Cofinimmo.
			
GRI 413 : COMMUNAUTÉS LOCALES 2017			
413-1	Opérations avec engagement sociétal, évaluations d'impact et programmes de développement	RDD (vi) 85	
GRI 415 : POLITIQUE PUBLIQUE 2017			
415-1	Contributions politiques		En 2017 aucune contribution politique financière et en nature n'ont été faites.
			
GRI 416 : SANTÉ ET SÉCURITÉ CLIENT 2017			
416-1	Évaluations de la santé et de la sécurité des catégories de produits et services	RDD (vi) 38-39	
416-2	Incidents de non-conformité des impacts des produits et services sur la santé et la sécurité	RDD (vi) 85	
			

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du Commissaire exprimant une assurance limitée sur les Données non-financières, la Table de référence GRI et les Données green and social bonds dans le document « Rapport de développement durable 2017 » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de Commissaire de la société Cofinimmo SA, nous vous présentons notre rapport d'assurance sur:

- une sélection d'indicateurs environnementaux, sociaux et gouvernance (« les Données non-financières »)
- la table de référence GRI (« la Table de référence GRI »)
- une sélection d'indicateurs clés du green and social bonds de Cofinimmo SA (« les Données green and social bonds »)

Les Données non-financières, la Table de référence GRI, et les Données green and social bonds (« les Données ») sont présentées dans le document « Rapport de développement durable » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (« le Document »).

Les Données ont été sélectionnées par Cofinimmo SA. Les Données non-financières sont publiées aux pages 74 à 85 du Document, la Table de référence GRI est publiée aux pages 93 aux 97 du Document et les Données green and social bonds sont publiées aux pages 68 à 71 du Document et identifiées par le signe .

Responsabilité de la Société

Ces Données ont été préparées sous la responsabilité du conseil de l'administration de Cofinimmo SA conformément aux « Référentiel concernant les Données non-financières » suivant:

- Protocoles internes de mesure et de reporting
- Lignes directrices de l'« European Public Real Estate Association » (EPRA) en matière de rapport sur le développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd edition)
- Lignes directrices des Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards) - option « Core » y compris les contenus additionnels et indicateurs de performance liés aux aspects matériels pour Cofinimmo SA inclus dans le supplément « The Construction and Real Estate Sector Disclosures » des GRI Standards, propre aux secteurs de la Construction et de l'Immobilier (« GRI CRESO »)

Pour les Données green and social bonds, Cofinimmo SA étaient conseillé par l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris et s'est basé sur les principes « Green and social bonds » de « International Capital market Association » (ICMA). (« Référentiel concernant les Données green and social bonds »)

La 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.

Responsabilité du Commissaire

Il nous appartient, sur la base de nos travaux:

- D'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur les Données non-financières et la Table de référence GRI
- D'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur les Données green and social bonds identifiées, y compris la vérification de l'allocation des fonds et la conformité aux critères d'éligibilité des projets sélectionnés

Nous avons conduit nos travaux conformément à la norme internationale ISAE (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised)¹. Notre indépendance est définie par les textes réglementaires ainsi que par les dispositions prévues par le Code d'Éthique professionnel de la Fédération Internationale des Experts Comptables et Commissaires aux Comptes (« IFAC »).

Périmètre des travaux

Nous avons pris en compte le périmètre suivant:

- Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relatives à l'année 2017.
- Le périmètre de reporting des Données non-financières concernant l'environnement est défini par Cofinimmo SA. Ce périmètre couvre 1 941 863 m² du portefeuille immobilier de Cofinimmo SA soit 96 % des segments « Bureaux », « PPP » et « Siège Social », 73 % du segment « Maisons de repos » et 2 % du segment « Réseau de distribution ».
- Le périmètre de reporting des Données green and social bonds, couvre les 4 immeubles financés par le green and social bonds de Cofinimmo.

Nature et étendue des travaux

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes:

Général

- Nous avons apprécié le caractère approprié du référentiel au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur neutralité, leur caractère compréhensible et leur fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Données sélectionnées. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration de ces Données. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental, social, et des autres données liées au développement durable.

Les Données non-financières:

- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les Données non-financières et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces Données non-financières, conduisant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les Données non-financières sélectionnées ne comportent pas d'anomalie significative de nature à remettre en cause leur sincérité par rapport aux Référentiel concernant les Données non-financières. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.
- Nous avons évalué la conformité du Document avec les lignes directrices de l'« European Public Real Estate Association » (EPRA) en matière de rapport sur le développement durable (EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd edition).

La Table de référence GRI:

- Nous avons évalué la conformité du Document avec les lignes directrices des Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards) - option « Core », y compris les contenus additionnels et indicateurs de performance liés aux aspects matériels pour Cofinimmo SA inclus dans le supplément GRI CRESO propre aux secteurs de la Construction et de l'Immobilier.

Les Données green and social bonds:

- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les Données green and social bonds et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces Données green and social bonds, conduisant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les Données green and social bonds sélectionnées ne comportent pas d'anomalie significative de nature à remettre en cause leur sincérité par rapport aux Référentiel concernant les Données green and social bonds. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.
- Nous avons évalué l'allocation des fonds et la conformité aux critères d'éligibilité des projets sélectionnées financés par le green and social bonds.

Conclusion

Les Données non-financières:

- Sur base de nos travaux, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données non-financières, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel concernant les Données non-financières, aux lignes directrices « EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd edition » et aux GRI Standards (Option « Core » et GRI CRESO).

La Table de référence GRI:

- Sur base de nos travaux, comme décrit dans ce rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que la Table de référence GRI, a été établie, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux GRI Standards (Option « Core » et GRI CRESO).

Les Données green and social bonds:

- Sur base de nos travaux, comme décrit dans ce rapport,
 - Nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Données green and social bonds, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel concernant les Données green and social bonds, et
 - Nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives concernant l'allocation des fonds et la conformité aux critères d'éligibilité des projets sélectionnées financés par le green and social bonds.

Zaventem, le 22 mars 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroek

Note de bas de page:

(1) ISAE 3000 (Revised) - missions d'attestation autres qu'un audit ou une revue d'informations financières historiques

COFINIMMO

Boulevard de la Woluwe, 58
B - 1200 Bruxelles
Tél. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
RPM de Bruxelles
TVA : BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES

dscherens@cofinimmo.be

EDITEURS

Danielle Scherens, Corporate Communication Officer
Jean Van Buggenhout, Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
Hanna De Groote, Environmental Manager

CRÉATION, INTERVIEW ET RÉALISATION

www.chriscom.eu

PHOTOS

Immeubles : Art&Build, Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio, Adriaan Van Dam Fotografie, Johan Huys, Christelle De Nil

Portraits : David Plas, Jean-Michel Byl

Ce rapport est également disponible en néerlandais et anglais. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo. Seule la version française fait foi.

