

**2019**

**RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLE**



# Table des matières

---

À propos de Cofinimmo	1
Message aux parties prenantes	2
<i>Caring, Living and Working – Together in Real Estate</i>	4
Chiffres clés au 31.12.2019	12
Tendances majeures et leurs influences sur la matrice de matérialité	14
Chaîne de valeur	18
Dialogue avec les parties prenantes	20
Éthique des affaires	26
Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux	32
Gestion des ressources financières	33
Innovation	44
Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers	48
Sécurité et bien-être	52
Formation des collaborateurs	54
Politique de diversité	56
Mobilité	60
Intensité énergétique et émissions de GES	62
Indicateurs de performance EPRA	66
Tableau de bord	86
Lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD	90
Index du contenu GRI	92
Rapport du Commissaire	96



## NOTRE ENGAGEMENT RSE

Cofinimmo place ses engagements RSE au cœur de ses priorités stratégiques.

L'entreprise a des responsabilités économiques vis-à-vis de ses clients, sociales envers ses collaborateurs et civiques envers la société et l'environnement.

La Responsabilité Sociétale

et Environnementale est intégrée dans l'organisation, comme en témoigne l'application des directives de reporting RSE (GRI, sBPR EPRA, Euronext ESG) et les évaluations (GRESB, Sustainalytics, MSCI ESG, Vigeo Eiris, Standard Ethics, BREEM).

**BREEM**<sup>®</sup>  
4 sites: BREEAM good à excellent  
8 sites: BREEAM In use good à very good

**EPRA sBPR GOLD**  
Gold Award depuis 2012

**ETHIBEL**  
Élément du Ethibel Sustainability Index (ESI)  
Excellence Europe depuis 2018  
Basé sur Vigeo Eiris

**standard ethics**  
EE+ Very strong SE Belgian Index  
SE Best in Class Index  
Depuis 2015

**EWOB**  
European Women on Boards  
Seule société belge dans le top 20 du  
Gender Diversity Index

**SUSTAINALYTICS**  
Score global ESG Risk Rating: 15,1

**GRESB**  
Green Star avec un score de 70%  
(en comparaison avec 45% en 2014)

**EQUILEAP**  
EQUILEAP TOP 100  
— 2019 —  
Equileap Global Top 100: 75<sup>e</sup> place sur  
3.500

**MSCI ESG RATINGS**  
Score A depuis 2016<sup>1</sup>

**INVESTORS IN PEOPLE**  
We invest in people Gold  
2018: Gold  
2015: Silver  
2012: Standard

<sup>1</sup> Déclaration de non-responsabilité:  
l'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG Research LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommandation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis 'tels quels' et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.



Maison de repos et de soins –  
Carthagène (ES)

## **CINQUIÈME PAYS POUR COFINIMMO**

En septembre 2019, Cofinimmo annonçait son implantation en Espagne avec un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé.

L'Espagne offre des perspectives intéressantes à Cofinimmo dans le développement de son portefeuille et dans le déploiement de son expertise immobilière.

L'Espagne accuse un retard dans le nombre de places d'accueil en maison de repos par rapport à d'autres pays.

Par ailleurs, le parc actuel doit être rénové.

Cofinimmo a pour ambition de contribuer à répondre à ce besoin en mettant à profit sa longue expérience dans le développement et la rénovation d'établissements dédiés aux soins.



Maison de repos et de soins – Vigo (ES)



**4,2  
milliards**

JUSTE VALEUR  
DU PORTEFEUILLE

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, d'une valeur d'environ 4,2 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 2,4 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 130 personnes à Bruxelles, Paris, Breda et Francfort.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Au 31.12.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,4 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme, socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

**À propos de Cofinimmo**

**Cofinimmo lance le projet 30<sup>3</sup> dont l'ambition est de diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique de l'ensemble de son portefeuille d'immeubles de 30% (par rapport au niveau de 2017) pour atteindre un niveau de 130 kWh/m<sup>2</sup>**



Jacques van Rijckevorsel,  
Président du Conseil  
d'Administration

Jean-Pierre Hanin,  
Chief Executive Officer



#### **CHÈRES PARTIES PRENANTES,**

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagé depuis plus de dix ans dans une stratégie RSE globale.

Face aux risques générés par le changement climatique, Cofinimmo a décidé de relever ses ambitions environnementales. La réflexion stratégique, menée cette année, a permis d'aboutir au projet ambitieux de diminuer de 30% (par rapport au niveau de 2017) l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m<sup>2</sup> (projet 30<sup>3</sup>).

Cet objectif a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* qui a permis d'objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses initiatives RSE menées par Cofinimmo, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

Ce projet d'entreprise concerne non seulement les secteurs des bureaux et de l'immobilier de santé, mais également l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles. Seule une approche à 360 degrés, tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des immeubles, permettra d'atteindre l'objectif fixé.

Nous nous concentrerons bien évidemment sur l'acquisition d'immeubles présentant des performances énergétiques suffisantes ou susceptibles d'être améliorées à court et moyen termes par le biais d'investissements raisonnables.

Nos équipes de développement et de project management continueront également à mettre leur expérience et leurs connaissances au service de l'amélioration significative de l'empreinte écologique des immeubles faisant actuellement partie de notre portefeuille. L'écoconception, l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone et les techniques récentes de construction, comme le *Building Information Modeling* (BIM), sont autant d'exemples de moyens mis en œuvre pour y parvenir. De plus, Cofinimmo continuera, tant que faire se peut, à donner une seconde vie aux matériaux et aux équipements des bâtiments qu'elle rénove.

Nous poursuivrons en outre le suivi structurel de l'intensité énergétique de nos actifs en élargissant l'installation de compteurs relevables à distance à l'immobilier de santé, les bureaux étant déjà pourvus de ce type de compteurs.

Quelles que soient les mesures mises en place, l'objectif ne pourra être atteint que par un dialogue actif avec les occupants des immeubles. La charte verte (*Green Charter*), actuellement d'application dans le secteur des bureaux, va être étendue au secteur de l'immobilier de santé. Cette charte n'est autre qu'un accord de collaboration entre locataire et propriétaire visant à partager les données d'intensité énergétique et à mettre en place des initiatives afin de les réduire.

Mais la stratégie de développement durable ne se limite bien évidemment pas aux aspects environnementaux. En 2019, Cofinimmo a confirmé son engagement par rapport aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Les dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies sont issus de la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Déclaration de l'organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, et la Convention des Nations Unies contre la corruption. Cofinimmo, à travers ses valeurs et son fonctionnement, entend assumer ses responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

L'existence d'une stratégie de développement durable audacieuse est une nécessité pour garantir la valeur de la société sur le long terme. Les différentes parties prenantes de Cofinimmo l'ont bien compris: le nombre d'actionnaires qui recherchent des investissements socialement responsables ne cesse de croître; les locataires demandent des immeubles énergétiquement performants et confortables; quant aux collaborateurs, ils sont en quête constante de sens dans leurs activités.

Au niveau social, Cofinimmo continue d'investir massivement dans l'immobilier de santé. Ces investissements apportent une réponse aux défis liés au vieillissement de la population en Europe en tenant compte des besoins des personnes les plus vulnérables. De nouvelles infrastructures de soins sont créées dans des régions qui en sont aujourd'hui dépourvues. L'offre est diversifiée afin de répondre à la chaîne de valeur des soins de santé: des maisons de repos et de soins, des centres de consultations médicales, des cliniques de soins aigus ou de revalidation et des centres de sport et de bien-être.

De plus, consciente de la problématique d'isolement d'une partie de la population, une attention toute particulière est apportée à la bonne intégration de nouveaux projets d'immobilier de santé dans le tissu urbain. Des aménagements sont imaginés afin que les immeubles restent des lieux de vie où plusieurs générations peuvent se côtoyer. Le projet 'Hillegersberg' près de Rotterdam en est un bon exemple. Ce projet de maison de repos inclut également un centre de consultations de jour, une brasserie ainsi qu'une plaine de jeux pour les enfants.

**LA RÉFLEXION  
STRATÉGIQUE MENÉE  
CETTE ANNÉE A PERMIS  
D'ABOUTIR AU PROJET  
AMBITIEUX DE DIMINUER  
D'ICI À 2030 L'INTENSITÉ  
ÉNERGÉTIQUE DE NOTRE  
PATRIMOINE DE 30%  
PAR RAPPORT AU  
NIVEAU DE 2017.**

# *Caring, Living and Working – Together in Real Estate*



## ***CARING***

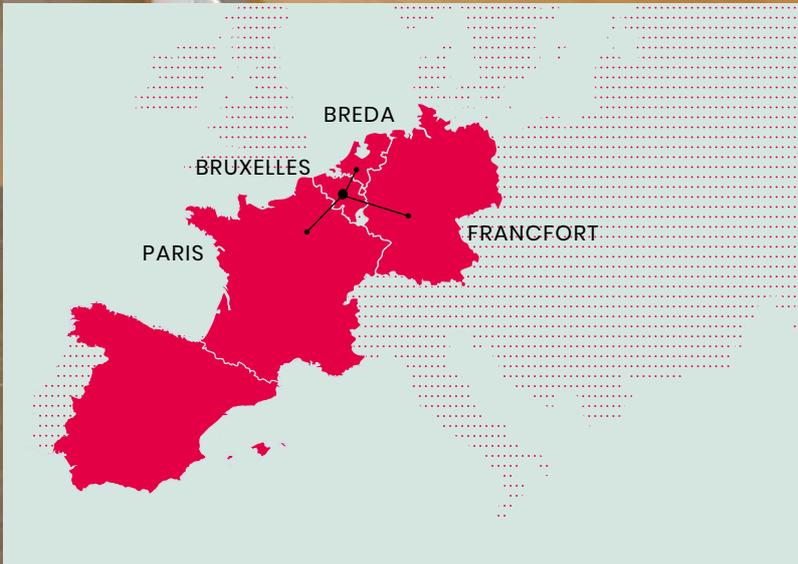
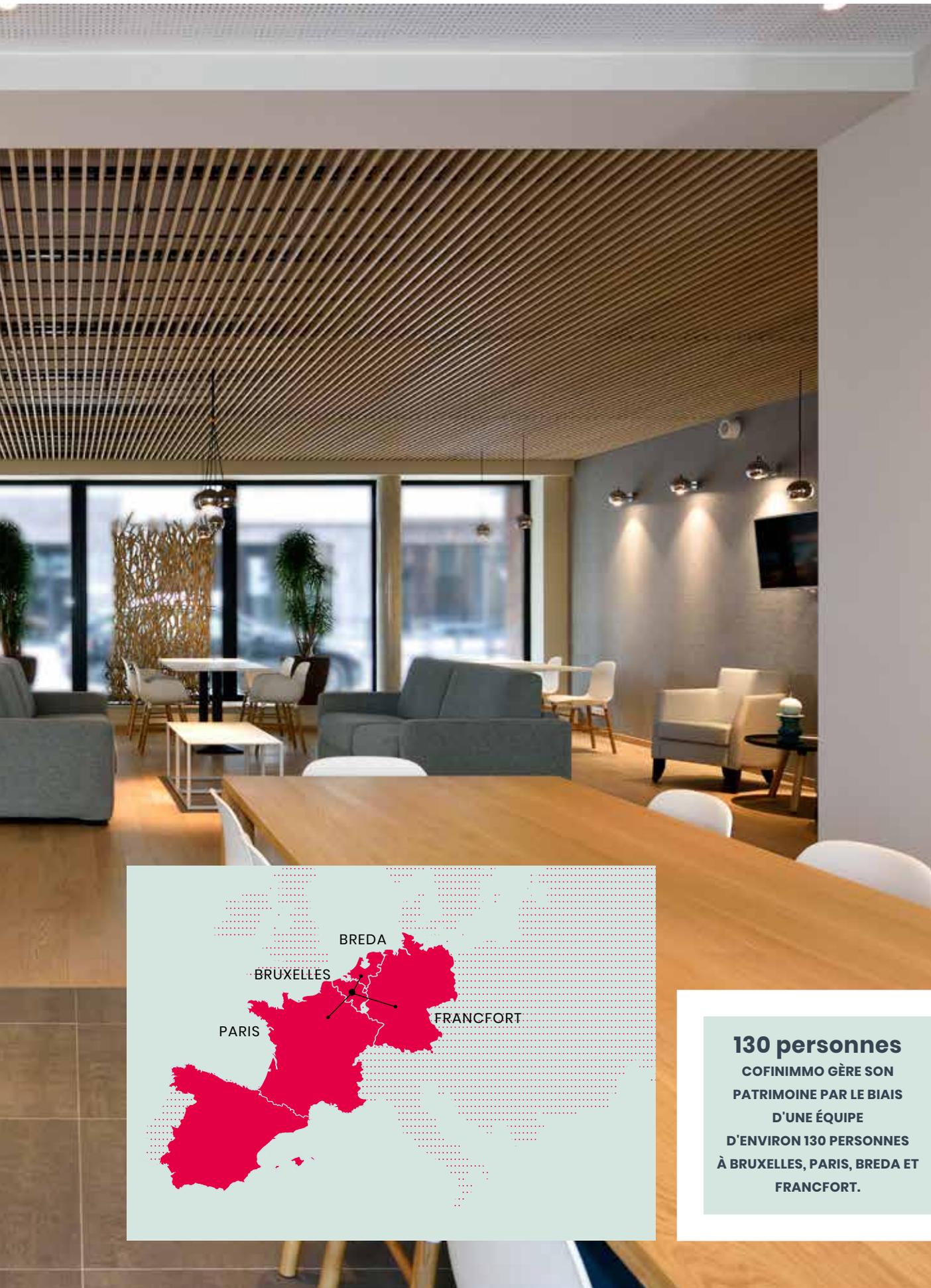
BE A LEADING EUROPEAN  
HEALTHCARE REIT WITH TOP  
QUALITY PORTFOLIO, ALSO  
PARTICIPATING TO INNOVATIVE  
REAL ESTATE CONCEPTS  
ADDRESSING HEALTHCARE  
CHALLENGES

## ***LIVING***

OPPORTUNISTIC ADD-ON  
APPROACH WITH SECURED  
LONG-TERM INCOME

## ***WORKING***

CREATING VALUE  
THROUGH CAPITAL RECYCLING  
AND REBALANCING PORTFOLIO  
TOWARDS BRUSSELS  
CENTRAL BUSINESS  
DISTRICT ('CBD')



**130 personnes**  
COFINIMMO GÈRE SON  
PATRIMOINE PAR LE BIAIS  
D'UNE ÉQUIPE  
D'ENVIRON 130 PERSONNES  
À BRUXELLES, PARIS, BREDA ET  
FRANCFORT.

# Carriings

**56 %**  
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

**2,4 milliards EUR**  
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

**1.000.000 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE HORS-SOL

**17.800**  
LITS

**99,8 %**  
TAUX D'OCCUPATION

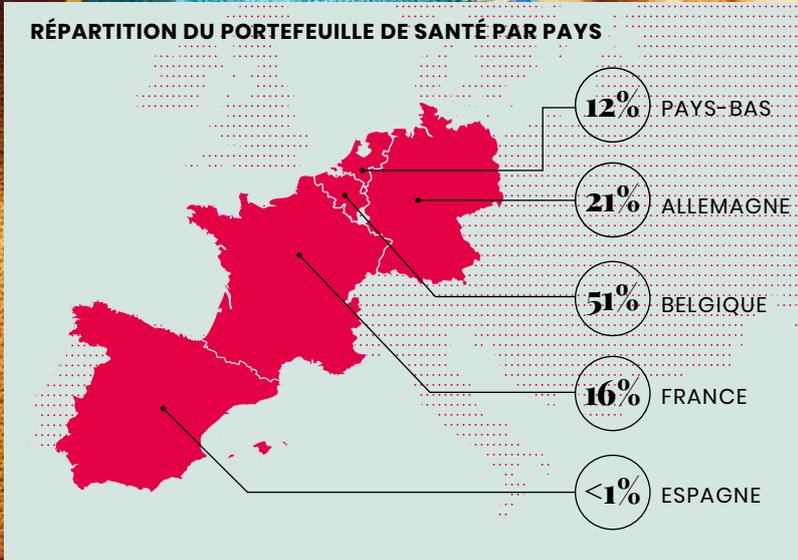
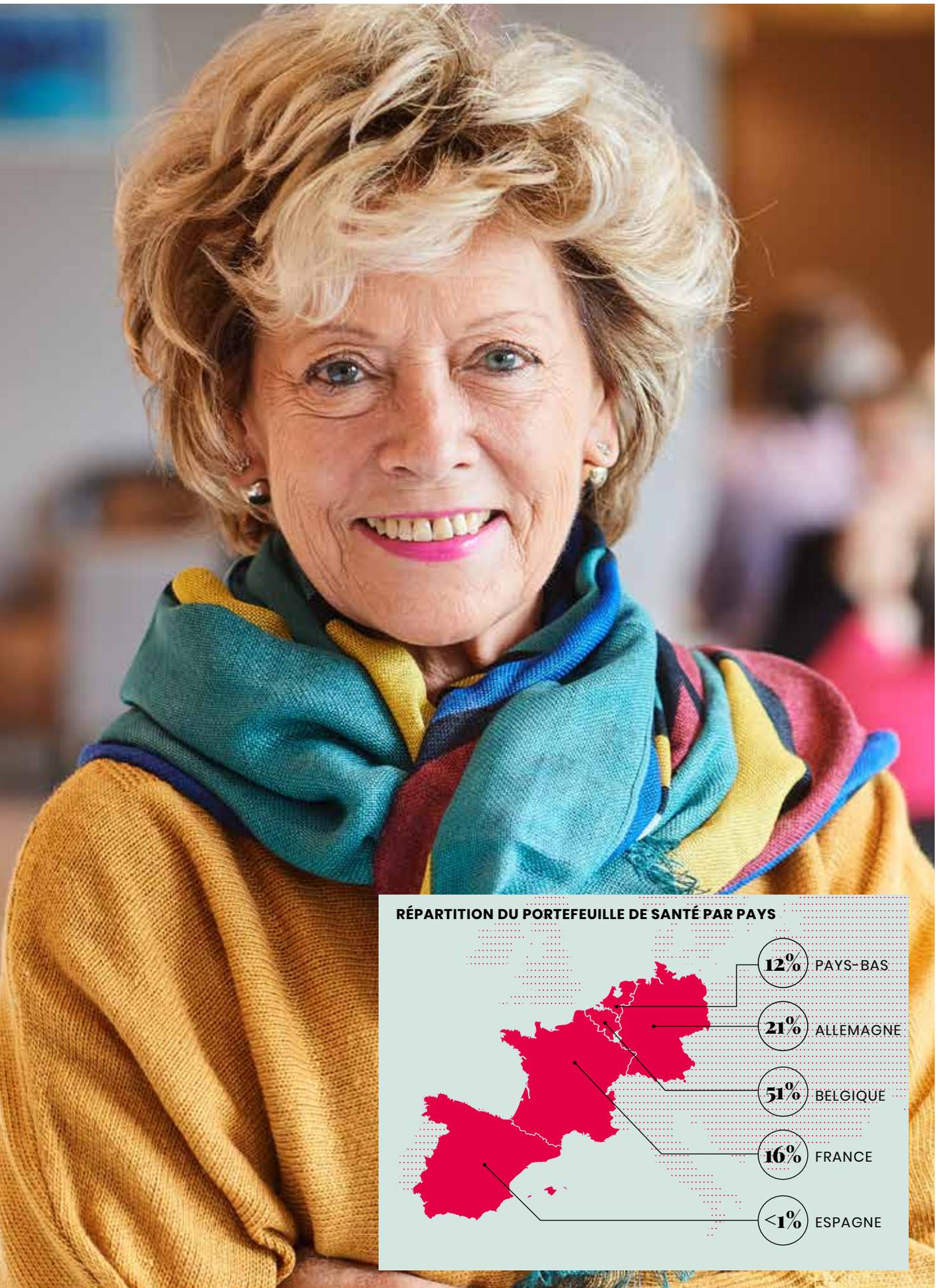
**5,7 %**  
RENDEMENT BRUT

**16 ans**  
DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

**197**  
NOMBRE D'ACTIFS

**175 kWh/m<sup>2</sup>**  
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE  
DU SECTEUR

**2005**  
PREMIER INVESTISSEMENT  
EN IMMOBILIER DE SANTÉ



# Livings

**0,6 milliard EUR**  
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

**13 %**  
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

**400.000 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE HORS-SOL

**99,2 %**  
TAUX D'OCCUPATION

**6,3 %**  
RENDEMENT BRUT

**12 ans**  
DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

**1.206**  
NOMBRE D'ACTIFS, DONT :

**938**  
CAFÉS ET RESTAURANTS ET

**268**  
AGENCES D'ASSURANCE

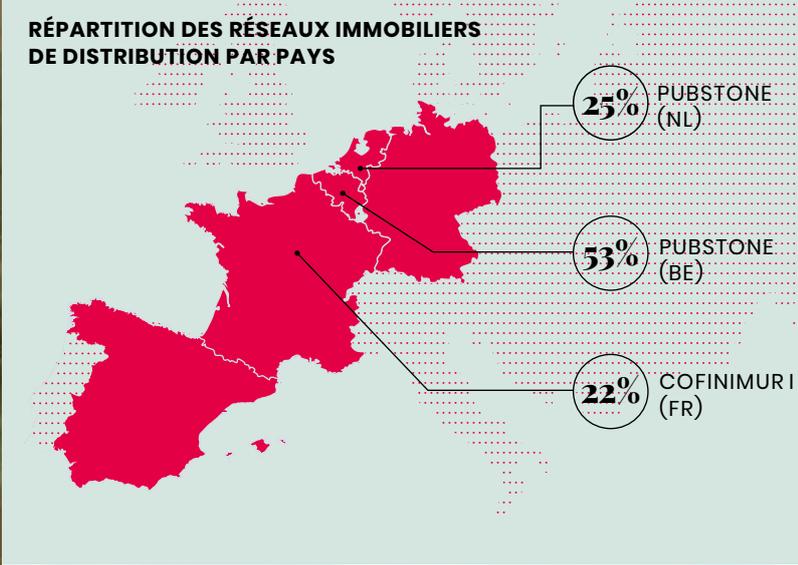
**7**  
ACTIFS EN EXPLOITATION  
DANS LE PORTEFEUILLE PPP

**109 kWh/m<sup>2</sup>**  
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU  
SECTEUR

**2005**  
ATTRIBUTION DU PREMIER PPP :  
LE PALAIS DE JUSTICE D'ANVERS

**2007**  
PARTENARIAT AVEC LE GROUPE  
AB INBEV PORTANT SUR LE  
PORTEFEUILLE DE CAFÉS ET  
RESTAURANTS

**2011**  
PARTENARIAT AVEC MAAF  
PORTANT SUR LE PORTEFEUILLE  
D'AGENCES D'ASSURANCE



# WORKING WOM

**1,3 milliard EUR**  
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

**31%**  
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

**560.000 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE HORS-SOL

**91,5%**  
TAUX D'OCCUPATION

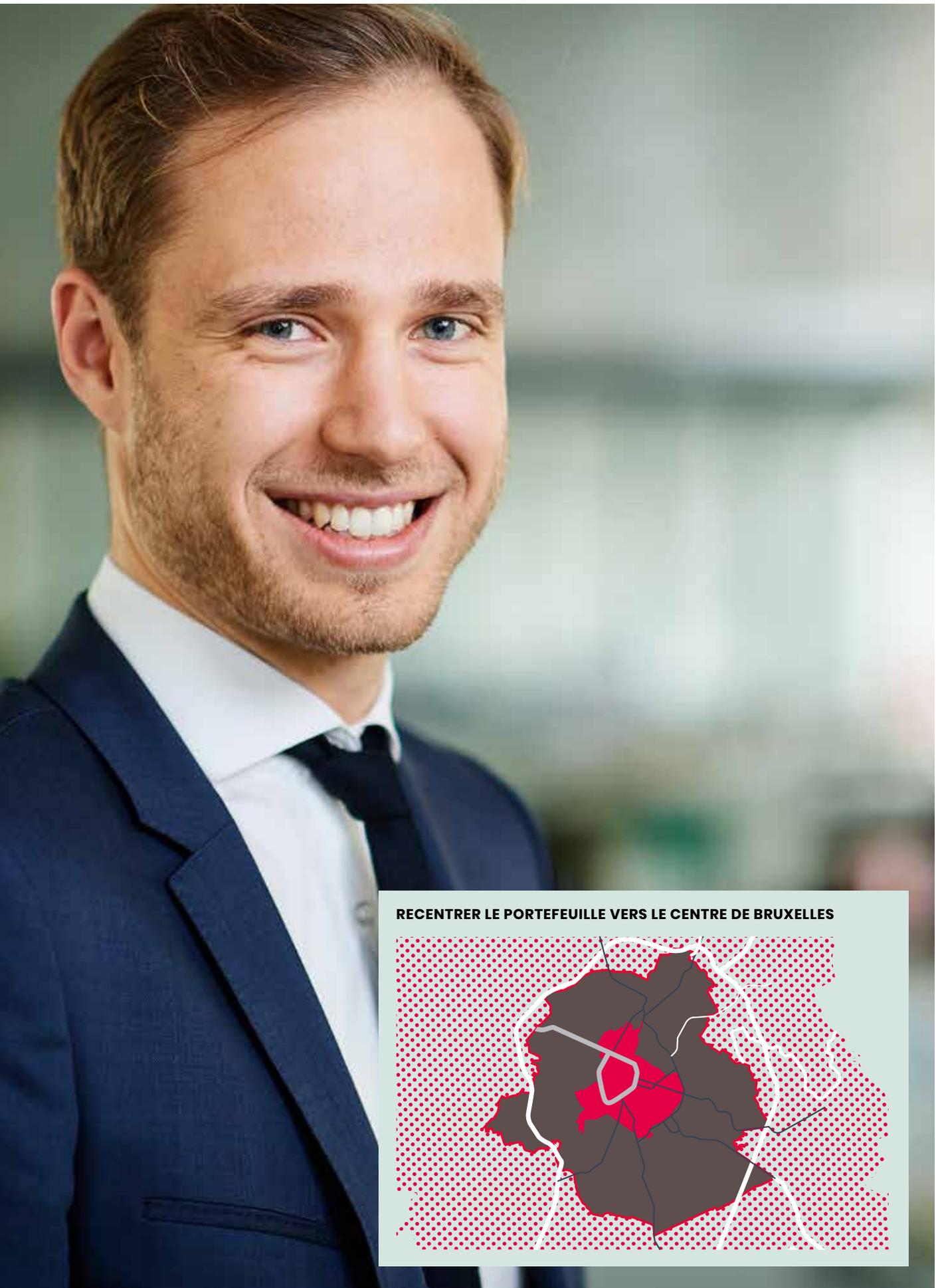
**7,1%**  
RENDEMENT BRUT

**80**  
NOMBRE D'ACTIFS

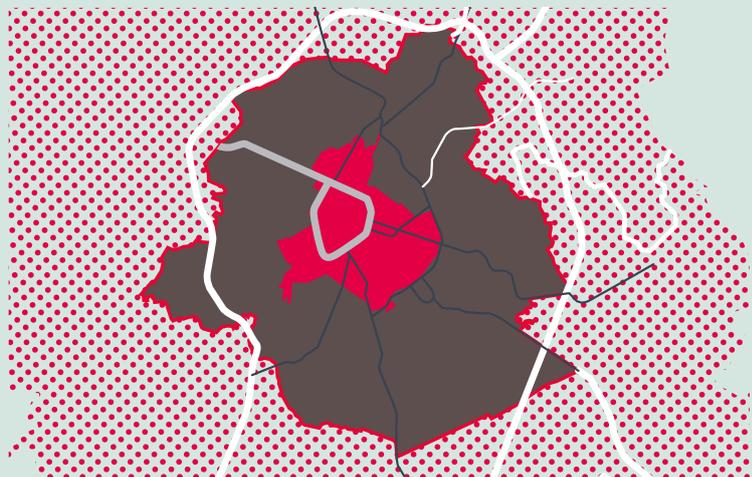
**2016**  
OUVERTURE DES PREMIERS  
FLEX CORNERS® ET LOUNGES®

**12**  
NOMBRE D'IMMEUBLES  
AVEC CERTIFICATION BREEAM

**201 kWh/m<sup>2</sup>**  
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE  
DU SECTEUR



**RECENTRER LE PORTEFEUILLE VERS LE CENTRE DE BRUXELLES**



Immeuble de bureaux Bourget 50 –  
Bruxelles Décentralisé (BE)



#### OPÉRATIONNELS

**4,2 milliards EUR**  
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

**+14 %**  
EN 2019

**235 millions EUR**  
RÉSULTAT IMMOBILIER

**+10,8 %**  
EN 2019

**2.000.000 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE HORS-SOL TOTALE

**1.483**  
ACTIFS

**6,2 %**  
RENDEMENT LOCATIF BRUT SI  
PORTEFEUILLE LOUÉ À 100 %

**97 %**  
TAUX D'OCCUPATION

**12 ans**  
DURÉE RÉSIDUELLE  
MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

#### FINANCIERS

**3,4 milliards EUR**  
CAPITALISATION BOURSÈRE

**Membre du BEL20**

**120,81 EUR**  
COURS MOYEN  
DE L'ACTION EN BOURSE

**7,9 %**  
RENDEMENT TOTAL  
DE L'ACTION ORDINAIRE EN 2019

**6,81 EUR/action**  
RÉSULTAT EPRA

**100,69 EUR/action**  
VALEUR DE L'ACTIF NET EPRA

**41 %**  
TAUX D'ENDETTEMENT

**1,4 %**  
COÛT MOYEN DE LA DETTE

**BBB/long terme &  
A-2/court terme**  
NOTATION STANDARD & POOR'S

#### NON-FINANCIERS

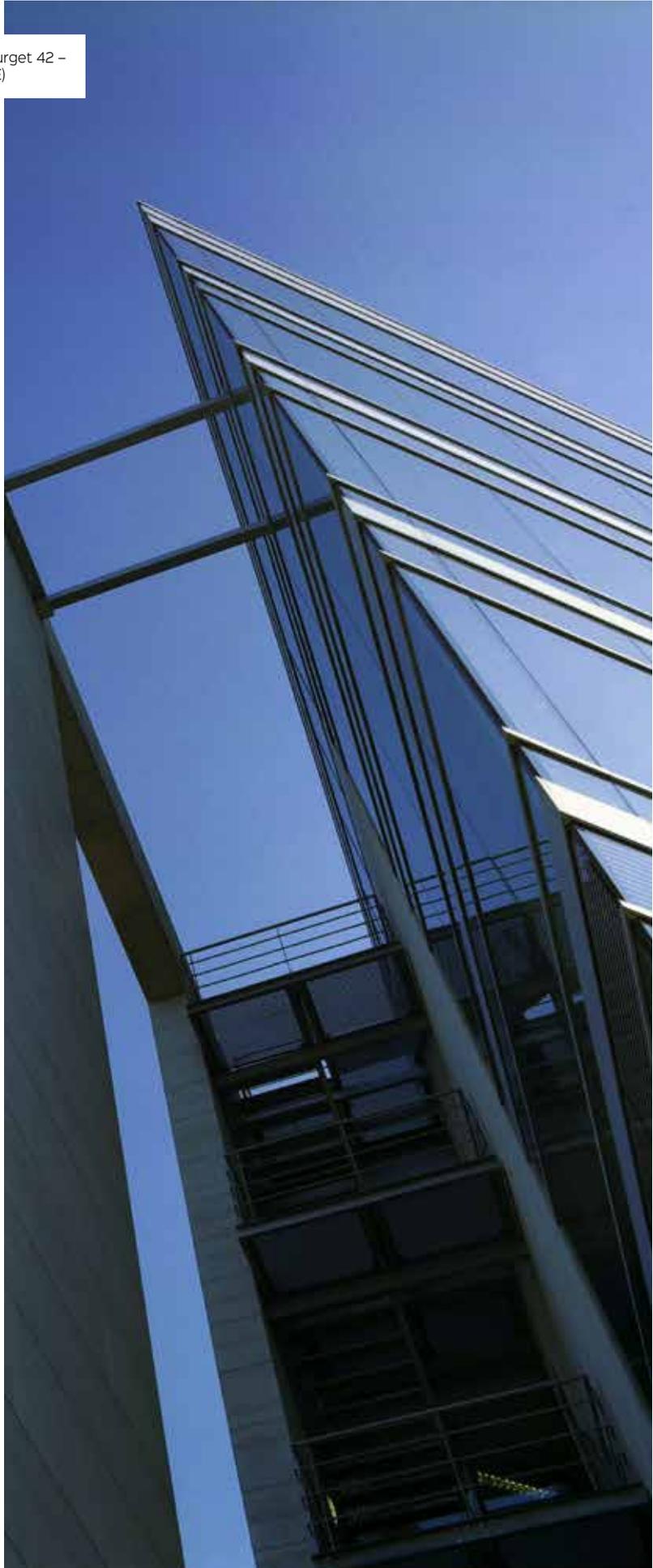
**130 collaborateurs**

**39 % hommes**  
**61 % femmes**

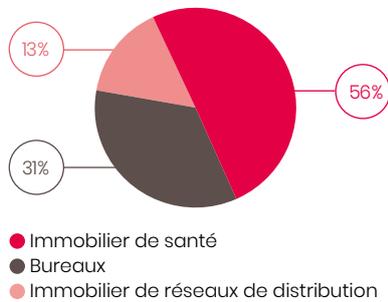
**178 kWh/m<sup>2</sup>**  
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE MOYENNE  
DU PORTEFEUILLE

**70 %**  
GRESB GREEN STAR

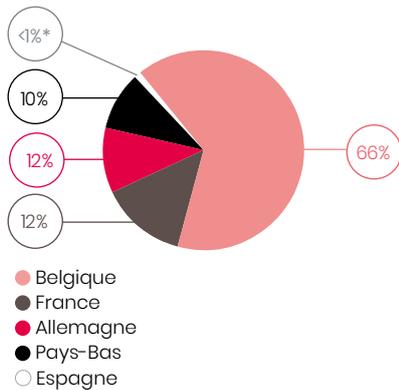
**EE+**  
NOTATION STANDARD ETHICS



### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR (AU 31.12.2019 - EN JUSTE VALEUR)



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE (AU 31.12.2019 - EN JUSTE VALEUR)



\* Le processus de construction d'une maison de repos et de soins a débuté à Vigo, Oleiros et Cartagène (Espagne). Au 31.12.2019, la juste valeur totale du portefeuille d'immobilier de santé en Espagne représente 0,3%.

## Cofinimmo se prépare au monde de demain et intègre les grandes tendances sociétales dans sa stratégie. Les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies font partie de ces grandes tendances dont Cofinimmo tient compte



Cofinimmo se positionne comme un acteur de changement face aux défis que représentent le changement climatique, le vieillissement de la population, l'urbanisation croissante, l'évolution des technologies mais aussi les habitudes de travail et donc les besoins d'espaces construits. En réponse à une réglementation renforcée dans les domaines de la performance énergétique, Cofinimmo construit des immeubles plus performants et les gère de manière plus efficace. Mais ce ne sont pas les seuls aspects dont il faut tenir compte...

Les 21 enjeux repris dans la matrice de matérialité de l'entreprise sont le reflet de l'importance de ces tendances tant pour Cofinimmo que pour ses parties prenantes.

La matrice de matérialité a été établie pour la première fois en 2014 selon les lignes directrices du *Global Reporting Initiative* (GRI) et revue et affinée chaque année. Chacun des points représente un enjeu de développement durable pour la société. Le positionnement des points dans la matrice est déterminé non seulement par la perception que les parties prenantes ont de la thématique qu'ils représentent, mais aussi par l'importance de l'impact que ce même facteur pourrait avoir à terme, telle qu'estimée en interne par Cofinimmo.

La zone supérieure droite, dépassant l'arc du graphique ci-contre, regroupe les neuf champs d'action prioritaires parmi les 21 identifiés en interne. Les autres thèmes de la matrice de matérialité ne sont pas considérés comme prioritaires et se trouvent en-dessous de l'arc. Ceci ne traduit pas un désintérêt mais s'explique par le fait que la plupart de ces thèmes font l'objet 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, Cofinimmo veille à réduire au maximum la consommation d'eau au moyen de placement de compteurs à distance, de la même manière qu'elle traite les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre (GES).

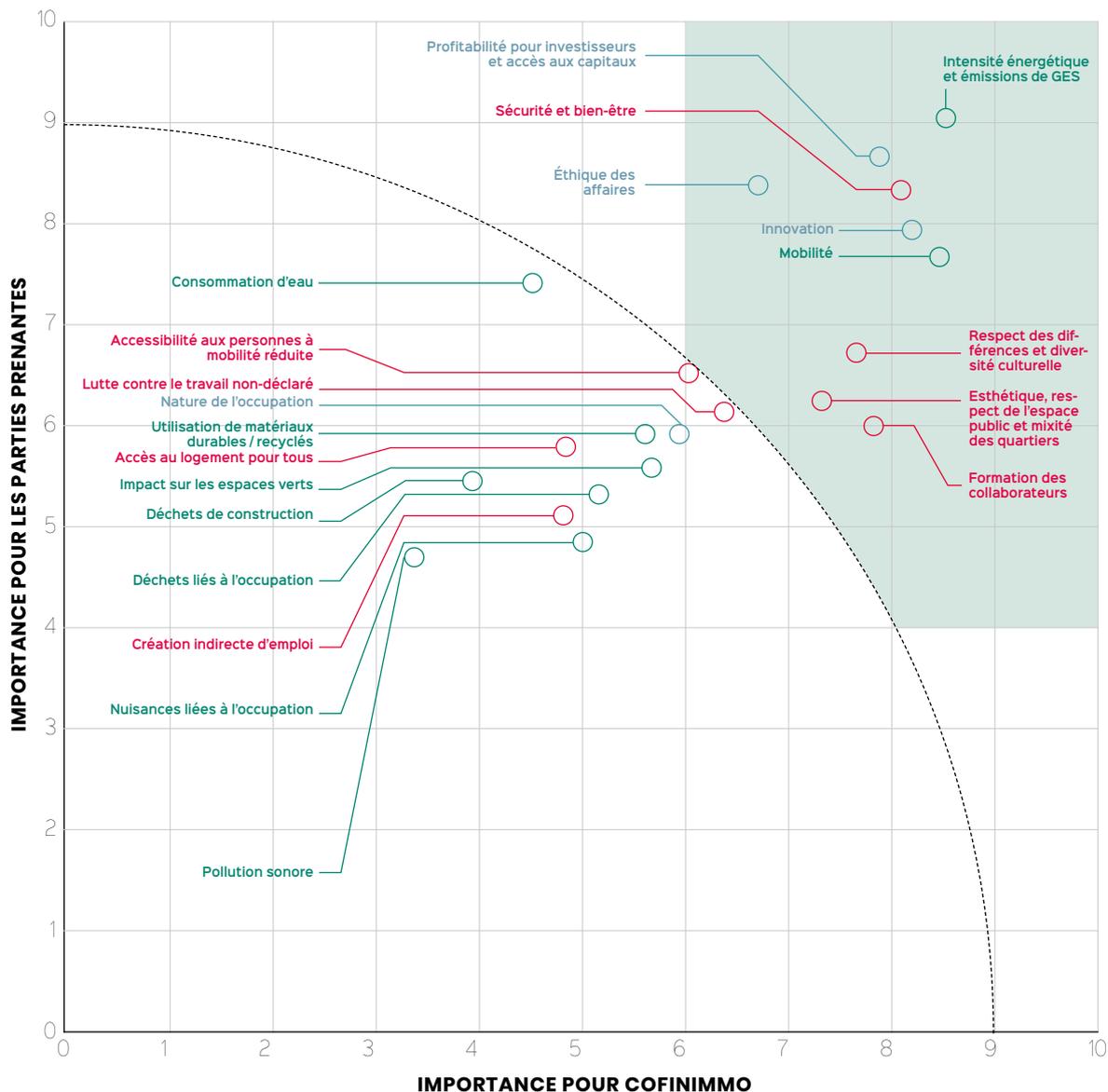
Tous les détails des actions réalisées en 2019 et les objectifs futurs sont repris dans un tableau de bord (voir pages 86-89). Le lien entre les enjeux de Cofinimmo et les ODD est repris dans un tableau (voir pages 90-91).

### 17 OBJECTIFS DES NATIONS UNIES POUR TRANSFORMER NOTRE MONDE

Les Objectifs de Développement Durable ont pour but d'inciter tous les pays – pauvres, riches et à revenu intermédiaire – à agir afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. Ils reconnaissent que la pauvreté ne pourra être éradiquée que si elle est couplée à des stratégies visant à développer la croissance économique et à répondre à une série de besoins sociaux, notamment l'éducation, la santé, la protection sociale et les possibilités d'emploi, tout en luttant contre le changement climatique et pour la protection de l'environnement.



## MATRICE DE MATÉRIALITÉ



### ENVIRONNEMENTAL

- Intensité énergétique et émissions de GES
- Mobilité
- Consommation d'eau
- Utilisation de matériaux durables et/ou recyclés
- Impact sur les espaces verts
- Déchets de construction
- Déchets liés à l'occupation
- Nuisances liées à l'occupation
- Pollution sonore



### SOCIAL

- Sécurité et bien-être
- Respect des différences et de la diversité culturelle
- Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers
- Formation des collaborateurs
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Lutte contre le travail non-déclaré
- Accès au logement pour tous
- Création indirecte d'emploi



### GOVERNANCE

- Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux
- Innovation
- Éthique des affaires
- Nature de l'occupation

## LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique représente un risque à long terme. Dans les 30 prochaines années, cet élément devrait avoir un impact considérable sur l'immobilier et, par conséquent, affecter la plupart des acteurs immobiliers européens (Source: *Emerging Trends in Real Estate*®, *Climate of Change, Europe 2020*, PWC & *Urban Land Institute*). Le respect des objectifs de réduction des émissions de GES fixés par l'Accord de Paris lors de la COP 21 constitue donc un défi de taille pour l'immobilier. D'autant que celui-ci a et aura un impact sur le niveau du capital à investir, des coûts opérationnels et la vitesse d'obsolescence des actifs.

Par son projet 30<sup>+</sup> visant à diminuer l'intensité énergétique, Cofinimmo entend relever ce défi et ainsi pérenniser la valeur de son patrimoine en s'inscrivant dans l'Accord de Paris.

## LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

L'accélération du vieillissement de la population influe sur les modèles sociaux actuels. Citons entre autres: le recul de l'âge de la pension, l'organisation des soins de santé, etc.

L'immobilier de santé, en pleine croissance, doit répondre aux attentes d'une tranche de la population toujours plus importante. Cela implique des immeubles de soins plus flexibles en fonction du degré d'autonomie de l'individu combinés à des logements adaptés.

Mais quelles sont les projections de population au niveau de l'Europe des 28? Au cours de la période 2018-2080, la part de la population en âge de travailler devrait diminuer régulièrement jusqu'en 2060, avant de se stabiliser quelque peu, tandis que les personnes âgées constitueront sans doute une part grandissante de la population totale. Les personnes âgées de 65 ans ou plus représenteront 30,1% de la population de l'UE-28 d'ici à 2080, contre 19,7% en 2018. À la suite de ces transferts entre groupes d'âge, le taux de dépendance des personnes âgées dans l'UE-28 devrait presque doubler, passant de 30,5% en 2018 à 54,1% en 2080. Le taux total de dépendance liée à l'âge devrait grimper de 54,6% en 2018 à 79,8% à l'horizon 2080 (Source: Eurostat, données de juin 2019).

Cette tendance est couverte par la stratégie de base de Cofinimmo qui, au travers de son secteur immobilier de santé, a l'ambition de répondre aux besoins de la société, à savoir: offrir du logement

aux personnes âgées malades, invalides ou en phase de revalidation; créer des quartiers mixtes où chaque fonction cohabite en harmonie; favoriser l'accès des immeubles aux personnes à mobilité réduite et développer des bâtiments sûrs dans lesquels il fait bon vivre.

## L'URBANISATION CROISSANTE

Selon la Banque Mondiale, en 2018, environ 55% de la population mondiale habite dans les villes (Source: <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/>).

Ce chiffre est en constante augmentation depuis les années 50. En Europe, ce chiffre est encore plus élevé. En France, il atteint par exemple le niveau de 80%.

Cette urbanisation représente un défi majeur d'intégration de populations d'origine différente, de logement et de nourriture pour tous, de mobilité, de gestion de la pollution, de connectivité, etc.

Ce phénomène a un impact sur la façon dont est pensé l'immobilier. Une des conséquences observées est, par exemple, la diminution progressive de la taille du logement moyen.

## LA MOBILITÉ

Dans le contexte de l'augmentation de la population urbaine, de la pollution et de la lutte contre les émissions de GES, la mobilité est progressivement repensée.

Les villes commencent à exclure les véhicules les plus polluants comme Paris ou Bruxelles, Anvers et Gand. Les sociétés de transport public s'équipent de véhicules électriques. Des initiatives sont prises pour favoriser la micro-mobilité tel que le partage de vélos, de scooters électriques ou de trottinettes moins polluants. La mobilité se veut multimodale, flexible et évolutive en fonction des besoins réels de déplacement. Consciente de cet enjeu, Cofinimmo multiplie les initiatives en matière de mobilité en testant des solutions de véhicules partagés et en mettant des infrastructures en place pour les cyclistes dans ses immeubles.

L'impact se fait également sentir sur l'immobilier. Le nombre de parkings autorisés est en diminution afin de repousser les véhicules ventouses en-dehors des villes. De plus en plus de bornes de recharge pour des véhicules électriques sont installées. Le nombre de racks à vélo augmente. Les surfaces de parking sont conçues afin de pouvoir à terme les réaffecter à un autre usage. Des espaces de dépôt plus grands sont prévus à l'usage des services de taxi ou camionnettes de livraison de colis.

## 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 donne accès à des solutions flexibles plus proches de l'évolution rapide des besoins en évitant certains coûts d'investissement.

De nombreuses applications de partage touchent déjà directement ou indirectement le secteur de l'immobilier de bureaux: les salles de réunions communes à un immeuble ou un parc d'affaires, les espaces de *coworking*, etc.

Mais l'économie de partage touche également l'immobilier résidentiel. Des logements comprenant davantage d'espaces communaux voient le jour parfois pour un public très ciblé comme la génération Y mais également pour les seniors aux travers de résidences-services.

Consciente de cet enjeu, Cofinimmo innove en créant des espaces partagés tels que les clients les retrouvent dans les immeubles de bureaux sous la forme de Lounge®, de salles de réunions partagées ou de Flex Corner®.

## L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Les ressources naturelles sont limitées. Poussées par des ONG, des initiatives en matière d'économie circulaire sont favorisées, voire subsidiées, par la Commission européenne, par certains États, régions et villes en Europe pour limiter les déchets et augmenter le taux de réutilisation des matériaux. Chaque année au sein de l'Union européenne, près de 15 tonnes de matières sont utilisées par personne et chaque citoyen de l'UE génère en moyenne près de 500 kg de déchets (Source: Eurostat, données de juin 2019).

Consciente de son impact lors de travaux de (re)développement, Cofinimmo est attentive à sélectionner des matériaux durables qui pourront facilement être recyclés, ou mieux, réutilisés. Cette pratique rentre dans sa réflexion sur le cycle de vie de ses immeubles. Lors des démolitions de bâtiments, les déchets sont aussi triés de manière stricte. C'est également le cas dans les immeubles de bureaux en exploitation où tout est mis en œuvre pour favoriser le tri, et ce, si faisable au-delà des exigences légales.



Maison de repos et de soins  
De Gerstjens – Alost (BE)

## LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

On assiste, dans les pays dans lesquels Cofinimmo est présente, à une diminution progressive de la franche 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 2030. Ceci crée petit à petit une guerre des talents où l'entreprise qui l'emporte est celle qui peut offrir à ses employés un équilibre entre vie privée et 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 Cofinimmo cherche à offrir à ses clients sécurité et bien-être dans ses immeubles. Des infrastructures innovantes sont donc mises à disposition et proposées par le biais de partenaires. Elles comprennent notamment de nouveaux services tels qu'une conciergerie à l'image du monde de l'hôtellerie. Celle-ci inclut, par exemple, des espaces de jeux et de détente, un fitness, des services à la personne comme le nettoyage à sec, le repassage, la livraison de courses, le lavage de voiture, etc.

De nouveaux types de certification viennent compléter les certifications environnementales existantes (BREEAM, LEED, HQE, etc.). Elles évaluent l'immeuble par rapport au respect des besoins de l'être humain: l'accès à un air et 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 des employés, leur motivation et leur productivité.

## 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 certaines premières expériences peuvent déjà donner des pistes. La technologie permet d'aller au-delà de l'automatisation 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 nouvelles technologies 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 précise.

• **Dans la gestion des énergies:** tenant compte du *New Way of Working* dans lequel il n'y a plus de place fixe attribuée pour chaque 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.

Au fur et à mesure des rénovations, Cofinimmo intègre progressivement la technologie dans ses immeubles. Celle-ci permet de mieux gérer les énergies et de réduire ainsi les émissions de GES des immeubles.

## L'ÉVOLUTION DE LA TECHNOLOGIE LIÉE AUX SOINS DE SANTÉ

La technologie permet progressivement de passer d'une médecine curative à une médecine préventive. L'apparition d'appareils de monitoring à distance, de capteurs portables permet aux médecins d'avoir une vue plus dynamique sur la santé de leurs patients et, le cas échéant, d'adapter plus rapidement leur traitement en fonction de leur état. Ces capteurs peuvent même 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 désormais 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.

## Financement, compétences et matériaux durables à long terme



Immeuble de bureaux Quartz – Bruxelles CBD (BE)

### FINANCEMENT

Cofinimmo a notamment pour mission de permettre à ses actionnaires de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, peu risqués et générant un flux de revenus récurrent, prévisible et croissant, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité. Elle doit également pouvoir recourir à des sources de financement suffisamment diversifiées et aux coûts les plus faibles possibles. Le but? Limiter les risques de refinancement aux échéances

et garantir la durabilité de l'entreprise. En 2019, Cofinimmo a revu le *Second Party Opinion* dans le cadre des *Green & Social Bonds* émis en 2016 et un nouveau type de financement a été lancé sous la forme d'un *Green & Social Loan* (voir également le chapitre 'Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux').

### COMPÉTENCES

Pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental, qu'il s'agisse de l'extension d'une maison de repos ou de la reconversion d'un immeuble de bureaux, Cofinimmo possède un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, utilisé tout au long du cycle de vie de son patrimoine (y compris le siège). Les leviers appliqués aux différents stades du cycle de vie des actifs varient selon le secteur d'activités (voir tableau ci-dessous).

	Immobilier de santé	Immobilier de réseaux de distribution, PPP	Bureaux
Acquisition	●●●	●	●●●
Conception	●●	●●	●●●
Construction	●●	●●	●●●
Commercialisation	●	●	●●●
Gestion opérationnelle	●	●	●●●
Développement	●●	●	●●●

Influence Cofinimmo: ● faible ●● moyenne ●●● élevée

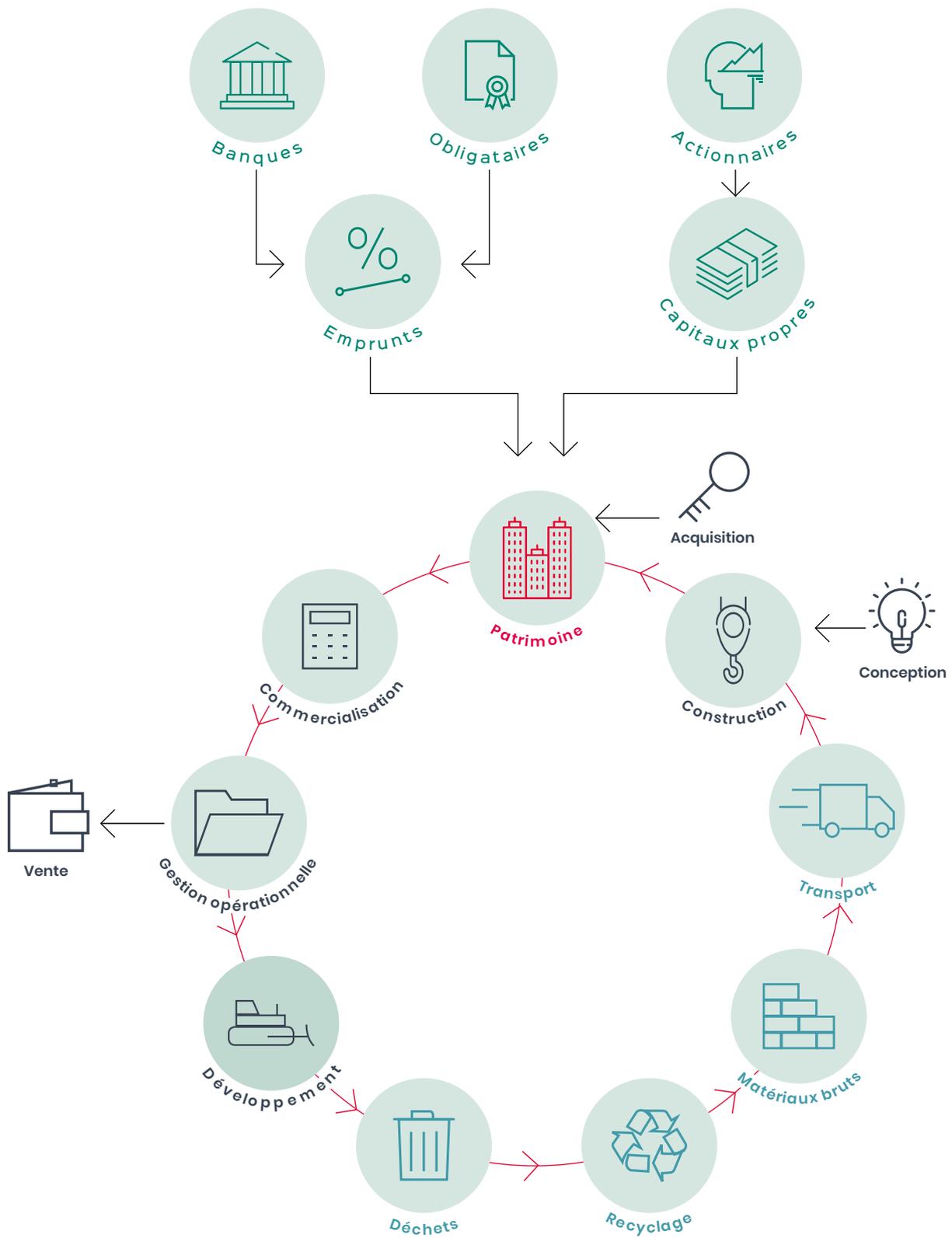
L'influence de Cofinimmo est décrite en détail et par secteur dans le chapitre 'Rapport de gestion' du Document d'Enregistrement Universel 2019 (voir pages 30, 44, 48 et 50).

### MATÉRIAUX

Cofinimmo a mis en place une procédure relative à l'analyse du cycle de vie (ACV) 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 (dé-

molition ou rénovation), les matériaux et le programme des travaux à mettre en œuvre (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 14001. L'ACV associée à d'autres outils, comme le *Building Information Modeling* (BIM) permet de cartographier, d'évaluer et de budgétiser toutes les composantes d'un bâtiment avant la mise en œuvre du chantier.



Financement  
Compétences  
Matériaux

**En tant que société immobilière et grâce à sa cotation en bourse, Cofinimmo permet au plus grand nombre d'investir dans l'immobilier de manière indirecte. Consciente de l'impact de ses activités, elle entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, et ce, à chaque étape du cycle de vie d'un immeuble**



Dès la conception et la demande de permis, Cofinimmo organise des réunions de concertation réunissant, entre autres, les riverains, l'administration et les commerçants. Le but? Trouver un équilibre entre les intérêts de chacun en mettant notamment dans la balance, l'importance du respect des zones naturelles protégées, de la conservation du patrimoine, de la circulation dans le quartier, de l'activité des commerçants, du bien-être des habitants, etc. Elle tient également compte des besoins des futurs occupants et d'un niveau de rentabilité suffisant pour rémunérer son investissement.

Dans la phase d'exploitation des immeubles, Cofinimmo rencontre régulièrement ses clients pour évaluer leurs besoins et leurs niveaux de satisfaction.

Elle attache aussi beaucoup d'importance à la motivation et à l'engagement de chacun de ses collaborateurs en veillant notamment à une communication transparente et proactive, à un processus d'évaluation, d'entretien de fonctionnement, de *coaching* individuel et d'équipe, de formation, à un équilibre entre vies privée et professionnelle, à une responsabilisation, etc.

Dans certains cas, Cofinimmo interagit avec ses parties prenantes de manière plurielle: un banquier peut par exemple à la fois être un fournisseur de capitaux mais aussi un locataire d'immeuble, voire un riverain du quartier.

Chaque département de Cofinimmo est responsable d'identifier et d'interagir avec ses propres parties prenantes. Via la politique en matière de bonne conduite incluse dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société, des lignes directrices sont données à chaque collaborateur. Le département communication est là pour guider et assister, le cas échéant, chaque département dans son dialogue avec ses parties prenantes.

Cofinimmo a le souci d'améliorer les échanges avec chacun sur les sujets matériels liés à ses activités et d'en tenir compte dans son processus de décision. Elle est aussi convaincue que l'implication des parties prenantes est essentielle pour innover et lui garantir un succès à long terme.

Mais quelles sont les principales parties prenantes de Cofinimmo?

## **LES ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS: LES ACTIONNAIRES PRIVÉS OU INSTITUTIONNELS, LES INSTITUTIONS FINANCIÈRES**

Étant une société cotée en bourse, Cofinimmo se doit de dialoguer de manière transparente avec l'ensemble de ses investisseurs et de leur garantir un même degré d'information.

Les personnes principalement en charge de ce dialogue sont tout d'abord les membres du Comité Exécutif et plus spécifiquement le CEO et le CFO, épaulés par

les départements de communication externe et financier.

En 2019, Cofinimmo a participé à quatre *roadshows* et 14 conférences dans cinq pays différents. Lors de ces *roadshows*/conférences, elle a pu rencontrer environ 160 investisseurs institutionnels et répondre à leurs questions sur la stratégie de la société.

## **LES CLIENTS ET LES OCCUPANTS: LES EXPLOITANTS DE SITES D'IMMOBILIER DE SANTÉ, LES COMMERÇANTS, LES SERVICES PUBLICS, LES LOCATAIRES DE BUREAUX ET LES AUTRES OCCUPANTS**

Selon le secteur d'activités, le premier contact qu'a un client avec Cofinimmo s'établit par le biais de l'équipe commerciale ou des *property managers*. L'objectif des collaborateurs commerciaux est d'arriver à répondre au mieux aux besoins exprimés par le client avant la prise en location d'une surface, tandis que celui des *property managers* est de s'assurer du confort et de la satisfaction du client tout au long de sa période d'occupation de l'immeuble. Au besoin, l'équipe de *project management* est aussi disponible pour réaliser des travaux d'aménagement locatifs, voire pour enclencher des chantiers plus structurels dans le cas de l'immobilier de santé.

Dans le secteur des bureaux, le client rencontre un collaborateur de Cofinimmo physiquement et au minimum une fois par an. En réalité, les contacts peuvent être trimestriels, voire plus fréquents si l'on inclut les conversations téléphoniques et les



Immeuble de bureaux The Gradient –  
Bruxelles Décentralisé (BE)

emails. Le client peut également contacter la société via le Service Desk accessible 24h/24 et 7j/7. En 2019, le Service Desk a répondu à 9.863 demandes des clients.

Dans le secteur de l'immobilier de santé, en Belgique, en France et aux Pays-Bas le client reçoit également la visite des *property managers* de Cofinimmo ou de leur représentant. En Allemagne, Cofinimmo a signé des contrats de sous-traitance pour le property management technique des immeubles. Pourquoi? Parce que les bâtiments sont dispersés géographiquement. Le nombre de visites oscille donc entre une par trimestre et une tous les trois ans dans le cas où Cofinimmo n'a aucune responsabilité dans la gestion de l'immeuble par l'application d'un bail *triple net*.

### LES COLLABORATEURS

Grâce à la taille de l'entreprise qui compte aujourd'hui environ 130 personnes, les contacts avec le responsable des ressources humaines ou l'un des membres du Comité Exécutif sont réguliers. Des réunions d'information ouvertes à l'ensemble des collaborateurs sont organisées régulièrement et permettent de discuter avec les membres du Comité Exécutif.

En 2019, les employés ont également été amenés à s'exprimer au travers d'une enquête sur l'engagement. Au moment de la rédaction de ce rapport, les résultats étaient encore en cours d'analyse.

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.

Enfin, les entretiens de fonctionnement individuels semestriels et en début d'année sont l'occasion de discuter de manière plus formelle des attentes, du rôle et des objectifs de chaque collaborateur au sein de la société.

### LES FOURNISSEURS DE BIENS ET DE SERVICES:

**LES DÉVELOPPEURS, LES ENTREPRENEURS, LES PRESTATAIRES DE SERVICES, LES FACILITY MANAGERS, LES AGENTS IMMOBILIERS, LES AVOCATS, LES CONSULTANTS**

Cofinimmo travaille avec plus de 1.700 fournisseurs dont les 20 plus importants représentent environ 60% des dépenses réalisées. Il s'agit principalement des entrepreneurs en charge du (re)développement des immeubles et sociétés qui réalisent les entretiens réguliers des bâtiments (maintenance technique, fourniture d'énergie, nettoyage, etc.).

Les interactions avec l'ensemble des fournisseurs de biens et de services sont multiples. Dès la conception de l'immeuble en (re)développement, Cofinimmo organise des réunions avec les architectes et, le cas échéant, les entrepreneurs. Par la suite, en phase de construction, des réunions de chantier hebdomadaires sont tenues. Celles-ci permettent d'évaluer l'avancement des travaux, de trancher certains points en fonction des aléas rencontrés et de s'assurer que la sécurité de l'ensemble

des intervenants est garantie.

En phase d'exploitation, Cofinimmo rencontre mensuellement les sociétés en charge de l'entretien des installations techniques des immeubles dont elle assure l'exploitation. Ces réunions permettent, entre autres, de discuter de la meilleure façon d'assurer le confort des occupants et la sécurité des techniciens, effectuer l'entretien des installations et limiter les consommations en énergie.

**LES AUTORITÉS DE CONTRÔLE:  
L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA), LA BANQUE NATIONALE, LES RÉVISEURS, LES COMMUNES, LES RÉGIONS, L'ÉTAT FÉDÉRAL**

En tant que société belge cotée en bourse, Cofinimmo contribue à la vie économique des pays dans lesquels elle est active, notamment par le paiement de taxes et impôts.

Elle entretient de nombreuses relations avec les autorités publiques qui la contrôlent afin d'assurer un juste paiement des taxes et une transparence des informations financières publiées. Ces contacts sont entretenus avec l'équipe financière mais également avec les équipes opérationnelles. Et les moments de discussion avec les autorités se font de manière ponctuelle: lors des demandes de permis de construction, d'urbanisme ou d'environnement, lors de la validation des informations financières publiées, lors des audits des états financiers, etc.

## LES MÉDIAS, LES ANALYSTES FINANCIERS

Au travers des 37 communiqués de presse et des rapports financiers semestriels et annuels qu'elle a publiés en 2019, Cofinimmo a touché l'ensemble du monde financier intéressé par ses activités. Toutes ces informations sont disponibles en trois langues (français, néerlandais et anglais) sur son site internet. Cofinimmo publie également ses communiqués relatifs à ses opérations en Allemagne et en Espagne respectivement en allemand et en espagnol.

## LA SOCIÉTÉ CIVILE, LES COMMUNAUTÉS LOCALES : LES RIVERAINS, LES ASSOCIATIONS CIVILES, ETC.

Cofinimmo est attentive à son impact sur la société civile. Pour être à l'écoute de celle-ci, elle prend régulièrement part à des conférences en lien avec ses activités, répond à des interviews de journalistes ou accepte d'aider des étudiants dans le cadre de travaux universitaires. Elle est également membre d'associations comme, par exemple, *The Shift* dans laquelle se mélangent entreprises et ONG. Ces forums sont l'occasion de réfléchir sur l'amélioration potentielle de sa politique de développement durable.



Café Cheval Marin - Bruxelles (BE)

## ENQUÊTE DE SATISFACTION AUPRÈS DES CLIENTS DES IMMEUBLES DE BUREAUX ET DE SANTÉ

Durant les mois de septembre et octobre 2019, Cofinimmo a réalisé une enquête de satisfaction auprès de ses clients. L'enquête fut adressée aux locataires d'espaces de bureaux et aux opérateurs de soins de santé qui occupent les immeubles gérés par Cofinimmo. Au total 162 ont répondu au questionnaire.

Les questions avaient trait au niveau de satisfaction globale des clients ainsi qu'à leur niveau de satisfaction en ce qui concerne les contacts échangés, les caractéristiques des immeubles, les services de maintenance, les travaux et le *Net Promoter Score* (NPS).

La plupart des personnes interrogées (77%) se disent globalement satisfaites (ce taux atteint 100% pour l'immobilier de santé).

Le NPS global est en ligne avec les valeurs habituellement obtenues dans le secteur de l'immobilier. Le NPS pour l'immobilier de santé atteint un score particulièrement élevé.

Pour remercier les participants à l'enquête, Cofinimmo a fait un don, pour chaque réponse reçue, au Comité International de la Croix Rouge/Croissant Rouge (CICR).

<sup>1</sup> Le Net Promoter Score (NPS) est une mesure de la satisfaction des clients, fondée sur leur propension à recommander une marque, un produit ou service. Le calcul est fondé sur la réponse à la question suivante: "sur une note de 0 à 10, dans quelle mesure recommanderiez-vous notre société/produit/service?", 10 étant la meilleure note. Sont appelés promoteurs les clients ayant répondu 9 ou 10, passifs ceux ayant répondu 7 ou 8, et détracteurs ceux ayant attribué une note comprise entre 0 et 6. Le NPS se formule ainsi: le pourcentage de promoteurs moins le pourcentage de détracteurs.

**THE SHIFT EST LE POINT DE CONTACT NATIONAL POUR LE WORLD BUSINESS COUNCIL FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT (WBCSD) ET LE UN GLOBAL COMPACT (UNGC). PLUS DE 440 ORGANISATIONS DE DIVERS SECTEURS SONT MEMBRES DE CE RÉSEAU : DES ENTREPRISES, DES ONG, DES ASSOCIATIONS, DES UNIVERSITÉS, DES INSTANCES PUBLIQUES ET D'AUTRES ACTEURS CLÉS DE LA SOCIÉTÉ.**



Immeuble de bureaux Garden Square - Anvers (BE)

## SPHÈRES D'INFLUENCE

 **ENVIRONNEMENTAL**

**197**  
IMMEUBLES DE SANTÉ

**184**  
LOCATAIRES

**17.759**  
RÉSIDENTS

---

**2**  
RÉSEaux DE DISTRIBUTION

**268**  
AGENCES D'ASSURANCES

**938**  
CAFÉS ET RESTAURANTS

---

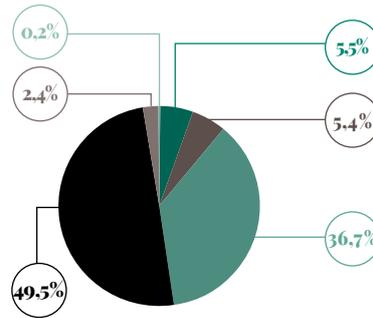
**80**  
IMMEUBLES DE BUREAUX

**394**  
LOCATAIRES

**27.804**  
OCCUPANTS

---

### ACTIONNARIAT (AU 31.12.2019 – EN %)



- Always Care-Ion
- BlackRock
- Autres investisseurs institutionnels
- Non identifiés
- Actions enregistrées (investisseurs particuliers)
- Actions de trésorerie

 **SOCIAL**

**6.552**  
FOLLOWERS TWITTER/LINKEDIN

---

 **GOVERNANCE**

**1.722**  
FOURNISSEURS

**129 millions EUR**  
DE PRESTATIONS

---

**12**  
BANQUES

**2,5 milliards EUR**  
DE CAPITAUX PROPRES

**1,7 milliard EUR**  
DE CAPITAUX EMPRUNTÉS

---



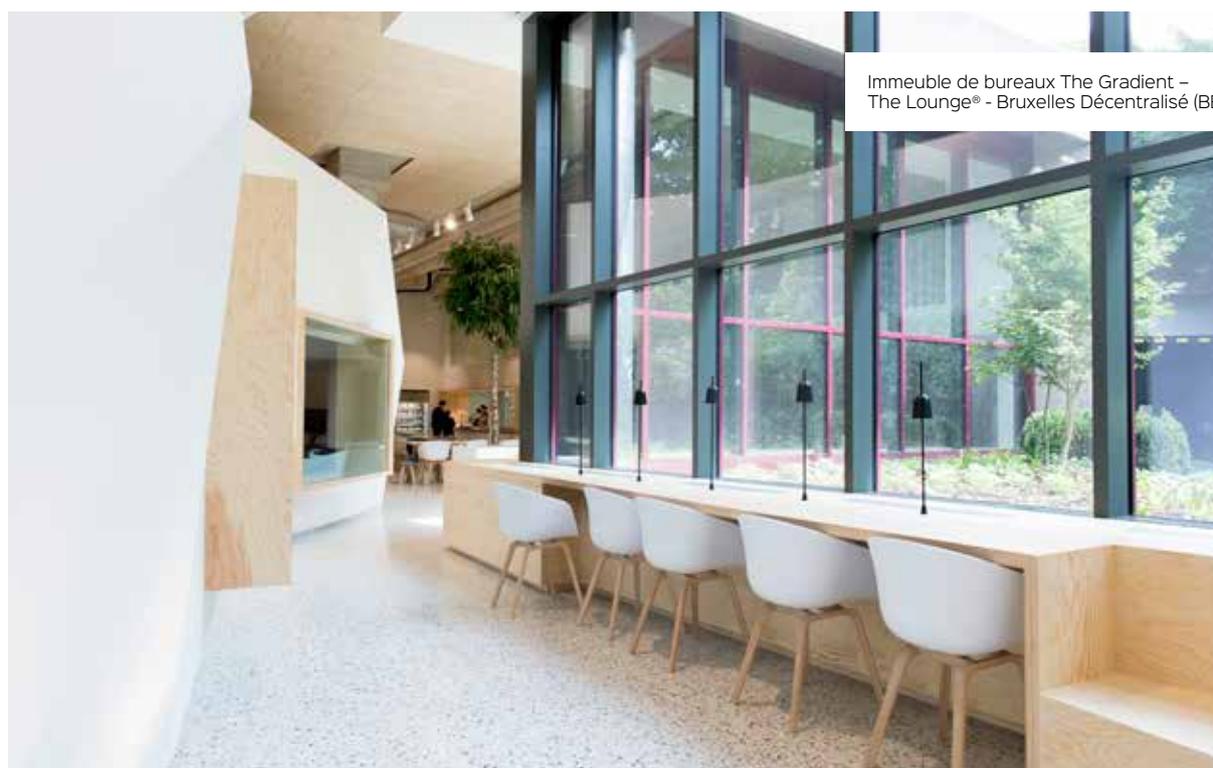
Maison de repos et de soins  
Clos Bizet - Bruxelles (BE)



## PARTIES PRENANTES : ATTENTES ET RÉPONSES

Parties prenantes	Attentes	Réponses
<b>Les actionnaires et investisseurs :</b> les actionnaires privés ou institutionnels, les institutions financières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dividende récurrent, prévisible et croissant;</li> <li>- La préservation du capital investi;</li> <li>- Un profil de risque modéré;</li> <li>- La mise à disposition d'une information financière transparente;</li> <li>- Une relation à long terme;</li> <li>- Un investissement socialement responsable;</li> <li>- Le remboursement de la dette et le paiement des intérêts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une politique d'investissement claire dans trois secteurs d'activités: l'immobilier de santé, les réseaux de distribution, PPP et les bureaux;</li> <li>- La recherche de revenus sur le long terme;</li> <li>- 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. ;</li> <li>- L'application intégrale de la charte de gouvernance d'entreprise.</li> </ul>
<b>Les clients et les occupants :</b> les exploitants de sites d'immobilier de santé, les commerçants, les services publics, les locataires de bureaux et les autres occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un immeuble correspondant aux besoins propres de leurs activités;</li> <li>- La capacité d'innover pour répondre à l'évolution de ces besoins;</li> <li>- Un loyer conforme à leur potentiel économique et des informations transparentes sur leurs droits avant signature d'un contrat;</li> <li>- La maîtrise des charges locatives;</li> <li>- Un propriétaire de confiance, stable;</li> <li>- Des immeubles durables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier: délégués commerciaux pour bien comprendre les besoins des clients, <i>project managers</i> pour s'assurer de la qualité de construction des immeubles, <i>property managers</i> pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges;</li> <li>- Une offre commerciale avec des clauses claires et transparentes.</li> </ul>
<b>Les collaborateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des conditions de travail agréables;</li> <li>- Un traitement équitable;</li> <li>- Une grille salariale garantie, stable et attractive;</li> <li>- Un plan de développement des compétences (formation, perspectives de carrière, etc.) ;</li> <li>- Un management imprégné de fortes valeurs éthiques, du sens du <i>leadership</i> et de l'écoute.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une politique en matière de bonne conduite;</li> <li>- Un système d'entretien de fonctionnement entre un collaborateur et son <i>manager</i> au sujet des tâches, de leur exécution, des conditions et de l'ambiance de travail, visant à améliorer la qualité du travail par la conclusion d'accords;</li> <li>- L'accès à des formations;</li> <li>- Des enquêtes régulières auprès des collaborateurs;</li> <li>- Un traitement équitable. Cofinimmo est signataire de la charte de la diversité de la Région de Bruxelles-Capitale où est situé son siège.</li> </ul>

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



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

**Entreprise leader sur le marché de l'immobilier et cotée en bourse, Cofinimmo fait tout naturellement preuve de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes. Elle condamne bien évidemment 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**



Ces principes de fonctionnement sont valables pour tous les secteurs dans lesquels Cofinimmo est active et dans tous les pays où elle est implantée.



#### **INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019**

Aucun cas de malversation n'a été détecté.

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

## LES VALEURS D'ENTREPRISE



Se remettre en question. Une attitude que Cofinimmo adopte depuis toujours afin de s'intégrer parfaitement au monde dynamique qui est le nôtre.

C'est dans cet état d'esprit que Cofinimmo a décidé de mettre certaines valeurs en avant pour les années à venir: *Connectivity*, *Accountability* et *Customer Experience*. Au-delà des concepts qu'ils représentent, ces mots ont été choisis pour adhérer au mieux aux ambitions sociétales de l'entreprise.

Dans le cadre des compétences attendues de chacun de nos collaborateurs, les concepts de *Reliability* et *Pioneer* ont été instaurés. Bien qu'ils soient à la mode, ces termes visent essentiellement à nous

permettre de définir les attitudes et les comportements liés à ces valeurs essentielles. Pour ce faire, des actions et des projets sont définis concrètement pour chaque secteur d'activités. L'objectif est en effet de répondre aux évolutions de la société, et ce, en mettant à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working - Together in Real Estate'). Cofinimmo entend faire de son impact positif et durable sur l'environnement une réalité.

## GOVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et continue d'évaluer en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine.

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires comme suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés. Cofinimmo a notamment opté pour une structure de gouvernance moniste ou one-tier, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Suite à l'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés), le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un Comité Exécutif, composé de membres Administrateurs ou non. Les membres de ce Comité Exécutif sont actuellement les mêmes que ceux de l'ancien Comité de Direction. Le Conseil d'Administration a en outre confié la gestion journalière de la Société à chacun des membres de ce Comité Exécutif agissant conjointement dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des nouveaux statuts. À compter du 15.01.2020, le "Comité Exécutif" remplace le "Comité de Direction".

## CODE DE RÉFÉRENCE ET CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 ('Code 2009'), le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') s'appliquant de manière obligatoire aux exercices ayant débuté le 01.01.2020. Ces codes sont disponibles sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Au 31.12.2019, le Conseil d'Administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en parfaite conformité avec le Code 2009. La Société a pris des dispositions afin d'être en conformité avec le Code 2020. La Charte de Gouvernance d'Entreprise qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la Société peut être consultée sur le site internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)). Elle a été adaptée le 15.01.2020 pour tenir compte d'une part, de l'entrée en vigueur au 01.01.2020 du CSA et du Code 2020 et, d'autre part, des modifications statutaires qui en résultent suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15.01.2020.

## CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément aux règles de *Corporate Governance* et aux différentes lois applicables aux Sociétés Immobilières Réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de gestion des risques et de contrôle interne.

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'*Enterprise Risk Management* (ERM) développé par COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* - [www.coso.org](http://www.coso.org)). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier et non financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes:

- l'environnement interne;
- la fixation des objectifs et l'appétence au risque;

- l'identification, l'analyse et la maîtrise des risques;
- les activités de contrôle;
- l'information et la communication interne;
- la surveillance et le *monitoring*.

## L'ENVIRONNEMENT INTERNE

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le Comité Exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du Conseil d'Administration.

La culture d'entreprise de la société intègre la gestion des risques à plusieurs niveaux, grâce:

- à des règles de gouvernance d'entreprise et à l'existence d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance* composés entièrement d'Administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1<sup>er</sup> du CSA et du Code 2020, et des fonctions d'Auditeur Interne, de *Risk Manager*, de Contrôleur de Gestion et de *Compliance Officer*;
- à l'intégration de la notion de risque au sein du Comité Exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise;
- à l'existence d'un Code de Conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, du secret professionnel, des règles en matière d'achat et de vente d'actions, de prévention d'abus de biens sociaux, d'acceptation de cadeaux d'affaires, de communication, de respect des personnes et d'une procédure de *whistle-blowing* qui font parties intégrantes de la Charte de Gouvernance d'Entreprise;

- au respect des principes de ségrégation des fonctions et l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe;
- à l'application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'évaluation périodique des performances et la fixation des objectifs annuels;
- à l'existence d'un *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 de support comme les départements juridique, de communication et des ressources humaines;
- au suivi des procédures et à la formalisation des processus;
- à la mise à jour d'un *disaster recovery plan*.

Des acteurs externes participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires..

## LA FIXATION DES OBJECTIFS ET L'APPÉTENCE AU RISQUE

La stratégie de Cofinimmo est déterminée par le Conseil d'Administration sur base d'une proposition du Comité Exécutif, tenant compte des sujets de développement durable proposés par le *Sustainability Committee*. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles.

Un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le Comité Exécutif puis présenté au Conseil d'Administration, qui l'approuve.

## L'IDENTIFICATION, L'ANALYSE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

Ce point regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace.

Une analyse globale et approfondie des risques de l'entreprise est réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence. Cette analyse est effectuée sur base des choix stratégiques, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise

évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise. Elle commence par une identification des risques possibles, leur probabilité de survenance et leur impact sur les objectifs vus sous différents angles: risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'analyse est ensuite formalisée dans un document présenté et discuté en Comité Exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Par ailleurs, dans le cadre de l'analyse des risques majeurs, ce document est présenté une fois par an au Comité d'Audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'Auditeur Interne.

De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision.

## LES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés:

- au niveau financier: les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le Comité Exécutif, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration;

Clinique SSR Croix Rouge Française  
– Chalon-sur-Saône (FR)



- au niveau du risque crédit: la solvabilité des clients les plus importants parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière est analysée à différents moments clés par le département financier. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles;
- au niveau locatif: le vide locatif fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs;
- au niveau comptable: l'utilisation d'un ERP (*Enterprise Resource Planning*, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), à savoir SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.) ;
- au niveau de la trésorerie: l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements;
- le risque lié aux taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture;
- l'utilisation d'un logiciel de trésorerie facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de *cash-pooling*;
- le principe de la double signature est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements;
- l'utilisation d'un logiciel de *workflow* lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus;
- le registre et les mouvements des actions nominatives COFB sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear.

## L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION INTERNE

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise,



Maison de repos et de soins De Pastorij - Denderhoutem (BE)



ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du reporting:

- le Management Report, établi trimestriellement par le département *Control*, reprend la situation du compte de résultats et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est diffusé au *Management*, aux responsables de département et aux personnes clés. Il est discuté en Comité Exécutif, en Comité d'Audit et au Conseil d'Administration;
- de même, chaque département établit périodiquement des rapports spécifiques à son activité propre;
- le Comité Exécutif se réunit chaque semaine et passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société et

discute plus en détails des dossiers immobiliers d'investissements et de désinvestissements, des constructions et des locations. Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'actions pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

## LA SURVEILLANCE ET LE MONITORING

Une clôture est effectuée chaque trimestre, selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le *Management Report* dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en Comité Exécutif et Comité d'Audit et en Conseil d'Administration.

De même, chaque département collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont analysées trimestriellement et comparées aux objectifs fixés pour l'année. Le Comité Exécutif invite régulièrement des responsables de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à leur domaine de compétence.

De plus, les missions de l'Auditeur Interne couvrent différents processus. Les résultats des audits sont soumis au Comité d'Audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et au Conseil d'Administration.

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de

transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent Document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 18.02.2020. Selon la définition d'Euronext, le *free-float* est de 95%.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la Loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2019 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même Loi et peuvent être consultées sur le site internet de la société [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

Le Conseil d'Administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
Always Care-Ion	5,5%
BlackRock	5,4%
Groupe Cofinimmo <sup>1</sup>	0,2%
Autres < 5%	88,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

## OBJECTIFS POUR 2020

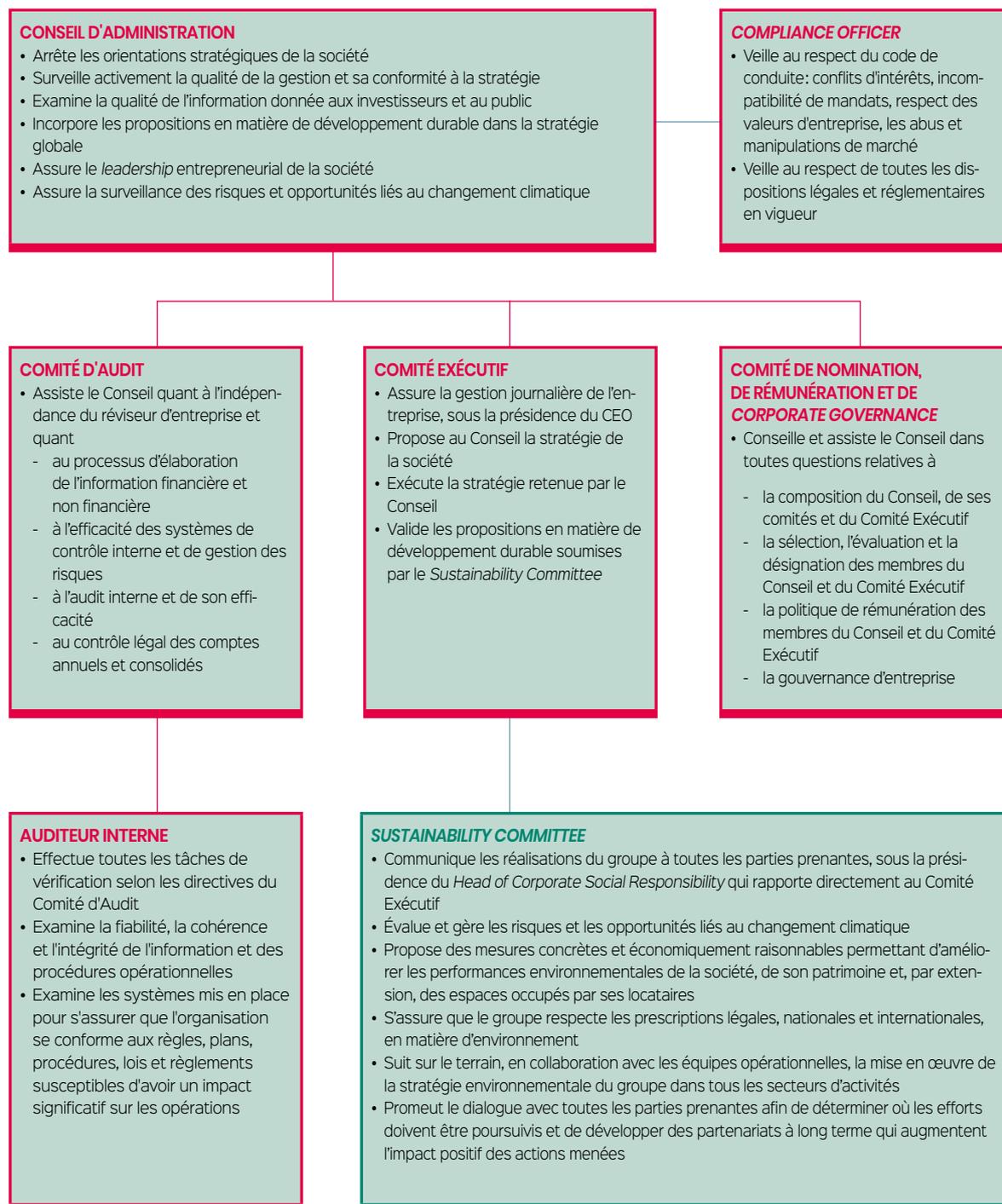
- Continuer à respecter rigoureusement les règles de transparence et d'éthique;
- Veiller, via l'auditeur interne et les missions qui lui sont confiées, à détecter les risques de manquement à ces règles;
- Revoir les textes des valeurs d'entreprise liés à la politique en matière de bonne conduite.

## FACTEURS DE RISQUES

Le risque lié à la résilience au changement climatique est repris dans le tableau ci-dessous:

Impact potentiel	Mesures et facteurs atténuants
1. Impact physique sur les immeubles suite aux conditions météorologiques extrêmes.	- Émission de <i>Green &amp; Social Bonds and Loans</i> pour refinancer l'acquisition et le développement des immeubles performants. (1, 2, 3)
2. Modification de la réglementation environnementale.	- Favoriser des immeubles avec une bonne localisation en termes de mobilité et de modes de transports durables. (1, 2, 3)
3. Impact négatif sur la valeur d'un immeuble.	- Intégration des risques d'inondation et des aspects environnementaux dans la procédure de <i>due diligence</i> lors de chaque acquisition. (1, 2, 3)
4. Augmentation des frais à exposer pour maintenir un immeuble en état d'exploitation.	- Politique active d'optimisation de la performance énergétique des immeubles, devant, dans la mesure du possible, la législation. (2, 3, 4, 5)
5. Impact négatif sur la capacité du groupe à exploiter un immeuble.	- Politique active d'optimisation de la consommation d'eau des immeubles, favorisant, dans la mesure du possible, l'utilisation d'eau non potable. (2, 3, 4, 5)
6. Impact potentiel sur la réputation du groupe.	- Construction et rénovation d'immeubles avec une excellente performance énergétique en intégrant l'analyse du cycle de vie des immeubles. (2, 3, 4, 5)
	- Achat d'électricité 100% renouvelable pour les immeubles en gestion. (6)
	- Communication transparente sur les indicateurs non financiers suivant les normes EPRA et GRI. (6)

## STRUCTURE DE GOUVERNANCE



Afin de pouvoir assumer ses responsabilités et poursuivre ses activités, la rentabilité est essentielle pour Cofinimmo. Elle lui permet de mesurer à la fois, son efficacité mais aussi la valeur que les clients reconnaissent à ses produits et services. Elle est déterminante pour l'affectation des ressources et pour la préservation des investissements qui conditionnent son développement et la production de ses services. Si les bénéfices étaient insuffisants ou l'assise financière fragile, Cofinimmo ne pourrait pas assumer pleinement ses rôles économique et sociétal



#### INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019

##### VALEUR ÉCONOMIQUE GÉNÉRÉE ET DISTRIBUÉE EN 2019

Valeur économique générée  
(x 1.000 EUR)

**+ 254.639**  
CLIENTS

**- 28.314**  
FOURNISSEURS DE BIENS  
ET DE SERVICES

**+ 226.325**  
VALEUR AJOUTÉE

Valeur économique distribuée  
(x 1.000 EUR)

**- 20.620**  
PERSONNEL

**- 129.241**  
ACTIONNAIRES

**- 24.761**  
DÉPENSES FINANCIÈRES

**- 7.714**  
SECTEUR PUBLIC

**- 182.336**  
TOTAL VALEUR ÉCONOMIQUE  
DISTRIBUÉE

 **43.989**

VALEUR ÉCONOMIQUE RETENUE  
DANS LE GROUPE (X 1.000 EUR)

**La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. (voir chapitre 'Stratégie' du Document d'Enregistrement Universel 2019) Après avoir été la première foncière européenne à émettre des *green & social bonds* en 2016, Cofinimmo a conclu en 2019 son premier *green & social loan* bilatéral avec une banque de premier plan**



La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge, liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le *cash-flow* ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2019 et tout au long de l'année 2019, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

Immeuble de bureaux Loi 34 - Bruxelles CBD (BE)





### OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2019

En 2019, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au groupe d'augmenter les financements disponibles, de réduire le coût moyen de sa dette et d'en maintenir la durée. Les opérations décrites ci-dessous illustrent le renforcement des ressources financières de Cofinimmo.

#### CONCLUSION DU REFINANCEMENT ANTICIPÉ DU CRÉDIT SYNDIQUÉ

Le 01.07.2019, Cofinimmo a refinancé anticipativement son crédit syndiqué de 300 millions EUR afin de maintenir des disponibilités importantes sur les lignes de crédit. Le succès rencontré auprès des différents banquiers invités lors du processus de syndication a permis une augmentation du crédit syndiqué de 300 millions EUR à 400 millions EUR avec huit banques participantes et des conditions financières plus intéressantes. Ce nouveau crédit syndiqué a une durée de cinq ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de la taille du crédit de 50 millions EUR.

#### EXTENSION DU PROGRAMME DE BILLETS DE TRÉSORERIE

Vu le succès que connaît son programme de billets de trésorerie, Cofinimmo en a relevé le montant maximum, de 650 millions EUR à 800 millions EUR. Cette augmentation est effective depuis le 28.03.2019. Fin décembre 2019, le programme était utilisé à hauteur de 731 millions EUR.

#### CONCLUSION D'UN NOUVEAU GREEN & SOCIAL LOAN

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2019, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, qui a été refinancée sous la forme d'un *Green & Social Loan* d'une durée de sept ans et demi. Conformément à sa stratégie de développement durable et à son tableau des performances, le *Green & Social Loan* sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

#### COUVERTURE DU TAUX D'INTÉRÊT

Étant donné la baisse des taux observée au cours de l'année, Cofinimmo a procédé à une augmentation par étape de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été sous-crits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été sous-crits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

## STRUCTURE DE LA DETTE

### DETTES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

Au 31.12.2019, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, s'élevaient à 1.745 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit:

### DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Au 31.12.2019, les dettes financières non courantes s'élevaient à 874 millions EUR, dont:

#### Marché obligataire

- 260 millions EUR représentant deux emprunts obligataires non convertibles:

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	190	100%	1,929%	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70	99,609%	1,700%	26.10.2016	26.10.2026

- 55 millions EUR de *Green & Social Bonds* non convertibles:

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Ces obligations font partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations *green* répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des seuls émetteurs cotés à Bruxelles, avec un groupe bancaire belge et l'État belge, participant à cette communauté européenne engagée.

- 2 millions EUR pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires;
- 228 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo:

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	219,3	100%	135,8237 EUR	0,1875%	15.09.2016	15.09.2021

Ces obligations convertibles sont valorisées à leur valeur de marché au bilan.

- 50 millions EUR de billets de trésorerie à long terme;
- 3 millions EUR correspondant principalement à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

#### Facilités bancaires

- 267 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers;
- 8 millions EUR de garanties locatives reçues.

### DETTES FINANCIÈRES COURANTES

Au 31.12.2019, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 871 millions EUR, dont:

#### Marchés financiers

- 140 millions EUR représentant un emprunt obligataire non convertible:

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	140	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020

- 5 millions EUR pour les intérêts courus non échus de l'emprunt obligataire;
- 681 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 314 millions EUR d'une durée supérieure à trois mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement dans le cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

#### Facilités bancaires

- 40 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit bilatérales confirmées arrivant à échéance au cours de l'année 2020;
- 6 million EUR d'autres emprunts.

#### DISPONIBILITÉS

Au 31.12.2019, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.172 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo dispose de 497 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

#### RATIO D'ENDETTEMENT CONSOLIDÉ

Au 31.12.2019, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement consolidé et statutaire. Son ratio d'endettement consolidé (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme: dettes financières et autres / total de l'actif) atteint 41,0% (contre 43,0% au 31.12.2018). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

#### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES DETTES FINANCIÈRES

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à 4 ans entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme.

Les lignes de crédit à long terme confirmées (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2.209 millions EUR, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

#### COÛT MOYEN DE LA DETTE ET COUVERTURE DU TAUX D'INTÉRÊT

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour l'exercice 2019, contre 1,9% pour l'exercice 2018.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion allant de 50 à 100% de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement les lignes de crédit à taux variable.

Au 31.12.2019, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de

la dette à taux flottant non couverte se présentait comme dans le graphique ci-contre.

Au 31.12.2019, le risque anticipé de taux d'intérêt était couvert à plus de 60% jusque fin 2024. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations des taux d'intérêt.

## NOTATION FINANCIÈRE

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 27.05.2019, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. La liquidité du groupe a été évaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur ses lignes de crédit.

## ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions ont été constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 nouvelles actions ordinaires de la société.

Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées ont été rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

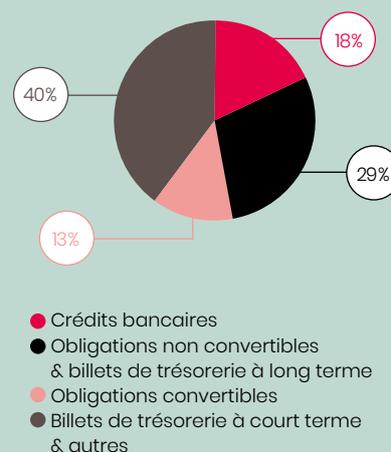
Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilé-

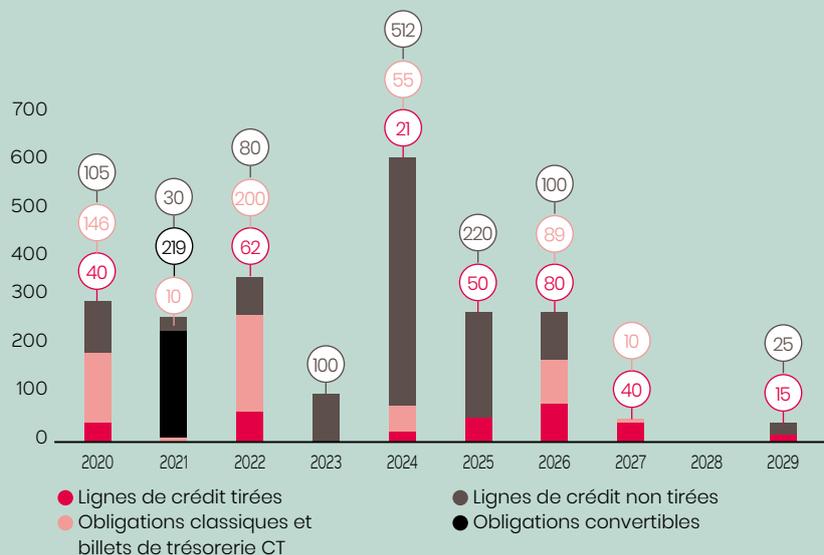
giées concernées ont été transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires, figurant toutes sur une seule ligne de cotation sur Euronext Brussels (contre trois lignes précédemment). De ce fait, la capitalisation boursière de la société, qui représentait 3,4 milliards EUR au 31.12.2019, est plus simple à appréhender que par le passé.

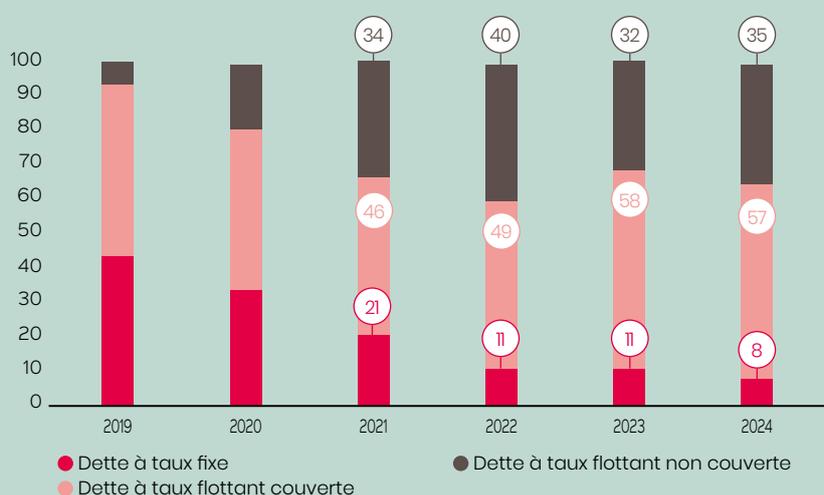
## COMPOSITION DE LA DETTE AU 31.12.2019



## ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2019 (X 1.000.000 EUR)



## RÉPARTITION DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT COUVERTE ET DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT NON COUVERTE AU 31.12.2019 – EN %



## UTILISATION INNOVANTE DE FINANCEMENTS VERTS ET SOCIAUX

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice de *Green & Social Bonds*. En effet, le 09.12.2016, elle a procédé avec succès au placement privé d'une émission d'obligations vertes et sociales 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.

Cette opération a bénéficié d'une opinion externe émanant de l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris.

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2019, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, qui a été refinancée sous forme de *green & social loan* d'une durée de sept ans et demi. Conformément à sa stratégie de développement durable et à son tableau des performances, le *green & social loan* sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

## PROCÉDURE DE SÉLECTION EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un cadre d'évaluation et de sélection a été défini et rendu public sur le site internet de Cofinimmo. Il a été soutenu par des expertises interne et externe.

Les projets repris aux pages 39-40 constituent actuellement le portefeuille alloué aux financements *green & social*. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères ESG. La procédure de sélection s'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 d'autres facteurs techniques collectés en externe. Chaque étape de l'évaluation a été validée par le Comité Exécutif et s'est inscrite dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble.

## ALLOCATION DES FONDS

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que, dans l'année qui suit l'émission et pendant toute la durée des financements *green & social*, les fonds réunis dans ce cadre soient attribués, exclusivement, aux projets qui constituent le portefeuille *green & social*. La répartition des fonds s'établit comme suit: 50% sont alloués aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable; les autres 50% étant alloués 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 en 2024, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des projets sélectionnés et des indicateurs est annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement Deloitte. Le rapport de vérification est consultable dans le Rapport du Commissaire (voir pages 96-98).

## COMMUNAUTÉ ENGAGÉE

Cofinimmo portant une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE, fait partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations *green* répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement *green & social*, etc). Cofinimmo est actuellement un des seuls émetteurs cotés, avec un groupe bancaire et l'État Belge, participant à cette communauté européenne engagée.



## COMPOSANTS DES GREEN & SOCIAL BOND PRINCIPLES



## 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 dans le cadre de financement *Green & Social* sont récemment livrés, rénovés ou en cours de développement et ont des objectifs environnementaux ou sociaux.

### 50%

#### BUREAUX VERTS

Investissements en bureaux verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM ou BREEAM *In-Use Very Good* au minimum).

#### Objectifs

- Atténuer le changement climatique par l'implémentation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des émissions de GES.
- Conception et gestion environnementale de projets à travers:
  - une fiche de rendement énergétique;
  - une amélioration des équipements et installations.
- Extension des certificats BREEAM et/ou BREEAM *In-Use*.

### 50%

#### IMMOBILIER DE SANTÉ

Investissements en actifs existants/futurs permettant et/ou favorisant l'accès aux services essentiels de santé pour des groupes de personnes vulnérables et dans certaines spécialisations médicales (psychiatrie, gériatrie ou soins pour personnes souffrant d'un handicap).

#### Objectifs

- Rénover et/ou agrandir le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'hébergement et de soins pour personnes vulnérables (maisons de repos et de soins, cliniques de révalidation, psychiatriques et de soins aigus).
- Encourager les opérateurs de santé à réduire l'empreinte énergétique des immeubles en intégrant une architecture durable, des matériaux écologiques et des installations moins énergivores (construction ou rénovation des immeubles).



## BÉNÉFICES DURABLES

#### Atténuation du changement climatique:

Réduction des émissions de GES.

#### Protection des ressources naturelles:

Economies d'eau et d'énergie, utilisation de matériaux durables, etc.

#### Amélioration des services de santé:

Offre accrue de lits et services de santé.



## PROCÉDURES DE SÉLECTION

#### En ligne avec la stratégie

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise;
- Assurer la sécurité et le bien-être des occupants;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

#### Cadre d'évaluation et de sélection

- Critères environnementaux;
- Critères sociaux;
- Critères de gouvernance.
- Expertise des équipes internes;
- Etudes et prescriptions externes;
- Approbation par le Comité Exécutif;
- Allocation de trésorerie;
- Vérification par l'auditeur externe.

## PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL BONDS

À l'émission des obligations, certains indicateurs n'ont pas été sélectionnés au préalable et ne sont pas inclus dans l'opinion externe de Vigeo Eiris. Ils ne sont donc pas d'application et sont marqués dans ce tableau par s/o (sans objet).

INFORMATIONS GÉNÉRALES				
	IMMOBILIER DE SANTÉ			BUREAUX VERTS
	RÉSIDENCE TILLENS	VILLA SONNENMOND	DOMAINE DE VONTES	GUIMARD 10-12
	Rue Beeckman 26 1180 Bruxelles (BE)	Am Stein 20 56479 Neustadt/Westerwald (DE)	Vauguinier, BP 19 37320 Esvres-sur-Indre (FR)	Rue Guimard 10 1040 Bruxelles (BE)
				
Critère d'éligibilité	Maison de repos et de soins	Maison de repos et de soins	Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	BREEAM Very Good
Type de travaux/actif ✓	Création d'un environnement favorisant l'espérance 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'actif. 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.).
Avancement des travaux ✓	Travaux finalisés	Actif en exploitation	Travaux finalisés	Travaux finalisés
Locataire(s)	Armonea	Convivo Holding GmbH	Inicéa	Multi-locataires
Superficie hors-sol ✓	4.960 m <sup>2</sup>	2.940 m <sup>2</sup>	8.498 m <sup>2</sup>	10.410 m <sup>2</sup>
Nombre de lits	80	71	105	s/o
Année de construction ou dernière rénovation	2015	2012	2019	2015
Date d'acquisition	Acquis le 29.07.2011	Acquis le 01.09.2017	Acquis le 13.02.2008	Acquis le 24.12.2004
<b>ALLOCATION DES FONDS RÉCOLTÉS (55 MILLIONS EUR)</b>				
Coût total des projets ✓	16,4 millions EUR	<b>31,0 millions EUR</b>	8,5 millions EUR	<b>48,9 millions EUR</b>
Montants alloués ✓	15,0 millions EUR	<b>27,5 millions EUR</b>	6,5 millions EUR	<b>27,5 millions EUR</b>
% d'allocation ✓	27 %	<b>50 %</b>	12 %	<b>50 %</b>
(Re)financement	100% refinancement	100% refinancement	100% refinancement	100% refinancement
<b>BÉNÉFICES DURABLES</b>				
<b>Atténuation du changement climatique et protection des ressources naturelles</b>				
Emissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	s/o	s/o	s/o	22 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
Intensité énergétique par an ✓	s/o	s/o	s/o	124 kWh/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau par an ✓	s/o	s/o	s/o	0,38 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Amélioration des services de santé</b>				
Nombre de lits (nouveaux/existants) ✓	256 sur 2.583 lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de révalidation, psychiatriques et de soins aigus.			s/o
Spécialité médicale ✓	Psycho-gériatrie	Psycho-gériatrie	Psychiatrie	s/o

## PORTEFEUILLE GREEN & SOCIAL LOAN

INFORMATIONS GÉNÉRALES					
	IMMOBILIER DE SANTÉ				BUREAUX VERTS
	RONSSSEWEG 5	BARONIE 149-197	CASTORSTRAAT 1	CHURCHILLAAN	BELLIARD 40
	Ronsseweg 5 2803 DB Gouda (NL)	De Baronie 149-197 2404 XG Alphen aan den Rijn (NL)	Castorstraat 1 2402 BV Alphen aan den Rijn (NL)	Koningin Maximastraat 1-67 3411 BE Lopik (NL)	Rue Belliard 40 1040 Bruxelles (BE)
					
Critère d'éligibilité	Maison de repos et de soins	Maison de repos et de soins	Maison de repos et de soins	Maison de repos et de soins	BREEAM <i>Excellent</i>
Type de travaux/actif	Maison de repos et de soins spécialement conçu pour personnes atteintes de démence en mettant l'accent sur la création d'un sentiment de 'foyer' dans les espaces communs et privés.	Complexe de soins pour personnes souffrant d'un handicap (mental) avec espaces pour les activités communes et appartements individuels pour promouvoir l'indépendance.	Complexe résidentiel pour personnes souffrant d'un handicap mental et/ou physique ou ayant une lésion cérébrale non-congénitale. Le complexe est composé d'espaces pour les activités communes et de différents appartements individuels pour promouvoir l'indépendance.	Complexe résidentiel <i>Lopikse Hoek</i> dans le centre de Lopik pour personnes handicapées mentales. <i>Lopikse Hoek</i> est composé d'espaces pour les activités communes et de différents appartements privés pour promouvoir l'indépendance des habitants. <i>Lopikse Hoek</i> propose également des activités de travail en journée.	L'immeuble a été démolit et reconstruit, illustrant l'approche 'cycle de vie' adoptée par Cofinimmo. L'ouverture de la rue Belliard par la création d'un espace public 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 son intensité énergétique.
Avancement des travaux	Actif en exploitation	Travaux finalisés	Actif en exploitation	Actif en exploitation	Travaux finalisés
Locataire(s)	Martha Flora	Philadelphia Zorg	Stichting Gemiva	Philadelphia Zorg	Multi-locataires
Superficie hors-sol	3.074 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	3.967 m <sup>2</sup>	2.883 m <sup>2</sup>	20.323 m <sup>2</sup>
Nombre de lits	33	24	45	33	s/o
Année de construction ou dernière rénovation	2014	2016	2016	2015	2018
Date d'acquisition	Acquis le 22.12.2014	Acquis le 24.12.2015	Acquis le 24.04.2017	Acquis le 25.05.2015	Acquis le 12.07.2001
<b>ALLOCATION DES MONTANTS (40 MILLIONS EUR)</b>					
Coût total des projets	7,4 millions EUR	2,6 millions EUR	9,3 millions EUR	3,3 millions EUR	<b>47,4 millions EUR</b>
Montants alloués	6,0 millions EUR	2,0 millions EUR	9,0 millions EUR	3,0 millions EUR	<b>20,0 millions EUR</b>
% d'allocation	30%	10%	45%	15%	<b>50%</b>
(Re)financement	100% refinancement	100% refinancement	100% refinancement	100% refinancement	100% refinancement
<b>BÉNÉFICES DURABLES</b>					
<b>Atténuation du changement climatique et protection des ressources naturelles</b>					
Émissions de GES par an, basées sur la localisation	s/o	s/o	s/o	s/o	20 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
Intensité énergétique par an	s/o	s/o	s/o	s/o	99 kWh/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau par an	s/o	s/o	s/o	s/o	0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Amélioration des services de santé</b>					
Nombre de lits (nouveaux/existants)	135 sur 2.583 lits dans les catégories maisons de repos et de soins, cliniques de réhabilitation, psychiatriques et de soins aigus.				s/o
Spécialité médicale	Gériatrie	Soins pour personnes souffrant d'un handicap	Soins pour personnes souffrant d'un handicap	Soins pour personnes souffrant d'un handicap	s/o



## ESG MANAGEMENT (AU 31.12.2019)

ENVIRONNEMENT			
	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
<b>Stratégie environnementale</b>			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans ✓	7,5 %	16,4 %	8,5 %
<b>Efficacité énergétique des immeubles</b>			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface) ✓	175 kWh/m <sup>2</sup>	201 kWh/m <sup>2</sup>	178 kWh/m <sup>2</sup>
Emissions de GES par an, basées sur la localisation ✓	39 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	40 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	38 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
MWh estimé (production d'énergie solaire)	704 MWh	1.185 MWh	1.889 MWh
<b>Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments</b>			
Bâtiments multi-locataires équipés de compteurs relevables à distance (en%)	s/o	Le Guimard 10-12 et le Belliard 40 sont équipés de compteurs relevables à distance. Au total, 80 % des immeubles multi-locataires sont équipés de compteurs relevables à distance.	s/o
Nombre de <i>Green Charters</i> signées	s/o	21 % des surfaces de bureaux sont couvertes par une <i>Green Charter</i> .	s/o
Nombre de visites de contrôle	Les sept actifs de santé des portefeuilles <i>Green &amp; Social Bonds</i> et <i>Green &amp; Social Loan</i> ont fait l'objet de visites de contrôle. Au total 45% des immeubles du secteur d'immobilier de santé ont fait l'objet de visites de contrôle en 2019. Lors de ces visites, les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'opérateur sur place.	s/o	s/o
<b>Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique</b>			
Matériel réutilisé après rénovation d'immeubles (en tonnes)	s/o	En 2019, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de redéveloppement.	s/o
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	La politique environnementale est jointe à tout contrat d'entreprise générale.		

SOCIAL			
	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
<b>Relations clients responsables</b>			
Nombre de contrats flexibles (espace, durée)	s/o	En 2019, six contrats ont été signés dans les Flex Corners® pour des surfaces brutes comprises entre 95 m² et 250 m² et des durées de 12 mois à 36 mois.	s/o
Nombre de demandes	s/o	En 2019, le <i>Service Desk</i> a traité 9.863 demandes dont 142 au Guimard 10-12 et 418 au Belliard 40.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement d'amiante	Les données ont été traitées pour 74% du portefeuille. 51% du portefeuille (y compris six des sept actifs de santé des portefeuilles <i>Green &amp; Social Bonds</i> et <i>Green &amp; Social Loan</i> ) ne contiennent pas de traces d'amiante.	57% du portefeuille complet est libre d'amiante.	Pour le portefeuille global, voir le chapitre 'Sécurité et bien-être'.
Nombre de visites de contrôle	Les sept actifs de santé des portefeuilles <i>Green &amp; Social Bonds</i> et <i>Green &amp; Social Loan</i> ont fait l'objet de visites de contrôle en 2019. Au total, 45% des immeubles du secteur d'immobilier de santé ont fait l'objet d'une visite de contrôle en 2019. Lors de ces visites, les aspects sociaux ont été discutés sur place avec la direction.	s/o	s/o
<b>Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique</b>			
Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique ✓	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
<b>Promotion du développement social et économique</b>			
Nombre de contrats avec une clause de promotion d'emploi de la jeunesse locale ✓	s/o	La clause concernant l'emploi d'un(e) stagiaire est incluse dans tout contrat d'entreprise générale.	s/o
<b>Accessibilité des immeubles</b>			
Nombre d'audits quant à l'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite ✓	Les vérifications de conformité font partie de la procédure de <i>due diligence</i> et sont réglementées par l'agrégation pour l'exploitation des actifs.	30% des immeubles multi-locataires ont été audités depuis 2013.	s/o
Nombre d'audits quant à la connectivité des immeubles (proximité et transport multimodal) ✓	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 61).	s/o



Maison de repos et de soins Ploegdries - Lommel (BE)



Maison de repos et de soins Altes Rathaus -  
Façade avant - Chemnitz (DE)

## GOUVERNANCE

### Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent

Nombre d'audits externes et de controverses ✓

En 2019, deux audits externes ont été effectués par Deloitte sur les comptes et un audit externe sur les contrôles IT généraux.

### Audit et contrôle interne

Nombre d'audits internes et résultats ✓

En 2019, une mission d'audit interne a été effectuée par l'auditeur interne sur le processus d'achats IT et une évaluation sur l'implémentation du GDPR. Par ailleurs, au 31.12.2019, 25 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2019 et des années précédentes et 33 recommandations ont été clôturées en 2019.

Maison de repos et de soins Altes Rathaus -  
Façade arrière - Chemnitz (DE)



## OBJECTIF POUR 2020

Revoir le *framework* du financement vert et social pour s'assurer d'actifs éligibles.

**En tant qu'important propriétaire en Europe, Cofinimmo tente d'être visionnaire et d'alimenter le débat sur les besoins futurs en matière immobilière. Elle tente d'intégrer au mieux les tendances sociétales dans sa stratégie afin d'éviter une obsolescence accélérée des immeubles et d'en préserver la durabilité économique. Des solutions innovantes sont donc nécessaires pour créer des opportunités de croissance et pérenniser le patrimoine existant**



L'avènement des nouvelles technologies a radicalement transformé les habitudes et les attentes des consommateurs, et ce, tous secteurs confondus. Il y a quelques années, le secteur de l'immobilier a ainsi vu l'émergence d'une nouvelle communauté, baptisée *Prop Tech Lab*, qui a pour mission de favoriser l'innovation dans la construction et l'immobilier et de faciliter la transformation numérique de l'industrie. Soucieuse d'intégrer au mieux les tendances sociétales dans sa stratégie, c'est donc tout naturellement que Cofinimmo est devenu membre du *Prop Tech Lab* en 2019.



#### **INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019**

**12.335** m<sup>2</sup> d'espaces partagés dans le secteur bureaux (salles de réunion, Coffee Corner®, Flex Corner®, Lounges® et terrasses en toitures).

Badges de **50** immeubles de bureaux gérés à distance depuis un système central.

## PROP TECH

Le terme *Prop Tech* est né de la contraction des mots anglais *property* et *technology* et désigne le mouvement lancé par les *start-up* désireuses d'améliorer ou de repenser les services proposés par le secteur immobilier en y intégrant les nouvelles technologies, et ce, afin de répondre aux nouveaux modes de consommation qui apparaissent dans notre société.

### DIFFÉRENTS SERVICES ET PRODUITS

La *Prop Tech* se situe au carrefour entre les *smart cities*, l'immobilier, l'économie de partage et les *Fin Techs* - dont certaines ont développé des plateformes spécialisées dans les prêts immobiliers.

Parmi les *start-up* actives dans ce domaine, on distingue les petites entreprises qui soutiennent et aident le secteur immobilier grâce au développement de logiciels adaptés. Ceux-ci visent par exemple à faciliter la gestion des immeubles ainsi que le déroulement et le suivi des chantiers. L'aspect environnement tient bien évidemment également une place de choix dans les solutions proposées. Citons notamment les plateformes de co-voiturage qui visent à améliorer la mobilité, mais aussi les vitrages intelligents qui permettent de réaliser des économies d'énergie.

### DES ENJEUX MAJEURS POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Les nouveaux produits et services ainsi mis sur le marché par les *start-up* labellisées *Prop Tech* visent avant tout à répondre aux exigences des consommateurs et des professionnels, qui ne sont guère différentes et que l'on pourrait résumer comme suit. Primo: économiser du temps et de l'argent. Secundo: simplifier les démarches. Et tertio: être en mesure de prendre des décisions plus facilement grâce à des données plus précises et plus rapidement grâce aux moyens mis en œuvre.

### QUELQUES EXEMPLES DE PLATEFORMES DISPONIBLES EN BELGIQUE

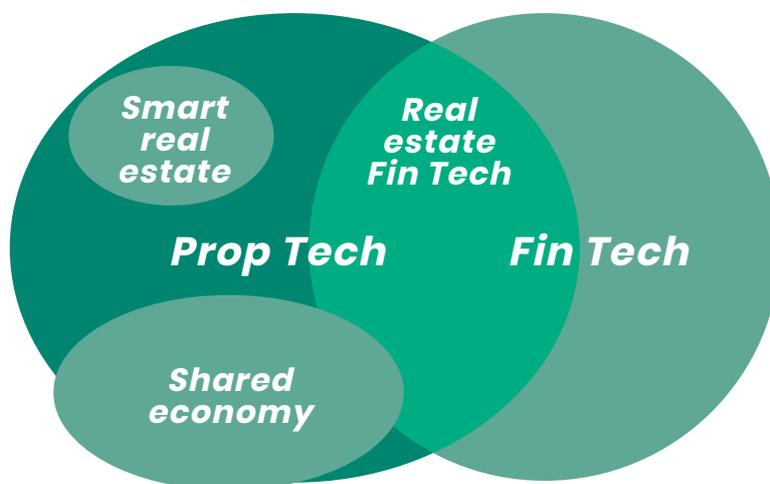
Commuty aide les entreprises soucieuses d'encourager une mobilité différente que ce soit les déplacements en vélo ou le covoiturage.

*Building Information Modeling* (BIM) permet de gérer la construction et la rénovation d'immeubles. On peut ainsi générer des maquettes à 360° des immeubles et organiser des visites virtuelles des sites.

Emis permet de surveiller et d'étalonner l'intensité énergétique des bâtiments, et ce, afin de réduire leur intensité énergétique.

### QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA PROP TECH?

L'immobilier est la plus large classe d'actifs dans le monde. Dans le secteur immobilier en général et plus particulièrement pour les SIR (sociétés immobilières réglementées), la *Prop Tech* propose donc des outils devenus indispensables qui répondent aux besoins spécifiques de ce secteur. Certaines solutions permettent de libérer du temps de travail, temps qui pourra être consacré à des tâches à plus grande valeur ajoutée. Pour les SIR, il existe également des logiciels qui leur permettent d'améliorer leur communication externe. Elles peuvent ainsi répondre de manière efficace à leurs obligations en matière de transparence.



Source : <https://www.innovify.com/proptech/proptech-whats-next-in-2019>



Immeuble de bureaux Arts 46 –  
Bruxelles CBD (BE)

## RÉALISATIONS EN 2019

Cofinimmo suit depuis plusieurs années déjà à la tendance *Prop Tech*. Le groupe a d'ailleurs développé un partenariat avec plusieurs *start-ups* afin de simplifier la gestion de ses actifs et de réduire les frais inhérents à celle-ci. Partenariat dont vous pourrez découvrir quelques exemples ci-dessous.

### OPTIMISATION DES PLACES DE PARKING

Cofinimmo collabore depuis 2012 avec la société BePark afin d'optimiser la gestion des places de parking disponibles dans son portefeuille bureaux. L'objectif de cette collaboration est double et vise non seulement à augmenter le taux d'occupation des places de parking, mais aussi à éviter les coûts potentiels causés par des espaces de stationnement sous utilisés. Grâce à la plateforme proposée par BePark, le taux d'occupation moyen des places de parking situées dans les immeubles de bureaux appartenant à Cofinimmo est désormais de plus de 86%. Cette solution permet aussi de répondre à un besoin sociétal de places de parkings pour des riverains à des moments où les bureaux ne sont pas occupés. À terme, le groupe souhaite étendre ce système à tous ses espaces bureaux.

### GESTION DÉMATÉRIALISÉE DES SALLES DE RÉUNION

En 2016, Cofinimmo a lancé une plateforme permettant de dématérialiser le système de gestion des salles de réunion et d'accès aux immeubles. Par le biais d'un simple code QR, le *community manager* des bâtiments repris sous la bannière The Lounge® peut octroyer un accès limité dans le temps et dans l'espace aux personnes ayant loué une salle de réunion. La particularité de ce système est qu'il ne permet pas seulement de donner accès aux salles de réunion, mais aussi à l'immeuble et son parking. L'avantage pour l'utilisateur est un gain de temps considérable puisqu'il peut circuler librement dans les espaces auxquels le code QR lui donne accès.

### GESTION CENTRALISÉE DES IMMEUBLES

Ce système, de la marque Dinec, permet de gérer les badges des différents immeubles à distance et de modifier les autorisations d'accès à la carte sans que les personnes concernées ne soient obligées de rentrer leur badge physiquement et donc se déplacer. Ce système a été introduit en 2017 et a permis de faciliter grandement la gestion des badges des nombreux locataires du portefeuille bureaux du groupe.

### INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE GPON

La société Proximus a lancé depuis quelques années un système de fibre optique partagé, appelé *Gigabit Passive Optical Network* (GPON). Cette technologie est principalement utilisée dans le domaine des réseaux de transmission de données et des réseaux d'accès à Internet à très haut débit et permet à plusieurs entreprises de partager une connexion à très haut débit à moindres coûts. Cofinimmo procède depuis peu à l'installation de cette même technologie dans plusieurs de ses immeubles bureaux.

### UTILISATION DE DRONES ET DE CAMÉRA TIMELAPSE

Depuis quelques années, la filiale Pubstone, responsable de la gestion d'un portefeuille de réseaux de distribution, a recours à des drones pour superviser et contrôler l'exécution des travaux de toiture. Ce système permet de gagner du temps et de l'argent puisque l'installation d'un échafaudage et/ou d'un système de sécurité n'est plus nécessaire pour accéder aux toits.

Un autre procédé utilisé par le groupe pour superviser l'avancement de ses chantiers importants est le timelapse. Cette technique consiste à prendre une série de clichés à intervalle régulier et prédéfini des chantiers afin d'en voir l'évolution. Les chefs de chantiers peuvent ainsi visionner en quelques minutes l'évolution survenue sur une durée beaucoup plus longue.

### OBJECTIFS POUR 2020

- Définir et lancer une pratique de gouvernance des données efficace et durable;
- Examiner la signature électronique des baux et des procès-verbaux d'états des lieux informatisés;
- Explorer l'utilisation de matériaux de construction innovants.



**En tant que propriétaire et investisseur immobilier, Cofinimmo est en mesure d'influencer l'esthétique et la mixité des quartiers par ses choix d'investissement, ses projets de construction, et ce, même si ceux-ci 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, les quartiers unifonctionnels étant progressivement voués à disparaître.

Par la reconversion de certains immeubles de bureaux vides, Cofinimmo peut dès la conception, recréer de la mixité dans les quartiers et améliorer ainsi l'attractivité des 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. Le groupe vise la beauté et l'harmonie de la ville en privilégiant la construction d'immeubles emblématiques.



**INDICATEUR DE PERFORMANCE 2019**

**50.477 m<sup>2</sup>**

Rénovés/construits améliorant ainsi l'intensité énergétique moyenne du portefeuille.

## RÉALISATIONS LIVRÉES OU EN COURS EN 2019

Actif	Type de travaux	Nombre de lits après travaux	Superficie après travaux	Fin des travaux
<b>Immobilier de santé</b>				
<b>Belgique</b>				
De Nootelaer - phase II - Keerbergen	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	40	2.500 m <sup>2</sup>	T1 2019
De Nootelaer - phase III - Keerbergen	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	40	2.500 m <sup>2</sup>	T2 2020
Zonneweelde - Rijmenam <sup>1</sup>	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins - phase I	200	15.000 m <sup>2</sup>	T1 2021
<b>France</b>				
Domaine de Vontes - Esvres-sur-Indre	Rénovation et extension d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR)	170	8.600 m <sup>2</sup>	T1 2019
Les Oliviers - Le Puy-Sainte-Reparate	Rénovation avec création d'une unité de soins spécialisée	88	4.100 m <sup>2</sup>	T2 2020
Croix-Rouge - Chalon-sur-Saône	Construction d'un hôpital de soins de suite et de réadaptation (SSR)	130	9.300 m <sup>2</sup>	T2 2019
<b>Pays-Bas</b>				
Gorinchem	Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental	40	2.500 m <sup>2</sup>	T1 2019
Fundis - Rotterdam	Démolition/reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation du centre de révalidation	135	11.000 m <sup>2</sup>	T4 2021
Rijswijk	Construction d'une clinique orthopédique	s/o	4.000 m <sup>2</sup>	T1 2020
Bergeijk	Rénovation d'un centre de consultations médicales	s/o	3.400 m <sup>2</sup>	T2 2020
<b>Allemagne</b>				
Kaarst	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7.800 m <sup>2</sup>	T2 2020
<b>Espagne</b>				
Vigo	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000 m <sup>2</sup>	T4 2020
Oleiros	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700 m <sup>2</sup>	T3 2021
Cartagena	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000 m <sup>2</sup>	T3 2021
<b>Bureaux</b>				
Quartz	Démolition/reconstruction d'un immeuble de bureaux	s/o	9.200 m <sup>2</sup>	T2 2020

## RÉSEAUX DE DISTRIBUTION: Réalisations livrées en 2019

Localisation	Type de travaux
<b>Belgique</b>	
De Waaiberg - Tervuursevest 60 - Louvain	Rénovation et isolation des toitures • Travaux de rénovation et de peinture des façades
La Régence - Place Fernand Cocq 12 - Bruxelles	Renouvellement des menuiseries aux étages • Isolation de la toiture principale • Travaux de rénovation et de peinture des façades
Oud Diest - Grote Markt 17 - Diest	Rénovation et isolation des toitures • Remplacement des menuiseries à l'arrière de l'immeuble • Rénovation de la façade
Café Cognac - Grote Markt 21 - Alost	Rénovation et isolation des toitures • Rénovation de la façade
Café Noir - Grote Markt 20 - Alost	Rénovation et isolation des toitures • Rénovation de la façade
Rozenbrouw - Vlamingenstraat 71 - Bruges	Rénovation de la façade • Remplacement des menuiseries
<b>Pays-Bas</b>	
Koningstraat 21 - Nijmegen	Rénovation des toitures • Remplacement des châssis • Travaux extérieurs de peinture
Ginnekenweg 3 - Breda	Rénovation des menuiseries extérieures • Travaux extérieurs de peinture
Statenplein 149 - Dordrecht	Rénovation et isolation des toitures • Travaux de rénovation et de peinture des façades

<sup>1</sup> Une seconde phase sera entamée dans le courant de 2020. La livraison est planifiée pour T1 2021.

Centre de soins  
Sionskliniek – Dokkum (NL)



## **DOKKUM (NL): RÉNOVATION D'UN SITE D'IMMOBILIER DE SANTÉ**

En avril 2019, Cofinimmo a acquis le site d'immobilier de santé 'Sionsberg' à Dokkum, dans la province de Frise aux Pays-Bas. Il s'agit d'un centre de soins important reconnu en Frise depuis plus de 60 ans. Le site comprend deux parties: le bâtiment principal 'Sionskliniek', construit en 1980, qui était à l'origine un hôpital, ainsi que le bâtiment 'Hoed' construit en 2008.

En 2015, le site hospitalier a été reconverti en un centre de consultations médicales, offrant une superficie hors-sol de 15.000 m<sup>2</sup>. Cette reconversion a allongé le cycle de vie du site. De plus, le bâtiment est chauffé et refroidi de manière durable et à moindre coût par le principe d'échangeur air-sol.

Les installations techniques et l'isolation de la toiture du bâtiment construit en 1980 seront renouvelées afin d'améliorer le label énergétique D et d'atteindre le niveau A. Le bâtiment 'Hoed' de 2008 bénéficie déjà du label énergétique A et peut être exploité de manière flexible, ce qui est positif pour le cycle de vie du bâtiment sur le long terme.

Le site est idéalement situé sur un campus de soins dans un environnement verdoyant, à proximité d'un quartier résidentiel et d'écoles. Il favorise l'intégration sociale, notamment grâce aux activités récréatives et aux espaces horeca accessibles au voisinage. Le centre de consultations médicales est facilement accessible en voiture et en transport en commun.

Cofinimmo assumera, avec ses partenaires locaux, la rénovation et l'amélioration de la durabilité du bâtiment, ainsi que le développement du potentiel du site, afin que 'Sionsberg' puisse garantir une offre de soins diversifiée aux habitants de Dokkum, tout en jouant pleinement un rôle régional dans la prestation de soins médicaux. Les travaux débuteront au cours du deuxième trimestre 2020 et leur livraison est prévue pour le quatrième trimestre 2020.

En mettant son savoir-faire au service de ce projet, Cofinimmo illustre sa stratégie de redéveloppement d'anciens actifs de santé en établissements de soins tournés vers l'avenir.

## VIGO (ES) : CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE REPOS ET DE SOINS

Début septembre 2019, Cofinimmo s'est implanté en Espagne. Dans le cadre d'un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé, elle a conclu des accords (par le biais de sa filiale Gloria Health Care Properties, S.L.U.) relatifs à l'acquisition d'un premier terrain à Vigo, dans le nord-ouest de l'Espagne, sur lequel une maison de repos et de soins est en cours de construction. Avec un nombre d'habitants qui dépasse les 250.000, Vigo est la plus grande ville de la province de Pontevedra et de la communauté autonome de Galice. Il s'agit également du plus grand port de pêche d'Europe.

L'immeuble sera composé d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Il offrira 140 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 5.000 m². Les travaux ont débuté en mai 2019 et leur livraison est prévue pour novembre 2020.

Construit dans un quartier qui n'en dispose pas encore, cet immeuble complètera le réseau de maisons de repos à Vigo. Il fournira une très haute performance énergétique, de niveau A. L'intensité énergétique sera limitée, entre autres, par un éclairage LED, une pompe à chaleur, des chaudières à condensation ainsi que des unités de ventilation avec récupération de chaleur en hiver et free-cooling en été. Une partie de l'électricité sera produite par des panneaux photovoltaïques. L'immeuble sera facilement accessible en transport en commun. Un arrêt de bus ainsi qu'une station d'autocars se trouveront à quelques minutes à pied de l'immeuble. À l'arrière de l'immeuble, un jardin sera aménagé.



Maison de repos et de soins – Vigo (ES)

Maison de repos et de soins – Vigo (ES)



### OBJECTIF POUR 2020-2024

Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension de **10%** du portefeuille.

**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 actuelle, garantir la sécurité dans un immeuble n'est plus suffisant. Les attentes ont évolué et les bâtiments doivent rencontrer les besoins de fonctionnalité et de bien-être pour des communautés dans lesquelles l'hospitalité prend une place centrale. Cette évolution est soutenue par de nouveaux labels et benchmarks. Il est donc essentiel que les immeubles proposés par Cofinimmo soient en adéquation avec ces nouvelles attentes. Le développement des Lounges® et Coffee Corners® y répond notamment.



**INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019**

**BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS**

Taux d'absentéisme	2019	2018
Courte durée	1,5%	1,5%
Longue durée	2,9%	3,8%
Accidents de travail	0	1
Nombre d'accidents/heures de travail	0%	0,0004%

**123**

Employés

**28**

Employés

à temps partiel:

**8%**

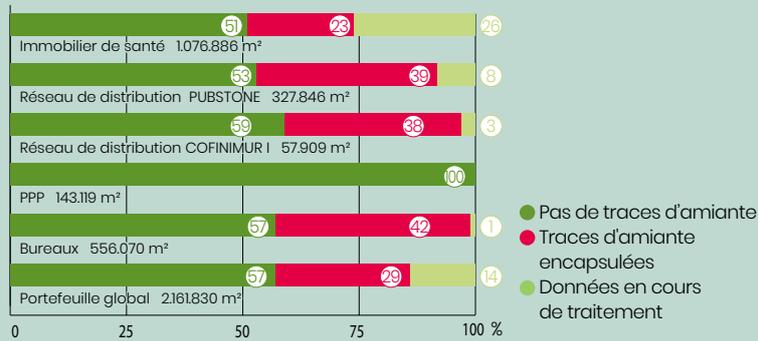
Hommes

**32%**

Femmes

## INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019

### MAÎTRISE DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES LOUÉS



## 91%

Du portefeuille géré directement est évalué sous forme d'un audit incendie et suivi amiante.

**Aucune infraction** pouvant avoir un impact financier ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée lors des audits incendie et des suivis amiante dans le portefeuille géré directement.

## RÉALISATIONS EN 2019

### LES COLLABORATEURS

Depuis toujours, Cofinimmo prend une série de dispositions favorisant le bien-être de ses collaborateurs et encourageant l'exercice de leur fonction dans les meilleures conditions possibles. Dès son arrivée, le nouvel employé reçoit un dossier d'accueil reprenant toutes les mesures pratiques et les normes de sécurité sur le lieu de travail. Les collaborateurs sont accueillis individuellement par le responsable des ressources humaines, d'une part, et par les membres du Comité Exécutif, d'autre part.

Des réunions d'information ouvertes à l'ensemble des collaborateurs sont organisées régulièrement et permettent de discuter avec les membres du comité exécutif. En 2019, les employés ont également été amenés à s'exprimer au travers d'une enquête sur l'engagement. L'objectif est de transformer des données vers des informations, des informations vers des idées et des idées vers des actions.

Cofinimmo est attentive au bien-être mental et au phénomène du stress au travail. L'augmentation de cette réalité, très fréquente 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. Pour l'employeur, cela mène à une désorganisation et un surcoût. En 2019, un collaborateur a été réintégré après une absence de longue durée, pour d'autres personnes des solutions *win-win* ont été trouvées.

### LES OCCUPANTS DES 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, le réglage inadéquat des installations d'air conditionné peuvent avoir des conséquences sur leur bien-être et leur santé.

Cofinimmo analyse systématiquement 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 notamment sont obligatoirement analysés.

Le risque de présence 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.

Parmi les critères de choix d'un immeuble, apparaît désormais la présence d'espaces de détente et de bien-être sur place. En collaboration avec la société Easy Day, des sessions de yoga, de *burns & turns* et de relaxation sont donc organisées dans les Lounges® et occasionnellement complétées par une boisson ou 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 des immeubles.

### LES SOUS-TRAITANTS

Cofinimmo veille toujours à traiter ses fournisseurs de façon équitable lors des négociations d'achat et accorde également une importance toute particulière

à la sécurité de son personnel. La continuité d'une relation commerciale ne peut en effet exister qu'au travers du respect de toutes les parties et de la compréhension de leurs préoccupations et objectifs respectifs. L'externalisation des activités de construction et de maintenance allant de pair avec un contrôle rigoureux de ces sous-traitances.

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

Dans le cadre de la maintenance du patrimoine, Cofinimmo équipe les 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.

### OBJECTIFS POUR 2020

- Analyser les résultats de l'enquête sur l'engagement et élaborer un plan d'action;
- Informier régulièrement les collaborateurs sur l'avancement des actions.

**Le capital humain représente un atout décisif pour Cofinimmo, pour la qualité des services qu'elle offre à ses clients mais aussi pour ses performances économiques et sociétales**



Dans une vision à moyen terme, Cofinimmo favorise le développement professionnel et personnel de chaque collaborateur, et ce, à chaque moment de sa carrière. À plus long terme, elle veille à assurer une fin de carrière à la fois riche en défis et libre de soucis futurs.

Investir dans ses collaborateurs permet à Cofinimmo de bénéficier d'une augmentation de leur efficacité, de leur engagement et surtout d'atteindre ses objectifs d'excellence.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019

### 4,6 jours

de formation par employé par an. La réglementation belge demande aux entreprises de prévoir en moyenne cinq jours de formation par employé.

### 4.544 heures

cumulées de formation payante.

### 54 %

collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations.

### 51 %

universitaires.

### 40 %

postuniversitaires.

### 100 %

des employés bénéficient d'un entretien périodique de fonctionnement.

## OBJECTIF POUR 2020

Formation continue des collaborateurs et *managers*.

## RÉALISATIONS EN 2019

### LE LABEL INVESTORS IN PEOPLE (IIP)

En 2006, Cofinimmo et moins de dix autres sociétés en Région de Bruxelles-Capitale ont obtenu ce précieux label qui est extrêmement répandu dans le monde, surtout dans les pays anglo-saxons ou encore en Flandre, mais beaucoup moins en Wallonie.

Depuis l'obtention de son label, l'entreprise est parvenue à le renouveler tous les trois ans, ce qui met en évidence le fait que l'entreprise investit dans ses collaborateurs et qu'elle est à leur écoute. Une telle accréditation permet aussi d'attirer de nouveaux talents, sensibles à la démarche durable.

En 2018, Cofinimmo a obtenu le renouvellement pour trois ans du label. Elle s'est pleinement investie depuis le renouvellement précédent pour obtenir le niveau Gold.

### LA POLITIQUE DE FORMATION CONTINUE DES COLLABORATEURS ET MANAGERS

Cofinimmo offre à tous ses collaborateurs, sans discrimination aucune, les mêmes possibilités de se former et de se développer.

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

Cinq domaines de formation sont ainsi favorisés: les compétences techniques liées au métier, le développement durable, les langues, l'IT et le développement personnel.

Le choix des formations se fait d'un commun accord entre l'employé, son *manager* et le département RH. Il tient compte des avancées de la concurrence ou du secteur, des besoins du développement des équipes, des nouvelles tendances mais également du potentiel pour assumer une fonction plus hiérarchique.

Les *managers* (en place ou potentiels) ont bénéficié de trajets (individuels et/ou en groupe) de développement en *leadership* et *people management*, les familiarisant aux différents aspects, bien spécifiques, de

cette fonction. Celle-ci, en plus de 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.

### LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

L'enveloppe salariale que Cofinimmo propose à ses collaborateurs est fixée sur la base de critères identiques pour chacun et tient compte d'une classification objective des fonctions. Elle comprend, entre autres, un plan de prévoyance, un plan de participation bénéficiaire et, depuis 2009, un bonus non-récurrent lié aux résultats de l'entreprise.

Avec la problématique des routes embouteillées et de l'équilibre entre les vies privée et professionnelle, les collaborateurs expriment le besoin d'organiser leur temps de manière plus optimale. Afin de répondre à cette demande et de leur permettre de travailler à distance de manière efficace à raison d'un jour par semaine, Cofinimmo a mis des solutions IT à leur disposition (ordinateur portable haut de gamme, équipement téléphonique adapté) et ajouté un abonnement internet dans l'enveloppe salariale.

Ceci s'ajoute aux autres avantages extra-légaux dont les employés 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, smartphone, ordinateur portable, plan d'options, etc.).

Dans la recherche de profils hautement qualifiés, Cofinimmo puise dans le même vivier que les autres entreprises du BEL20. La plupart d'entre elles sont cependant de taille nettement plus importante, alors que Cofinimmo est plus proche de la taille d'une PME. À côté d'une culture dynamique et de valeurs partagées, Cofinimmo est donc très attentive aux rémunérations alternatives afin de pouvoir fidéliser les talents de la nouvelle génération (plan de participation bénéficiaire, bonus non récurrent lié aux résultats, etc.).

## RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES GENRES

% femmes/hommes	2019	2018
Conseil d'Administration <sup>1</sup>	88%	80%
Comité Exécutif <sup>2</sup>	73%	71%
Managers <sup>3</sup>	90%	89%
Employés <sup>4</sup>	88%	82%

1 Le président est masculin ce qui explique la différence au niveau du Conseil. Les membres non-indépendants sont exclus du calcul comme ils sont repris dans le Comité Exécutif.

2 Le CEO est masculin ce qui explique la différence au niveau du Comité Exécutif.

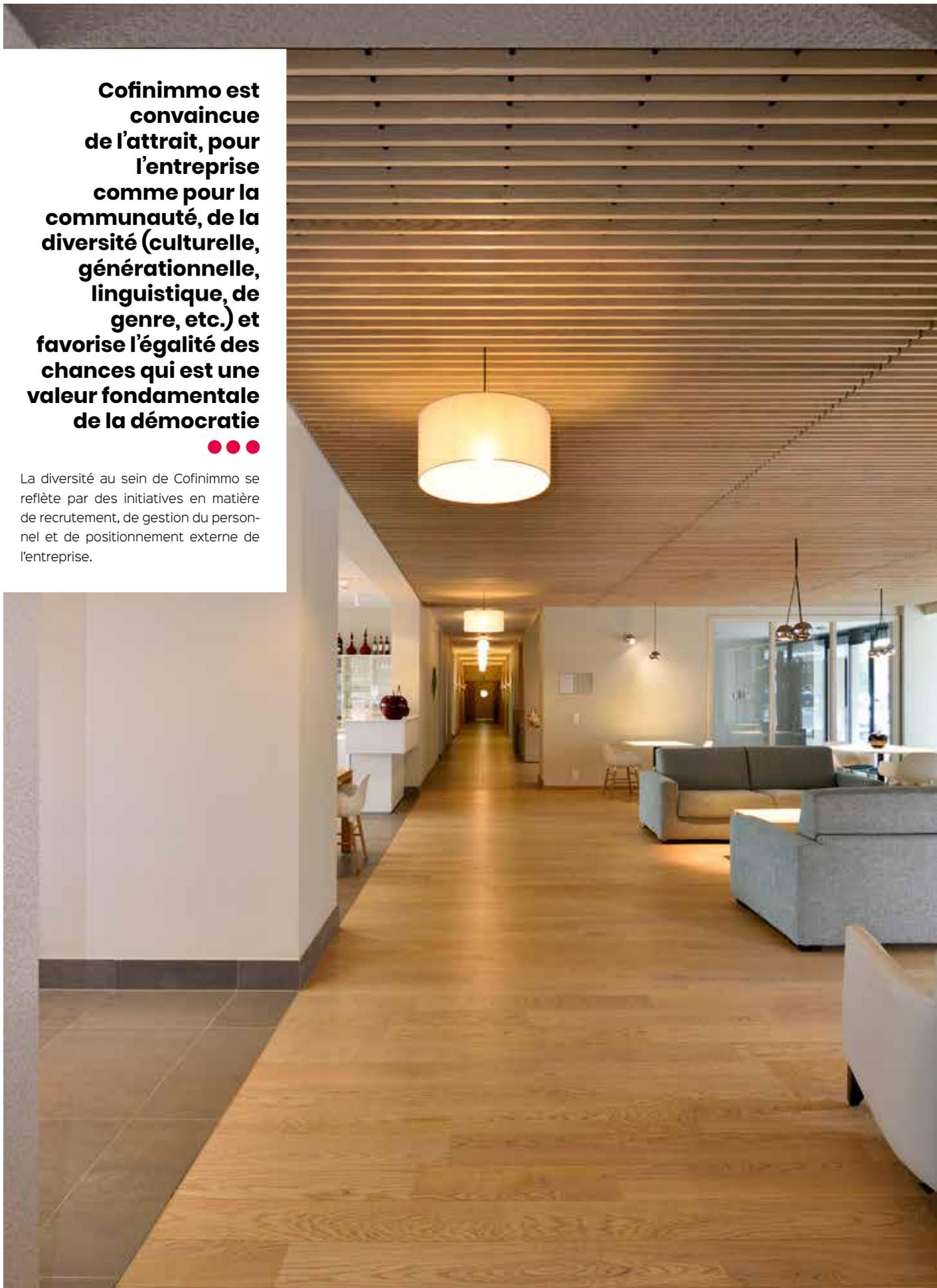
3 La différence au niveau des *managers* s'explique par le fait qu'il y a plus de *managers* opérationnels masculins.

4 Au niveau des employés, il existe une petite différence car bon nombre des femmes occupent une fonction d'assistante administrative.

**Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances qui est une valeur fondamentale de la démocratie**



La diversité au sein de Cofinimmo se reflète par des initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de positionnement externe de l'entreprise.



## RESPECT DES DIFFÉRENCES ET DE LA DIVERSITÉ CULTURELLE

Depuis plus de dix ans, Cofinimmo dispose du 'Label Diversité', qui récompense ses initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de positionnement externe de l'entreprise.

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible grâce à la diversité, entre autres.

## DIVERSITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

La diversité au sein du Conseil d'Administration se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de trois nationalités différentes et de *backgrounds* variés. Cette sélection au sein du Conseil et de ses Comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère. Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été confirmée par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation *European Women On Board*, dont les résultats ont été publiés dans le journal *l'Écho* du 15.01.2020, indique que Cofinimmo est la seule société belge présente dans le top 20 européen de son *Gender Diversity Index* (11<sup>e</sup> place). À l'échelle mondiale, Cofinimmo fait également partie des meilleurs élèves. Après

une enquête réalisée auprès de plus de 3.500 sociétés dans le monde, l'organisation Equileap a ainsi repris Cofinimmo dans le top 100 de son classement 2019, à la 75<sup>e</sup> place.

## DIVERSITÉ AU SEIN DU MANAGEMENT

Depuis de nombreuses années le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de *management*. Au total, 54% des *managers* sont des femmes, une proportion qui démontre l'équité avec laquelle le *Management* est géré. L'ensemble des *managers* féminins assure ce rôle dans les départements *Finance* et *Legal*.

Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, qui est offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. 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.

## DIVERSITÉ AU SEIN DES COLLABORATEURS

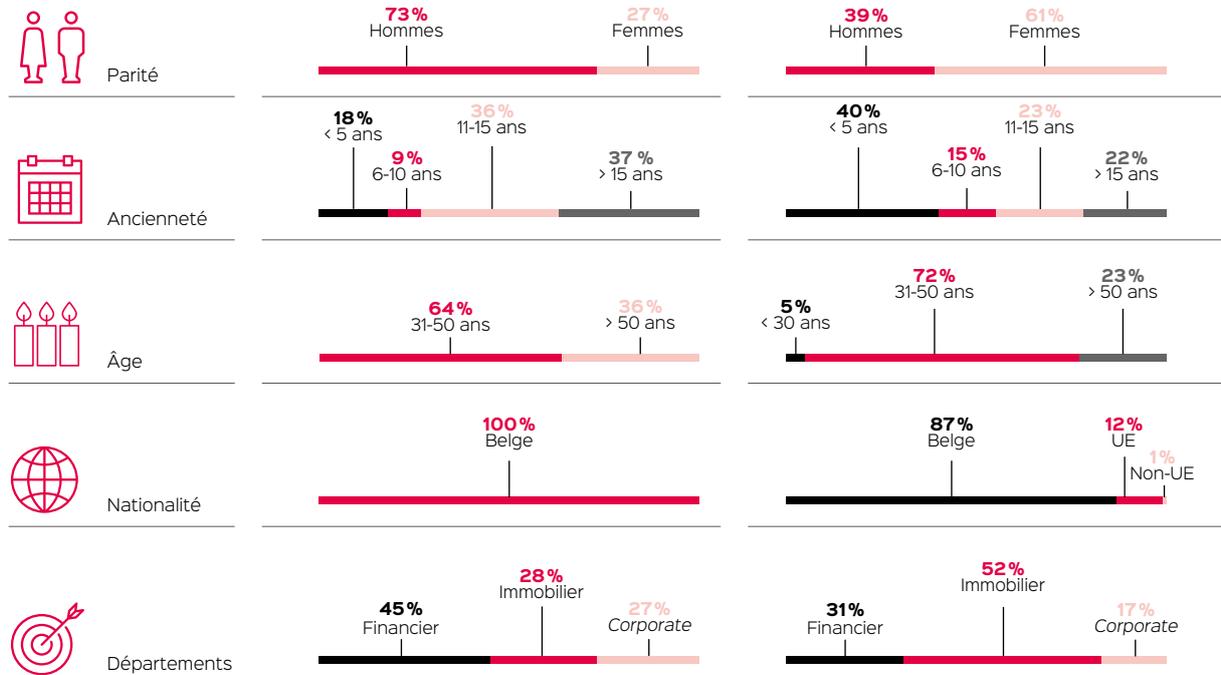
La gestion de la diversité fait totalement partie intégrante de la gestion des ressources humaines. L'équité, démontré également par le renouvellement régulier du label *Investors in People*, fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux : accessibilité des formations, *coaching* et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation et dégage ainsi des solutions reproductibles.



Palais de Justice – Anvers (BE)

	Membres indépendants/ total	Parité en %		Âge en %		Taux d'internationalisation en %	Background en %			Durée moyenne du mandat
		Hommes	Femmes	31-50 ans	> 50 ans		Financier	Immobilier	Corporate	
Conseil d'Administration	<b>9/12</b> (75%)	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>8%</b>	<b>92%</b>	<b>33%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>42%</b>	<b>4 ans</b>
Comité Exécutif	<b>-</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>3 ans</b>
Comité d'Audit	<b>3/3</b> (100%)	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>34%</b>	<b>5 ans</b>
Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance	<b>4/4</b> (100%)	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>-</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>3 ans</b>





Maison de repos et de soins  
Vlietoever - Bornem (BE)



Maison de repos et de soins  
De Bloken - Wellen (BE)



## RÉALISATIONS EN 2019

### RECRUTEMENT

En 2019, Cofinimmo a recruté 14 nouveaux collègues en Belgique et un en France. Parmi ceux-ci, quatre personnes de plus de 50 ans. La vision du talent se veut diversifiée et ouverte à tous types de profils. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

### GESTION DU PERSONNEL

À l'arrivée de tout nouveau collaborateur ou toute nouvelle collaboratrice, Cofinimmo lui présente la Charte de la Diversité, qui fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de la farde d'accueil.

### COMMUNICATION

Aujourd'hui, la communication externe à propos de l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le Document Universel d'Enregistrement, le Rapport de Développement Durable et le site internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentif à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein des collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

### OBJECTIFS POUR 2020

- Être attentif au maintien de la diversité;
- Être attentif au recrutement des jeunes par le biais d'une présence aux journées emploi des facultés universitaires et par la volonté de proposer des stages aux étudiants en cours d'études.

**Pour qu'un immeuble soit attractif, il se doit d'être accessible. Mais l'augmentation du trafic automobile rend les déplacements en ville plus difficiles et crée un inconfort pour les riverains due à l'augmentation de la pollution de l'air et des nuisances sonores. C'est pourquoi de nombreux pays européens ont instauré depuis quelques années une *low emission zone* dans les grandes villes**



Les émissions liées à la mobilité constituent plus de la moitié de 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 intensité énergétique situé en-dehors du centre-ville sera plus important que celui des déplacements vers un immeuble énergétiquement moins performant situé au centre-ville. Si diminuer l'utilisation de la voiture au profit de celle de moyens de transport alternatifs (véhicules électriques par exemple) impacte positivement l'environnement et le bien-être de chacun, cela nécessite cependant la mise en place d'équipements spécifiques.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019

### INFRASTRUCTURES POUR CYCLISTES

**13%**

de parkings à vélos disponibles dans le secteur des bureaux.

### POINTS DE RECHARGE POUR DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

**1%**

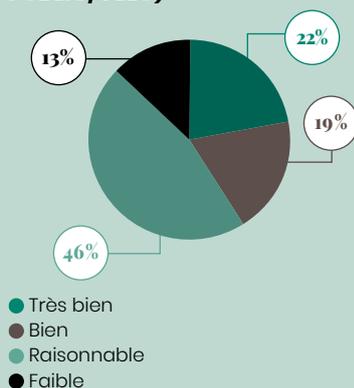
de parkings équipés de bornes dans le secteur des bureaux.

### PLACES DE PARKING PARTAGÉES ET PUBLIQUES

**3%**

de places de parking disponibles dans le secteur des bureaux.

### ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX (EN TRANSPORT PUBLIC/VÉLO)



## RÉALISATIONS EN 2019

### POUR LES COLLABORATEURS

Cofinimmo met en place des actions innovantes en vue de faciliter la transition vers une mobilité alternative à la voiture notamment par le biais de véhicules plus 'propres'. La politique de mobilité inclut la notion d'écoscore et promeut des moyens alternatifs. La combinaison d'une voiture de société, avec un vélo et/ou un abonnement pour les transports publics est possible. Le coordinateur de mobilité incite d'ailleurs constamment le personnel à utiliser des modes de transports alternatifs. Depuis janvier 2017, les nouvelles commandes peuvent combiner une voiture de société avec un moyen de mobilité durable et on constate aussi une diversification par rapport au choix du carburant.

Dans le cadre de la transition, des équipements partagés ont également été mis à disposition de tous les membres du personnel. Ainsi, la flotte compte une voiture électrique, un scooter, une carte Villo et un vélo électrique. Leur utilisation a incité certains collaborateurs à préférer le vélo électrique pour les trajets domicile-travail. D'autres envisagent cette possibilité prochainement.

Par ailleurs, Cofinimmo a mis des solutions IT (ordinateur portable haut de gamme, équipement téléphonique adapté) à disposition de l'ensemble de ses collaborateurs pour faciliter le télétravail de celles et ceux qui le souhaitent. Une possibilité encadrée avec une politique *work@home* permet à chacun de travailler à domicile à raison d'un jour par semaine. Les conséquences sont doublement positives et impactent non seulement les déplacements en diminution mais aussi le bien-être des personnes concernées.

### POUR LES CLIENTS-LOCATAIRES

Sensibiliser les clients-locataires. Tel est le rôle principal de Cofinimmo.

Le vélo, et surtout la version électrique, est devenu aujourd'hui un véritable concurrent de la voiture pour les trajets domicile-travail compris entre 10 et 20 km. Il est donc indispensable d'améliorer les infrastructures d'accueil dans les immeubles de bureaux. Quels sont-ils pour les cyclistes ? Il s'agit de parkings à vélos, de préférence couverts mais aussi de douches, avec ou sans casiers de rangement.

Mais la mise en place d'équipements spécifiques ne s'arrête pas là. L'utilisation de véhicules électriques en réponse à la problématique de la pollution d'air néces-

site par exemple l'installation de bornes de recharge. Depuis plusieurs années, une plateforme de covoiturage existe aussi au sein de l'entreprise. Cette plateforme permet aussi de traiter le remboursement kilométrique pour les cyclistes.

Il existe également un incitant final pour diminuer le nombre de déplacements en voiture, à savoir diminuer le nombre de parkings disponibles à l'arrivée. Suite à l'instauration de la législation Cobrace (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie), une étude de mobilité a été réalisée sur trois immeubles du portefeuille de bureaux à Bruxelles. Son objectif est d'estimer le besoin en nombre d'emplacements en fonction des différentes affectations (visiteurs, livraisons, bornes de recharge). Si les autorités bruxelloises 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 autorisés à l'échéance du permis d'environnement, Cofinimmo estime que la seconde option est un choix plus durable car la rotation permet d'augmenter l'occupation des places de parking.

La mobilité joue également un rôle dans le secteur de l'immobilier de santé. En effet, un immeuble accessible en transport public est non seulement plus avantageux pour les occupants, qui peuvent ainsi élargir leur tissu relationnel et se déplacer plus facilement, mais aussi pour les visiteurs et le personnel.

### OBJECTIFS POUR 2020

- Améliorer progressivement les infrastructures pour les cyclistes;
- Étudier la transformation progressive de **1.500** emplacements de parking en places publiques au fur et à mesure des renouvellements de permis, suivant la réglementation Cobrace;
- Améliorer la moyenne des émissions CO<sub>2</sub> de la flotte.

**En Europe, le secteur de l'immobilier est responsable de 40 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).**

**Face à ce constat, Cofinimmo souhaite limiter les émissions qui résultent de l'exploitation des immeubles de son portefeuille et met donc tout en œuvre pour que ceux-ci affichent des performances énergétiques optimales**



Des immeubles plus performants au niveau énergétique sont commercialement plus attractifs. Ils offrent à la fois davantage de confort aux occupants pour un niveau de charges locatives moins élevé.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE 2019

**178**  
tonnes de CO<sub>2</sub> par million EUR<sup>1</sup>

Intensité d'émissions de GES ramenée au résultat immobilier.

**-0,3 %**  
Réduction des émissions de GES.

**-2,7 %**  
Réduction de la consommation d'électricité.

**-0,5 %**  
Réduction de la consommation de combustible à climat constant.

**178 kWh/m<sup>2</sup>**  
Intensité énergétique.

<sup>1</sup> Dans le cadre d'une taxe carbone à 44,60 EUR/tonnes CO<sub>2</sub> (Source: ADEME), ceci correspond à une taxe de 1,9 million EUR.

## INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'engagement pris par l'Union Européenne de réduire ses émissions de GES de 20% à l'horizon 2020 et de 40% d'ici à 2030 (par rapport à 1990) est devenu la base pour les réglementations sur la performance énergétique des immeubles. Les rapports de consommation pour Cofinimmo sont disponibles depuis 2010 et montrent une diminution de l'intensité énergétique de 18%, tous secteurs confondus.

(KWH/M<sup>2</sup>)



## RÉALISATIONS EN 2019

### MESURER

Réduire l'intensité énergétique débute par une meilleure connaissance du patrimoine d'immeubles. Dans cette optique, Cofinimmo enregistre progressivement, et de manière plus optimale, la consommation des équipements des bâtiments. Le plan d'action mis en place depuis 2013 dans le secteur bureaux est finalisé depuis 2018. Des exploitants du secteur santé qui occupent 56% du portefeuille ont fait la même démarche et enregistrent de manière automatique leurs consommations. En 2019, une étude fut lancée pour équiper le solde du portefeuille dans le secteur santé avec des enregistrements automatiques de consommation.

Tous les immeubles multi-locataires sont donc équipés de compteurs relevables à distance. Ceux-ci 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 volontairement par les différents locataires (par exemple, la consommation d'électricité de 62% du portefeuille d'immobilier de santé) y sont rassemblées. Tous les résultats relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de GES sont disponibles dans le chapitre 'Indicateurs de performance EPRA'.

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

### PRÉVENIR

Quelle est la meilleure manière de participer activement aux efforts mondiaux de réduction des émissions de GES dans le secteur immobilier? Il s'agit de prévenir l'intensité énergétique par le redéveloppement ou la rénovation lourde du portefeuille (1,2% du patrimoine total en 2019). Cofinimmo s'efforce donc d'aller le plus loin possible en matière d'intensité énergétique, souvent au-delà des obligations légales mais dans les limites de la rentabilité économique recherchée. Dans le secteur des réseaux de distribution, Cofinimmo a réalisé en 2019, 101 interventions liées à une démarche durable.

### SOURCE RENOUVELABLE

Bien que la réduction de la consommation d'énergie soit toujours nécessaire, l'objectif mondial est également d'accroître la part d'énergie renouvelable. Des panneaux photovoltaïques installés dans sept immeubles du portefeuille produisent ensemble 1.024 MWh 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. De plus, en Belgique, seul le système de subventions en Région de Bruxelles-Capitale est favorable par rapport à ce type d'installations. Les projets photovoltaïques, réalisés sous la formule 'tiers investisseur', déchargent Cofinimmo de la responsabilité de fournisseur d'énergie et lui permet de valoriser des surfaces inexploitées pour d'autres activités mais réduit la liquidité du portefeuille. Cette formule n'est donc appliquée qu'exceptionnellement.



### LE PROJET 30<sup>3</sup>

Cofinimmo croit qu'il est possible de viser une société neutre en carbone d'ici à 2050 tout en garantissant les intérêts de tous ses parties prenantes.

Son projet 30<sup>3</sup> s'inscrit dans cette démarche. L'objectif de ce projet ambitieux est de diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique de 30% (par rapport au niveau de 2017) pour atteindre le niveau de 130 kWh/m<sup>2</sup>. Pour atteindre cet objectif, une approche à 360 degrés qui prend en compte l'ensemble du cycle de vie des immeubles sera appliquée.

Ce projet d'entreprise concerne à la fois les secteurs des bureaux et de l'immobilier de santé, ainsi que l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles.

Dans le secteur de l'immobilier de santé, les exploitants sont également amenés à participer à des projets en 'tiers investisseur' pour l'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres équipements ayant un impact positif sur le besoin net en énergie.

Cofinimmo Services et Superstone ont d'ailleurs signé un contrat de fourniture d'électricité provenant de sources renouvelables pour les surfaces sous contrôle opérationnel dans le secteur de l'immobilier de santé et bureaux. Les émissions de GES liées à ce contrat sont donc réduites à 0.

## RÉDUIRE

En fonction des secteurs, l'approche pour réduire les consommations diffère. Pour les bureaux, Cofinimmo est souvent impliqué dans la phase de construction/rénovation et dans la gestion quotidienne d'une majorité d'immeubles. Cette situation permet d'exercer une influence sur les consommations dès l'occupation de l'immeuble. Au 31.12.2019, 40 locataires ont signé une *Green Charter* (un accord de collaboration durable qui permet de partager des données de consommations et de mettre en place des initiatives pour les réduire) couvrant 115.431 m<sup>2</sup>, soit 21% du portefeuille de bureaux.

Pour les autres secteurs, l'intervention de Cofinimmo se limite à la sensibilisation des locataires. La maîtrise des consommations est réalisée par les occupants eux-mêmes. L'implication de Cofinimmo se situe parfois uniquement au niveau de l'échange des données. Mais la société est convaincue que propriétaires et locataires ont un intérêt commun, à savoir celui de réduire l'impact environnemental d'un espace loué.

## OBJECTIFS POUR 2020-2030

**8,5 %**

Rénovation du portefeuille (hors nouvelles constructions, extensions et acquisitions) pour 2024

**130 kWh/m<sup>2</sup>**

Intensité énergétique pour 2030

**45 %**

Surfaces couvertes par une *Green Charter*, accord de collaboration durable entre Cofinimmo et le locataire, tous secteurs confondus pour 2020



Maison de repos et de soins Sauvegarde - Ruisbroek (BE)



Maison de repos et de soins Christinhof - Lüneburg (DE)



## FOCUS

### OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN

Des investissements pour augmenter la durabilité du bâtiment se reflète dans l'amélioration de son label énergétique. Même si ces investissements n'entraînent pas d'augmentation de loyer, ils ont un impact positif sur la valorisation de l'immeuble par les experts évaluateurs indépendants. Cofinimmo a en outre profité de ces travaux pour supprimer les traces d'amiante encore présentes.

#### Investissements:

- Isolation de la façade;
- Éclairage LED dans les espaces communs;
- Rénovation chaufferie y compris isolation des pompes et conduites;
- Remplacement du groupe frigorifique;
- Modernisation des ascenseurs;
- Redécoration du hall d'entrée;
- Réduction du compteur gaz et diminution de la consommation;
- Isolation de la toiture (en cours) ;
- Remplacement des vitrages (prévu en 2020).

Le label énergétique a évolué d'un niveau D vers un niveau B sur base des travaux déjà réalisés, ce qui correspond à une intensité énergétique de 185 kWh/m<sup>2</sup> en 2018 vers 124 kWh/m<sup>2</sup> en 2019, soit une réduction de 33%.



Centre de consultations médicales  
Oosterkerkstraat - Leiden (NL)

**Cofinimmo est en permanence à la recherche de qualité et de transparence dans la communication envers ses parties prenantes. À cette fin, elle applique notamment les *sustainability Best Practices Recommendations (sBPR)*, édictées par l'EPRA**



À l'occasion de la conférence marquant son 20<sup>e</sup> anniversaire, l'Association européenne des sociétés immobilières cotées EPRA a décerné en septembre 2019 pour la sixième année consécutive, un Gold Award à Cofinimmo, parmi d'autres sociétés cotées européennes de premier plan pour la qualité de son rapport de développement durable.



## LIMITES ORGANISATIONNELLES

Les données sont calculées sur base des informations en possession de Cofinimmo en sa qualité de propriétaire, et de Cofinimmo Services et de Superstone en qualité de gestionnaires de parcs immobiliers. 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 (gérées directement) prennent en compte le siège de Cofinimmo, ainsi que les baux opérationnels multi-locataires et les centres de consultations médicales 'MOB' (414.063 m<sup>2</sup>/2.161.830 m<sup>2</sup>). Leurs émissions de GES sont considérées comme le champ d'application 1 et 2.

Cofinimmo n'a pas le contrôle opérationnel sur la consommation dans les immeubles des secteurs suivants: immobilier de santé hors 'MOB', réseaux de distribution, PPP et bureaux mono-locataire qui représentent ensemble 81% du portefeuille. Ces immeubles sont gérés indirectement et leurs émissions de GES sont considérées comme le champ d'application 3.

Il est important de noter que tous les immeubles du portefeuille sont inclus pour les indicateurs non financiers, sans distinction entre les baux opérationnels et financiers.

## COUVERTURE

La couverture est toujours exprimée en m<sup>2</sup> par secteur. Les surfaces utilisées correspondent à la superficie hors-sol des immeubles comme dans le chapitre 'Rapport immobilier' (voir pages 86-95 du Document d'Enregistrement Universel 2019). La surface utilisée pour le calcul d'intensité des différents indicateurs de performance environnementaux est reprise dans un tableau au début des indicateurs de performance environnementaux (voir page 69).

Par indicateur absolu la couverture est exprimée en nombre d'immeubles par rapport au nombre d'immeubles total par ligne et en pourcentage de surface par rapport à la surface totale par ligne.

Pour électricité, combustible et déchets la couverture du portefeuille géré directement est au minimum de 90%, pour l'eau il est de minimum 80%.

## ESTIMATION DES CONSOMMATIONS

L'estimation des consommations pour tous les compteurs est établie suivant la même formule et est basée sur les données reprises sur les factures annuelles. Pour obtenir une consommation annuelle correspondant à une année calendrier, on réalise une extrapolation de la consommation sur base de la dernière consommation annuelle enregistrée, et ce, pour la période manquante (par exemple: les consommations de la période allant de juin 2018 à mai 2019 serviront de base à l'estimation des consommations de la période allant de juin 2019 à décembre 2019). 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'assurance externe.

Lorsque les consommations privatives des immeubles multi-locataires ne sont pas complètes, parce que certains locataires n'ont pas transmis les informations nécessaires, les consommations privatives manquantes sont estimées sur base de la moyenne des consommations privatives connues pour d'autres étages dans le même immeuble.

La proportion des données estimées est plus élevée en 2019 par la volonté de clôturer les données non financières avant le Comité d'Audit. Pour le siège de Cofinimmo aucune donnée n'a été estimée. Par indicateur absolu la proportion de données estimées est exprimée en pourcentage par rapport au total par ligne.

## ASSURANCE EXTERNE

Tous les indicateurs de performance environnementaux, sociaux et de gouvernance, repris dans les pages 69-85 ont fait l'objet d'une assurance externe réalisée par Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL (voir le 'Rapport du Commissaire'), 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. Aucune observation n'a été formulée. Les indicateurs contrôlés correspondent aux 28 indicateurs de performance recommandés par EPRA et représentent 21 normes du *Global Reporting Initiative* (GRI). Ils sont considérés comme matériels pour le secteur immobilier.



Campus de soins Nebo - La Haye (NL)



## LIMITES DES CONSOMMATIONS

Les données de consommation sont fournies directement par le locataire pour un échantillon de surfaces (54% du portefeuille géré indirectement), constitué d'un mélange de baux opérationnels et financiers.

Au total, 100% des données de consommation des surfaces privatives pour les immeubles multi-locataires sont obtenues par le *property manager* du propriétaire (56%) ou par le gestionnaire du réseau de distribution avec un accord formel du locataire (44%).

Cofinimmo ne peut agir que sur la consommation des équipements techniques communs de ses actifs, qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux multi-locataires, d'immeubles de santé pour lesquels Cofinimmo Services et Superstone assurent le *property management* ou du siège (19% 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).

Consommation normalisée =  
Consommation observée x DJN / DJ

Les indicateurs environnementaux d'intensité sont toujours exprimés par unité de superficie. La superficie utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie hors-sol.

## ANALYSE PAR SECTEUR

Outre la distinction entre immeubles sous et sans contrôle opérationnel, une distinction est faite suivant les secteurs suivants: immobilier de santé, réseaux de distribution, PPP et bureaux. L'impact du siège de Cofinimmo est communiqué de manière transparente sur une ligne séparée. La segmentation se fait donc comme pour l'analyse financière.

Les indicateurs sont ensuite analysés géographiquement sans distinction du contrôle opérationnel étant donné que la législation environnementale ainsi que les facteurs de conversion d'émissions CO<sub>2</sub> diffèrent par pays.

## SIÈGE DE COFINIMMO

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

n'est faite et la couverture est de 100% pour chaque indicateur. Le siège faisant partie du portefeuille de Cofinimmo est intégré dans les résultats consolidés du secteur bureaux.

Pour les indicateurs sociaux concernant les employés, il s'agit de tous les employés (123 personnes) en Belgique (114 personnes), en France (trois personnes), aux Pays-Bas (cinq personnes) et en Allemagne (une personne). Pour tous les autres indicateurs il s'agit uniquement des surfaces en Belgique (3.868 m<sup>2</sup>), étant donné que les surfaces occupées en France (93 m<sup>2</sup>), aux Pays-Bas (35 m<sup>2</sup>) et en Allemagne (environ 30 m<sup>2</sup>) ne sont pas matérielles.

## PERFORMANCE

Les résultats relatifs aux consommations d'électricité, de combustible, 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 sur les indicateurs environnementaux ci-dessous concernent l'analyse *like-for-like* 2018-2019. À composition de patrimoine identique (*like-for-like*), une diminution de 1,6% de l'émission basée sur la localisation est constatée. Elle se décompose de la manière suivante:

- une diminution de la consommation d'électricité de 2,7%;
- une diminution de la consommation brute de combustible de 0,9%.

La consommation d'eau par m<sup>2</sup> est presque quatre fois plus élevée dans le secteur immobilier de santé que dans le secteur bureaux. À composition de patrimoine identique (*like-for-like*), une augmentation de 1,1% de la consommation eau est constatée.

À composition de patrimoine identique (*like-for-like*), les quantités de déchets en tonnes ont diminué de 4,8% et presque la moitié des déchets collectés est recyclés.

Les 12 immeubles bénéficiant de certificats BREEAM ou BREEAM *In-Use* représentent 5% du portefeuille. Dans le cadre de la certification ISO 14001, les principes de la certification BREEAM et/ou BREEAM *In-Use* sont également d'application, et ce, pour l'ensemble du portefeuille. À l'instar de ce qui est demandé dans le cadre d'un certificat BREEAM, la même démarche est suivie pour le *property management*, le *project management* et le *development*.

Plus de détails sur la performance par indicateur est disponible sur les pages suivantes dans les notes à la fin des résultats de chaque indicateur.

L'intégralité des données 2019 ont été extraites de la comptabilité énergétique.

L'enjeu matériel lié à l'intensité énergétique

**62 %**  
COUVERTURE EN ÉNERGIE

**44 %**  
COUVERTURE EN EAU

**25 %**  
COUVERTURE EN DÉCHETS

**2.161.830 m<sup>2</sup>**  
SURFACE DU PORTEFEUILLE

et les émissions de GES est repris dans le chapitre aux pages 62-65. Les objectifs liés à la couverture en intensité énergétique et émissions de GES sont repris dans le 'Tableau de bord' (voir pages 86-89).

Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes est en hausse à tous les niveaux, ce qui démontre une rémunération plus égale.

## PUBLICATION

Les indicateurs environnementaux et sociaux sont publiés dans leur intégralité dans ce chapitre (voir pages 66-85).

Les informations concernant les indicateurs de gouvernance sont publiées dans le chapitre 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' (voir pages 118-144 du Document d'Enregistrement Universel 2019).

## PÉRIODE

Les indicateurs couvrent la période du 01.01.2019 au 31.12.2019. Une comparaison est faite avec les chiffres de l'année 2018. Aucune adaptation sur les données historiques de 2018 n'a été apportée de manière individuelle.

Par contre, pour la première fois une distinction a été faite entre les émissions de GES basées sur la localisation et les émissions basées sur le marché.

En outre, des facteurs de conversion d'émissions par pays ont été utilisés. Les émissions consolidées sont donc différentes mais plus cohérentes avec la réalité en comparaison avec les données publiées dans le rapport précédent.

## MATÉRIALITÉ

Une analyse complète de la matérialité est faite et documentée dans le chapitre 'Tendances majeures et leurs influences sur la matrice de matérialité' (voir pages 14-17).

Cette analyse a démontré que tous les indicateurs de performance EPRA sont matériels et donc affichés sur les pages suivantes.

## COUVERTURE DU PORTEFEUILLE PAR INDICATEUR ET PAR SECTEUR (M²)

	Superficie totale	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	Urb-Syst	Urb-Syst-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Immobilier de santé	1.030.630	641.465	490.463	581.825	419.669	6.538	0	648.003	490.463	581.825	419.669	398.884	379.410	-	-
Réseaux de distribution	385.755	8.048	7.362	6.983	6.983	-	-	8.048	7.362	6.983	6.983	-	-	-	-
PPP	143.119	127.571	127.571	127.571	127.571	-	-	127.571	127.571	127.571	127.571	28.316	28.316	28.316	28.316
Bureaux mono-locataire	188.264	162.140	145.122	184.204	164.311	-	-	162.140	145.122	184.204	164.311	168.718	131.081	144.150	103.997
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>1.747.767</b>	<b>939.224</b>	<b>770.518</b>	<b>900.583</b>	<b>718.534</b>	<b>6.538</b>	<b>0</b>	<b>945.762</b>	<b>770.518</b>	<b>900.583</b>	<b>718.534</b>	<b>595.918</b>	<b>538.807</b>	<b>172.466</b>	<b>132.313</b>
MOB	46.257	28.095	22.106	18.969	18.969	-	-	28.095	22.106	18.969	18.969	18.915	13.924	16.913	14.435
Bureaux multi-locataires - commun	363.938	363.938	334.467	360.245	334.467	-	-	363.938	334.467	360.245	334.467	321.852	308.137	353.330	327.552
Privatif (achat par propriétaire)	205.008	205.008	182.964	-	-	-	-	205.008	182.964	-	-	-	-	-	-
Privatif (achat par locataire)	158.930	158.930	151.503	-	-	-	-	158.930	151.503	-	-	-	-	-	-
Siège	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	-	-	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868	3.868
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>414.063</b>	<b>395.901</b>	<b>360.441</b>	<b>383.082</b>	<b>357.304</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>395.901</b>	<b>360.441</b>	<b>383.082</b>	<b>357.304</b>	<b>344.635</b>	<b>325.929</b>	<b>374.111</b>	<b>345.855</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.161.830</b>	<b>1.335.125</b>	<b>1.130.959</b>	<b>1.283.665</b>	<b>1.075.838</b>	<b>6.538</b>	<b>0</b>	<b>1.341.663</b>	<b>1.130.959</b>	<b>1.283.665</b>	<b>1.075.838</b>	<b>940.553</b>	<b>864.736</b>	<b>546.577</b>	<b>478.168</b>

	Superficie totale	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	Urb-Syst	Urb-Syst-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Immobilier de santé (BE)	487.912	377.253	317.039	322.561	269.338	-	-	377.253	377.253	322.561	269.338	243.257	223.783	-	-
Immobilier de santé (FR)	209.771	150.565	150.565	140.946	135.857	-	-	150.565	150.565	140.946	135.857	146.015	146.015	-	-
Immobilier de santé + MOB (NL)	137.302	49.109	40.363	36.200	33.443	-	-	49.109	49.109	36.200	33.443	21.989	16.998	16.913	14.435
Immobilier de santé (DE)	241.902	92.633	4.602	101.087	0	6.538	0	99.171	92.633	101.087	0	6.538	6.538	-	-
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>1.076.886</b>	<b>669.560</b>	<b>512.569</b>	<b>600.794</b>	<b>438.638</b>	<b>6.538</b>	<b>0</b>	<b>676.098</b>	<b>669.560</b>	<b>600.794</b>	<b>438.638</b>	<b>417.799</b>	<b>393.334</b>	<b>16.913</b>	<b>14.435</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>556.070</b>	<b>529.946</b>	<b>483.457</b>	<b>548.317</b>	<b>502.646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>529.946</b>	<b>529.946</b>	<b>548.317</b>	<b>502.646</b>	<b>494.438</b>	<b>443.086</b>	<b>501.348</b>	<b>435.417</b>

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTAUX

### INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/M<sup>2</sup>/AN)

#### Basé sur l'indicateur GRI 302-3 et CRE1

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

	Elec-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int normalisée		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé	59	62	-4,4%	117	119	-1,3%	177	181	-2,4%	188	192	-2,1%
Réseaux de distribution	37	44	-16,1%	71	45	58,3%	109	89	21,4%	116	94	23,3%
PPP	43	42	0,8%	69	62	11,8%	112	104	7,3%	118	110	7,8%
Bureaux mono-locataire	173	169	2,8%	87	65	32,8%	260	234	11,1%	268	240	11,8%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>-9,8%</b>	<b>104</b>	<b>96</b>	<b>7,9%</b>	<b>180</b>	<b>181</b>	<b>-0,4%</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>-</b>
MOB	77	94	-18,5%	49	60	-17,9%	126	154	-18,3%	130	159	-18,2%
Bureaux multi-locataires	98	98	-0,2%	77	78	-0,8%	175	176	-0,4%	182	183	-0,3%
Siège	93	90	2,9%	83	89	-6,0%	176	178	-1,5%	184	187	-1,5%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>-1,5%</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>-1,6%</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>-1,6%</b>	<b>179</b>	<b>182</b>	<b>-1,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>89</b>	<b>-7,5%</b>	<b>95</b>	<b>90</b>	<b>6,3%</b>	<b>178</b>	<b>179</b>	<b>-0,6%</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>-</b>

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 gérés directement.

3 Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.

	Elec-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int normalisée		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé (BE)	49	48	3,5%	128	124	3,1%	177	172	3,2%	190	184	3,5%
Immobilier de santé (FR)	90	88	2,1%	113	101	11,8%	203	189	7,3%	213	198	7,7%
Immobilier de santé + MOB (NL)	92	104	-11,2%	98	77	27,1%	191	181	5,1%	200	189	6,2%
Immobilier de santé (DE)	39	0	-	82	382	-78,6%	121	382	-68,5%	129	418	-69,3%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>-5,2%</b>	<b>115</b>	<b>117</b>	<b>-1,4%</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>-2,7%</b>	<b>186</b>	<b>191</b>	<b>-2,4%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>-0,8%</b>	<b>80</b>	<b>73</b>	<b>9,2%</b>	<b>201</b>	<b>195</b>	<b>3,0%</b>	<b>209</b>	<b>202</b>	<b>3,3%</b>

1 La forte diminution pour l'immobilier de santé en Allemagne est due au fait que pour 2018 seules les données pour un immeuble (énergivore) étaient disponibles.

## CONSOMMATION TOTALE D'ÉLECTRICITÉ (MWH/AN)

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

Total de la consommation d'électricité 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 <sup>2</sup>	Elec-Abs		Elec-LfL		Δ	Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2019	2018	2019	2018			
Immobilier de santé	114/182	62%	38.063	32.810	30.071	30.887	-2,6%	1,2%	1,7%
Réseaux de distribution	17/1.206	2%	300	346	297	346	-14,0%	-	54,8%
PPP	4/7	89%	5.428	5.384	5.428	5.384	0,8%	-	1,9%
Bureaux mono-locataire	25/28	86%	28.122	35.782	26.743	26.646	0,4%	0,6%	2,6%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>160/1.423</b>	<b>54%</b>	<b>71.912</b>	<b>74.322</b>	<b>62.539</b>	<b>63.263</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,3%</b>
MOB	13/15	61%	2.149	2.075	1.861	2.075	-10,3%	-	5,2%
Bureaux multi-locataires – commun	51/51	100%	18.459	20.237	16.505	17.875	-7,7%	2,2%	-
Privatif (achat par propriétaire)	24/24	100%	7.993	11.146	7.165	8.432	-15,0%	-	0,6%
Privatif (achat par locataire)	27/27	100%	9.189	9.036	8.806	8.786	0,2%	-	28,1%
Siège	1/1	100%	358	348	358	348	2,9%	1,3%	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>65/67</b>	<b>96%</b>	<b>38.148</b>	<b>42.841</b>	<b>18.724</b>	<b>20.297</b>	<b>-7,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>7,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>225/1.490</b>	<b>62%</b>	<b>110.060</b>	<b>117.164</b>	<b>81.263</b>	<b>83.560</b>	<b>-2,7%</b>	<b>0,9%</b>	<b>4,0%</b>

- Les valeurs indiquées représentent la consommation totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative achetée par le propriétaire et par le locataire.
- 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 gérés directement.
- Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.



	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	Elec-Abs		Elec-LfL		Δ	Électricité provenant de sources renouvelables	Consommation d'électricité estimée
			2019	2018	2019	2018			
Immobilier de santé (BE)	54/72	77%	18.548	16.416	14.193	15.020	-5,5%	-	0,1%
Immobilier de santé (FR)	34/48	72%	13.547	13.331	13.547	13.331	1,6%	-	-
Immobilier de santé + MOB (NL)	21/39	36%	4.539	5.139	4.192	4.611	-9,1%	10,0%	3,1%
Immobilier de santé (DE)	18/38	38%	3.578	0	0	0	-	-	17,0%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>127/197</b>	<b>62%</b>	<b>40.212</b>	<b>34.885</b>	<b>31.932</b>	<b>32.961</b>	<b>-3,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,9%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>77/80</b>	<b>95%</b>	<b>64.120</b>	<b>76.549</b>	<b>59.577</b>	<b>62.087</b>	<b>-4,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>5,2%</b>

## CONSOMMATION TOTALE DE CARBURANT (MWH/AN)

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

Les types de carburant utilisés sont le gaz, le mazout et les pellets.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	Fuels-Abs		Fuels-LfL		Δ	Carburant provenant de sources renouvelables	Consommation de carburant estimée
			2019	2018	2019	2018			
Immobilier de santé	104/182	56%	68.172	60.777	50.271	51.254	-1,9%	-	2,9%
Réseaux de distribution	15/1.206	2%	498	315	498	315	58,3%	-	56,6%
PPP	4/7	89%	8.800	8.372	8.800	8.066	9,1%	-	3,6%
Bureaux mono-locataire	26/28	98%	15.936	13.810	13.948	13.226	5,5%	-	5,4%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>149/1.423</b>	<b>52%</b>	<b>93.407</b>	<b>83.274</b>	<b>73.518</b>	<b>72.862</b>	<b>0,9%</b>	<b>-</b>	<b>3,7%</b>
MOB	9/15	41%	934	1.138	934	1.138	-17,9%	-	24,7%
Bureaux multi-locataire	50/51	99%	27.699	31.932	25.723	27.018	-4,8%	-	5,1%
Siège	1/1	100%	322	342	322	342	-6,0%	-	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>60/67</b>	<b>93%</b>	<b>28.955</b>	<b>33.412</b>	<b>26.979</b>	<b>28.498</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-</b>	<b>5,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>209/1.490</b>	<b>59%</b>	<b>122.362</b>	<b>116.686</b>	<b>100.496</b>	<b>101.360</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-</b>	<b>4,2%</b>

1 Les valeurs des carburants utilisés concernent 94,9% de gaz de chauffage et 5,1% 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 gérés directement.

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

5 Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas aucune information n'est disponible.



	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	Fuels-Abs		Fuels-LfL		Δ	Carburant provenant de sources renouvelables	Consommation de carburant estimée
			2019	2018	2019	2018			
Immobilier de santé (BE)	4/72	66%	41.392	42.996	32.396	35.297	-8,2%	-	1,3%
Immobilier de santé (FR)	3/48	67%	15.870	13.748	15.504	13.748	12,8%	-	-
Immobilier de santé + MOB (NL)	16/39	26%	3.560	3.412	3.305	3.347	-1,3%	-	12,6%
Immobilier de santé (DE)	19/38	42%	8.284	1.759	0	0	-	-	14,8%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>113/197</b>	<b>56%</b>	<b>69.106</b>	<b>61.915</b>	<b>51.204</b>	<b>52.392</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-</b>	<b>3,2%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>77/80</b>	<b>99%</b>	<b>43.958</b>	<b>46.084</b>	<b>39.994</b>	<b>40.587</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-</b>	<b>5,2%</b>

Pour évaluer la rigueur du climat, il est d'usage de comparer les consommations normalisées de carburant 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).

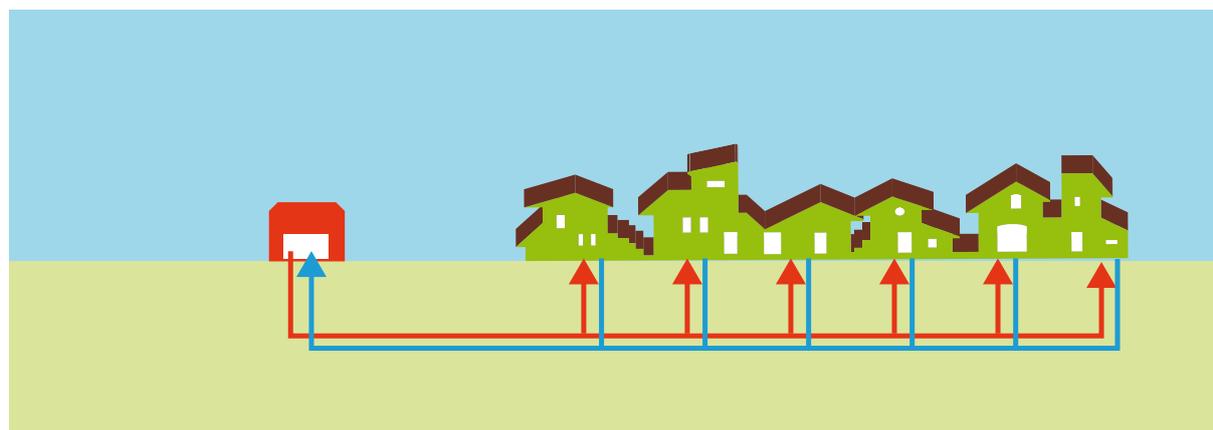
Consommation normalisée = Consommation observée x DJN / DJ

	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	Consommation normalisée MWh		Consommation normalisée like-for-like MWh			Intensité normalisée kWh/m <sup>2</sup>		
			2019	2018	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé	104/182	56%	74.777	66.462	55.141	56.049	-1,6%	129	130	-1,0%
Réseaux de distribution	15/1.206	2%	547	344	547	344	58,7%	78	49	58,7%
PPP	4/7	89%	9.652	9.155	9.652	8.821	9,4%	76	67	12,1%
Bureaux mono-locataire	26/28	98%	17.480	15.102	15.300	14.464	5,8%	95	71	33,2%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>149/1.423</b>	<b>52%</b>	<b>102.457</b>	<b>91.064</b>	<b>80.640</b>	<b>79.678</b>	<b>1,2%</b>	<b>114</b>	<b>105</b>	<b>8,3%</b>
MOB	9/15	41%	1.024	1.244	1.024	1.244	-17,7%	54	66	-17,7%
Bureaux multi-locataires	50/51	99%	30.383	34.919	28.216	29.545	-4,5%	84	85	-0,5%
Siège	1/1	100%	353	374	353	374	-5,7%	91	97	-5,7%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>60/67</b>	<b>93%</b>	<b>31.760</b>	<b>36.538</b>	<b>29.593</b>	<b>31.164</b>	<b>-5,0%</b>	<b>83</b>	<b>84</b>	<b>-1,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>209/1.490</b>	<b>59%</b>	<b>134.217</b>	<b>127.601</b>	<b>110.233</b>	<b>110.841</b>	<b>-0,5%</b>	<b>105</b>	<b>98</b>	<b>6,6%</b>

- 1 Les DJ 15/15 à Uccle pour 2018 sont de 1.739,3  
 2 Les DJ 15/15 à Uccle pour 2019 sont de 1.734  
 3 Les DJN à Uccle sont de 1.902 (année de base 2015).

La diminution de la consommation brute de combustible est plus élevée que la diminution à climat constant. La consommation brute a diminué de 0,9%. La consommation de combustible à climat constant a diminué de 0,5%. Ceci démontre l'effort de Cofinimmo afin de réduire activement les émissions directes liées à l'utilisation de combustibles.

## 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 <sup>2</sup>	DH&C-Abs		DH&C-LfL		Δ	Énergie provenant de sources renouvelables	Consommation d'énergie estimée
			2019	2018	2019	2018			
Immobilier de santé	1/182	0,6%	211	1.516	0	0	-	-	-
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>1/1.423</b>	<b>0,4%</b>	<b>211</b>	<b>1.516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- 1 Le facteur de conversion utilisé est de 278 kWh/GJ.  
 2 La consommation de chaleur concerne 0,0002% du total de consommation de combustible.  
 3 Les immeubles de Cofinimmo ne sont pas alimentés par des systèmes urbains de production de froid.  
 4 Pour l'immobilier de santé en Allemagne alimenté par des systèmes urbains de production de chaleur aucune information n'est disponible.

## TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GES (TONNES DE CO<sub>2</sub>E/AN)

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

Champ d'application 1: quantité de GES émise de manière directe par l'utilisation sur site du carburant par an des immeubles gérés directement.

Champ d'application 2: quantité de GES émise de manière indirecte par l'achat d'électricité par an des immeubles gérés directement.

Champ d'application 3: quantité de GES émise de manière directe par l'utilisation sur site du carburant par an et quantité de GES émise de manière indirecte par l'achat d'électricité et la chaleur urbaine par an des immeubles gérés indirectement.

Total: quantité totale, directe et indirecte, de GES émise.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé	6.661	5.316	16.545	14.587	23.207	19.903	16.552	16.846	-1,7%
Réseaux de distribution	51	59	122	77	173	136	172	136	26,9%
PPP	923	915	2.146	2.042	3.069	2.957	3.069	2.883	6,5%
Bureaux mono-locataire	4.781	6.083	3.887	3.368	8.668	9.451	7.948	7.756	2,5%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>12.416</b>	<b>12.373</b>	<b>22.700</b>	<b>20.074</b>	<b>35.116</b>	<b>32.447</b>	<b>27.741</b>	<b>27.620</b>	<b>0,4%</b>
MOB	939	907	228	277	1.167	1.184	1.041	1.184	-12,1%
Bureaux multi-locataires – commun	3.138	3.440	6.875	7.788	10.013	11.228	9.199	9.628	-4,5%
Privatif (achat par propriétaire)	1.359	1.895	-	-	1.359	1.895	1.218	1.433	-15,0%
Privatif (achat par locataire)	1.562	1.536	-	-	1.562	1.536	1.497	1.494	0,2%
Siège	61	59	79	84	139	143	139	143	-2,3%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>7.059</b>	<b>7.837</b>	<b>7.181</b>	<b>8.149</b>	<b>14.240</b>	<b>15.986</b>	<b>13.094</b>	<b>13.882</b>	<b>-5,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.475</b>	<b>20.210</b>	<b>29.881</b>	<b>28.223</b>	<b>49.356</b>	<b>48.434</b>	<b>40.835</b>	<b>41.502</b>	<b>-1,6%</b>

- Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- 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 gérés directement.
- Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2019).  
Belgique: 170 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
France: 69 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
Pays-Bas: 437 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
Allemagne: 417 g CO<sub>2</sub>e/kWh
- Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 226,7 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le gaz en France et de 243,9 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le gaz dans le reste de l'Europe (Source: Bilan Carbone V8.2).
- Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 284,92 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2019).
- Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 176,06 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour la chaleur urbaine (Source: DEFRA 2019).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé (BE)	3.153	2.791	10.096	10.487	13.249	13.277	10.314	11.162	-7,6%
Immobilier de santé (FR)	935	920	3.789	3.117	4.724	4.036	4.641	4.036	15,0%
Immobilier de santé + MOB (NL)	1.983	2.512	868	832	2.852	3.345	2.638	2.831	-6,8%
Immobilier de santé (DE)	1.529	0	2.020	429	3.550	429	0	0	-
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>7.600</b>	<b>6.223</b>	<b>16.773</b>	<b>14.865</b>	<b>24.373</b>	<b>21.087</b>	<b>17.593</b>	<b>18.030</b>	<b>-2,4%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>10.900</b>	<b>13.013</b>	<b>10.841</b>	<b>11.240</b>	<b>21.741</b>	<b>24.253</b>	<b>20.002</b>	<b>20.454</b>	<b>-2,2%</b>

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé	6.976	4.672	16.545	14.587	23.522	19.259	15.941	16.218	-1,7%
Réseaux de distribution	37	42	122	77	158	119	158	119	32,5%
PPP	666	661	2.146	2.042	2.813	2.703	2.813	2.628	7,0%
Bureaux mono-locataire	3.252	3.829	3.887	3.368	7.139	7.197	6.685	6.497	2,9%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>10.932</b>	<b>9.205</b>	<b>22.700</b>	<b>20.074</b>	<b>33.632</b>	<b>29.279</b>	<b>25.597</b>	<b>25.463</b>	<b>0,5%</b>
MOB	0	0	228	277	228	277	228	277	-17,9%
Bureaux multi-locataires – commun	0	0	6.875	7.788	6.875	7.788	6.393	6.590	-3,0%
Privatif (achat par propriétaire)	0	0	-	-	0	0	0	0	-
Privatif (achat par locataire)	1.128	1.109	-	-	1.128	1.109	1.081	1.079	0,2%
Siège	0	0	79	84	79	84	79	84	-6,0%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>1.128</b>	<b>1.109</b>	<b>7.181</b>	<b>8.149</b>	<b>8.309</b>	<b>9.258</b>	<b>7.780</b>	<b>8.029</b>	<b>-3,1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12.060</b>	<b>10.314</b>	<b>29.881</b>	<b>28.223</b>	<b>41.941</b>	<b>38.538</b>	<b>33.378</b>	<b>33.492</b>	<b>-0,3%</b>

- 1 Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- 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 gérés directement.
- 3 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> pour l'électricité varie par pays suivant le mix résiduel (Source: AIB 2017) si le type de contrat est inconnu.  
Belgique: 122,76 g CO<sub>2</sub>/kWh  
France: 57,34 g CO<sub>2</sub>/kWh  
Pays-Bas: 530,69 g CO<sub>2</sub>/kWh  
Allemagne: 731,53 g CO<sub>2</sub>/kWh
- 4 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 226,7 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le gaz en France et de 243,9 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le gaz dans le reste de l'Europe (Source: Bilan Carbone V8.2).
- 5 Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- 6 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 284,92 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2019).
- 7 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 176,06 g CO<sub>2</sub>/kWh pour la chaleur urbaine (Source: DEFRA 2019).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé (BE)	2.277	2.015	10.096	10.487	12.373	12.502	9.644	10.453	-7,7%
Immobilier de santé (FR)	777	764	3.789	3.117	4.566	3.881	4.483	3.881	15,5%
Immobilier de santé + MOB (NL)	1.268	1.893	868	832	2.136	2.725	2.043	2.162	-5,5%
Immobilier de santé (DE)	2.655	0	2.020	429	4.675	429	0	0	-
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>6.976</b>	<b>4.672</b>	<b>16.773</b>	<b>14.865</b>	<b>23.749</b>	<b>19.537</b>	<b>16.169</b>	<b>16.496</b>	<b>-2,0%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>4.380</b>	<b>4.939</b>	<b>10.841</b>	<b>11.240</b>	<b>15.221</b>	<b>16.178</b>	<b>14.238</b>	<b>14.249</b>	<b>-0,1%</b>

## INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GES (KG CO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 305-4 et CRE3

Quantité totale de GES émise de manière directe et indirecte par m<sup>2</sup> et par an. La superficie utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie hors-sol.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé	10,3	9,9	28,4	28,5	38,7	38,4	37,9	38,6	-1,6%
Réseaux de distribution	6,3	7,5	17,4	11,0	23,7	18,5	24,3	19,0	27,9%
PPP	7,2	7,2	16,8	15,1	24,1	22,2	24,1	22,6	6,5%
Bureaux mono-locataire	29,5	28,7	21,1	15,9	50,6	44,6	52,0	50,8	2,3%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>13,1</b>	<b>14,0</b>	<b>25,2</b>	<b>23,2</b>	<b>38,3</b>	<b>37,2</b>	<b>37,7</b>	<b>37,5</b>	<b>0,5%</b>
MOB	33,4	41,0	12,0	14,6	45,4	55,6	48,8	55,6	-12,3%
Bureaux multi-locataires – commun	8,6	8,4	19,1	18,9	27,7	27,3	27,5	28,8	-4,5%
Privatif (achat par propriétaire)	6,6	8,0	-	-	6,6	8,0	6,7	7,8	-15,0%
Privatif (achat par locataire)	9,8	8,8	-	-	9,8	8,8	9,9	9,9	-
Siège	15,7	15,3	20,3	21,6	36,0	36,9	36,0	36,9	-2,3%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>17,8</b>	<b>17,9</b>	<b>18,7</b>	<b>18,7</b>	<b>36,6</b>	<b>36,6</b>	<b>36,5</b>	<b>38,7</b>	<b>-5,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14,5</b>	<b>15,3</b>	<b>23,3</b>	<b>21,7</b>	<b>37,8</b>	<b>37,0</b>	<b>37,2</b>	<b>37,8</b>	<b>-1,6%</b>

- 1 Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- 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 gérés directement.
- 3 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> pour l'électricité varie par pays (Source: IEA 2019).  
Belgique: 170 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
France: 69 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
Pays-Bas: 437 g CO<sub>2</sub>e/kWh  
Allemagne: 417 g CO<sub>2</sub>e/kWh
- 4 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 226,7 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le gaz en France et de 243,9 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le gaz dans le reste de l'Europe (Source: Bilan Carbone V8.2).
- 5 Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- 6 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 284,92 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2019).
- 7 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 176,06 g CO<sub>2</sub>e/kWh pour la chaleur urbaine (Source: DEFRA 2019).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé (BE)	8,4	8,1	31,3	30,3	39,7	38,4	36,9	40,0	-7,7%
Immobilier de santé (FR)	6,2	6,1	26,9	22,8	33,1	28,9	33,5	29,0	15,3%
Immobilier de santé + MOB (NL)	40,4	44,7	24,0	18,9	64,4	63,6	69,5	74,3	-6,5%
Immobilier de santé (DE)	15,4	0,0	20,0	93,2	35,4	93,2	0,0	0,0	-
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>27,9</b>	<b>28,0</b>	<b>39,2</b>	<b>39,2</b>	<b>38,4</b>	<b>39,3</b>	<b>-2,3%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>20,6</b>	<b>20,7</b>	<b>19,8</b>	<b>17,9</b>	<b>40,3</b>	<b>38,6</b>	<b>40,6</b>	<b>41,5</b>	<b>-2,2%</b>

Les coefficients de conversion utilisés ci-dessus sont basés sur la localisation.

Tenant compte des coefficients de conversion de marché la ligne 'TOTAL géré directement' (hors consommation privative des bureaux achetée par le locataire) des émissions indirectes devient 0 suite au contrat d'électricité verte que Cofinimmo Services et Superstone ont signé pour toutes les surfaces sous contrôle opérationnel.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé	10,8	8,7	28,8	29,0	39,6	37,7	36,7	37,3	-1,6%
Réseaux de distribution	4,6	5,4	17,4	11,0	22,0	16,4	22,4	16,8	33,4%
PPP	5,2	5,2	16,8	15,1	22,0	20,2	22,0	20,6	7,0%
Bureaux mono-locataire	20,1	18,1	21,1	15,9	41,2	34,0	43,3	42,2	2,7%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>11,6</b>	<b>10,4</b>	<b>25,2</b>	<b>23,2</b>	<b>36,8</b>	<b>33,6</b>	<b>34,9</b>	<b>34,7</b>	<b>0,6%</b>
MOB	0,0	0,0	12,0	14,6	12,0	14,6	12,0	14,6	-17,9%
Bureaux multi-locataires – commun	0,0	0,0	19,1	18,9	19,1	18,9	19,1	19,7	-3,0%
Privatif (achat par propriétaire)	0,0	0,0	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Privatif (achat par locataire)	7,1	6,4	-	-	7,1	6,4	7,1	7,1	-
Siège	0,0	0,0	20,3	21,6	20,3	21,6	20,3	21,6	-6,0%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>18,7</b>	<b>18,7</b>	<b>21,6</b>	<b>21,3</b>	<b>21,7</b>	<b>22,4</b>	<b>-3,1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9,0</b>	<b>7,8</b>	<b>23,3</b>	<b>21,7</b>	<b>32,3</b>	<b>29,5</b>	<b>30,6</b>	<b>30,7</b>	<b>-0,3%</b>

- 1 Les valeurs indiquées représentent l'émission totale des immeubles sans distinction des parties privatives et communes, sauf pour les bureaux multi-locataires où une répartition est faite entre la consommation des équipements techniques communs des immeubles et la consommation privative des locataires.
- 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 gérés directement.
- 3 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> pour l'électricité varie par pays suivant le mix résiduel (Source: AIB 2017) si le type de contrat est inconnu.  
Belgique: 122,76 g CO<sub>2</sub>/kWh  
France: 57,34 g CO<sub>2</sub>/kWh  
Pays-Bas: 530,69 g CO<sub>2</sub>/kWh  
Allemagne: 731,53 g CO<sub>2</sub>/kWh
- 4 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 226,7 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le gaz en France et de 243,9 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le gaz dans le reste de l'Europe (Source: Bilan Carbone V8.2).
- 5 Pour les réseaux de distribution en France et aux Pays-Bas, aucune information n'est disponible.
- 6 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 284,92 g CO<sub>2</sub>/kWh pour le mazout (Source: DEFRA 2019).
- 7 Le facteur d'émission de CO<sub>2</sub> est de 176,06 g CO<sub>2</sub>/kWh pour la chaleur urbaine (Source: DEFRA 2019).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		Δ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Immobilier de santé (BE)	6,0	5,8	31,3	30,3	37,3	36,2	34,8	37,8	-7,8%
Immobilier de santé (FR)	5,2	5,1	26,9	22,8	32,0	27,9	32,4	28,0	15,8%
Immobilier de santé + MOB (NL)	25,8	33,7	24,0	18,9	49,8	52,6	54,7	57,7	-5,2%
Immobilier de santé (DE)	26,8	0,0	20,0	93,2	46,8	93,2	0,0	0,0	-
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>10,3</b>	<b>8,4</b>	<b>27,9</b>	<b>28,0</b>	<b>38,2</b>	<b>36,4</b>	<b>35,6</b>	<b>36,3</b>	<b>-1,9%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>8,3</b>	<b>7,9</b>	<b>19,8</b>	<b>17,9</b>	<b>28,0</b>	<b>25,8</b>	<b>28,7</b>	<b>28,7</b>	<b>-</b>

## PRÉLÈVEMENT D'EAU PAR SOURCE (M³/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 303-5

Le volume total d'eau prélevée sert à alimenter les installations de conditionnement d'air, les sanitaires ainsi que les kitchenettes.

La seule source est l'approvisionnement en eau de ville.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m²	Water-Abs		Water-LfL		Δ	Prélèvement d'eau estimé
			2019	2018	2019	2018		
Immobilier de santé	69/182	39%	376.751	458.137	368.822	370.429	-0,4%	0,6%
PPP	1/7	20%	33.377	31.414	33.377	31.414	6,2%	-
Bureaux mono-locataire	22/28	90%	33.148	29.263	26.686	23.383	14,1%	12,1%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>92/1.423</b>	<b>34%</b>	<b>443.275</b>	<b>518.814</b>	<b>428.886</b>	<b>425.227</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,4%</b>
MOB	9/15	41%	4.190	3.440	3.429	3.440	-0,3%	43,6%
Bureaux multi-locataires	47/51	88%	89.966	95.548	87.166	85.188	2,3%	5,7%
Siège	1/1	100%	569	592	569	592	-3,9%	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>57/67</b>	<b>83%</b>	<b>94.725</b>	<b>99.580</b>	<b>91.164</b>	<b>89.221</b>	<b>2,2%</b>	<b>7,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>149/1.490</b>	<b>44%</b>	<b>538.000</b>	<b>618.394</b>	<b>520.049</b>	<b>514.447</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,5%</b>

1 Les valeurs indiquées représentent le prélèvement total de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

2 Cofinimmo n'a pas d'influence sur les prélèvements privatifs des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les prélèvements des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.

3 Pour les réseaux de distribution, aucune information n'est disponible.



Immeubles de bureaux Park Lane - Diegem (BE)

	Nombre d'immeubles	Couverture en m²	Water-Abs		Water-LfL		Δ	Prélèvement d'eau estimé
			2019	2018	2019	2018		
Immobilier de santé (BE)	34/72	50%	191.180	259.849	183.251	183.204	0,03%	1,3%
Immobilier de santé (FR)	33/48	70%	180.210	188.332	180.210	183.745	-1,9%	-
Immobilier de santé + MOB (NL)	10/39	16%	6.367	10.465	5.606	5.413	3,6%	62,8%
Immobilier de santé (DE)	1/38	3%	3.184	2.931	3.184	1.507	111,3%	200,9%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>78/197</b>	<b>39%</b>	<b>380.941</b>	<b>461.577</b>	<b>372.251</b>	<b>373.869</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,5%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>70/80</b>	<b>89%</b>	<b>123.682</b>	<b>125.403</b>	<b>114.421</b>	<b>109.164</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,1%</b>

1 Pour l'immobilier de santé en Allemagne le like-for-like est basé sur un immeuble. La consommation de 2019 est estimée pour huit mois sur base de la consommation des quatre premiers mois de l'année. Cette consommation connue en début de l'année 2019 était plus élevée que la consommation de 2018, ce qui explique la forte augmentation.

## PRÉLÈVEMENT D'EAU PAR SUPERFICIE (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>/AN)

Basé sur l'indicateur GRI CRE2

La superficie utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie hors-sol.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé	0,94	0,93	1,7%	0,97	0,98	-0,4%
PPP	1,18	1,11	6,2%	1,18	1,11	6,2%
Bureaux mono-locataire	0,20	0,17	16,8%	0,20	0,18	14,1%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>0,74</b>	<b>0,75</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,80</b>	<b>0,79</b>	<b>0,9%</b>
MOB	0,22	0,25	-10,3%	0,25	0,25	-
Bureaux multi-locataires	0,28	0,23	20,5%	0,28	0,28	-
Siège	0,15	0,15	-	0,15	0,15	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>0,27</b>	<b>0,23</b>	<b>18,6%</b>	<b>0,28</b>	<b>0,27</b>	<b>2,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>	<b>4,1%</b>	<b>0,60</b>	<b>0,59</b>	<b>1,1%</b>

1 Les valeurs indiquées représentent le prélèvement total de l'immeuble, sans distinction des parties privatives et communes.

2 Cofinimmo n'a pas d'influence sur les prélèvements privatifs des locataires dans les immeubles. Elle ne peut agir que sur les prélèvements des équipements techniques communs des immeubles gérés directement.

3 Pour les réseaux de distribution, aucune information n'est disponible.



Immeuble de bureaux  
Prins Boudewijnlaan 41 - Anvers (BE)

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé (BE)	0,79	0,81	-3,0%	0,82	0,82	-
Immobilier de santé (FR)	1,23	1,25	-0,9%	1,23	1,26	-1,9%
Immobilier de santé + MOB (NL)	0,29	0,44	-34,2%	0,33	0,32	3,6%
Immobilier de santé (DE)	0,49	0,25	93,1%	0,49	0,23	111,3%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>-</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>	<b>17,7%</b>	<b>0,26</b>	<b>0,25</b>	<b>4,8%</b>

1 Pour l'immobilier de santé en Allemagne le like-for-like est basé sur un immeuble. La consommation de 2019 est estimée pour huit mois sur base de la consommation des quatre premiers mois de l'année. Cette consommation connue en début de l'année 2019 était plus élevée que la consommation de 2018, ce qui explique la forte augmentation.

## DÉCHETS PAR TYPE ET MÉTHODE D'ÉLIMINATION EN POIDS (TONNES/AN)

Basé sur l'indicateur GRI 306-2

Quantité de déchets collectés par méthode d'élimination: réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc. Le recyclage (REC) et l'incinération avec récupération d'énergie (INC) sont les seules méthodes d'élimination d'application.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	Waste-Abs 2019			Waste-Abs 2018			Waste-LfL 2019			Waste-LfL 2018			Δ
			REC	INC	Total										
PPP	17	20%	14	67	81	15	61	76	14	67	81	15	61	76	6,5%
Bureaux mono-locataire	2128	77%	116	178	294	115	159	273	96	123	219	106	140	245	-11,0%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>22/1.423</b>	<b>10%</b>	<b>130</b>	<b>245</b>	<b>376</b>	<b>130</b>	<b>220</b>	<b>350</b>	<b>110</b>	<b>190</b>	<b>300</b>	<b>121</b>	<b>201</b>	<b>322</b>	<b>-6,8%</b>
MOB	8/15	37%	23	76	99	20	60	80	21	66	87	20	60	80	8,8%
Bureaux multi-locataires	49/51	97%	528	613	1.141	562	658	1.219	481	571	1.052	503	604	1.107	-5,0%
Siège	1/1	100%	15	4	19	15	7	22	15	4	19	15	7	22	-15,5%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>58/67</b>	<b>90%</b>	<b>566</b>	<b>692</b>	<b>1.259</b>	<b>597</b>	<b>724</b>	<b>1.322</b>	<b>517</b>	<b>641</b>	<b>1.158</b>	<b>539</b>	<b>671</b>	<b>1.209</b>	<b>-4,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>80/1.490</b>	<b>25%</b>	<b>697</b>	<b>938</b>	<b>1.634</b>	<b>728</b>	<b>944</b>	<b>1.672</b>	<b>627</b>	<b>831</b>	<b>1.458</b>	<b>660</b>	<b>871</b>	<b>1.531</b>	<b>-4,8%</b>

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 méthodes d'élimination 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 gérés directement.

5 Les déchets classifiés comme dangereux sont traités directement par les locataires. La quantité totale des déchets dangereux dans les registres des immeubles gérés directement concerne 0,2% du poids total.

6 Facteur de conversion suivant type: déchets tout-venant 60 kg/m<sup>3</sup>, papier/carton 50 kg/m<sup>3</sup>, plastique/cannettes 30 kg/m<sup>3</sup> et verre 320 kg/m<sup>3</sup>.

7 Pour l'immobilier de santé gérés indirectement et les réseaux de distribution aucune information n'est disponible.



Proportion de déchets collectés par méthode d'élimination: réutilisation, recyclage, compostage, incinération, enfouissement, etc. Le recyclage et l'incinération avec récupération d'énergie sont les seules méthodes d'élimination d'application.

La superficie utilisée pour le dénominateur correspond à la superficie hors-sol.

	Waste-Abs Recyclé		Waste-LfL Recyclé		Waste-Int 2019 tonnes/m <sup>2</sup>			Waste-Int 2018 tonnes/m <sup>2</sup>			Δ
	2019	2018	2019	2018	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
PPP	17%	20%	17%	20%	0,50	2,38	2,88	0,55	2,15	2,70	6,5%
Bureaux mono-locataire	39%	42%	44%	43%	0,81	1,24	2,04	1,28	1,76	3,04	-32,8%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>37%</b>	<b>38%</b>	<b>0,76</b>	<b>1,42</b>	<b>2,18</b>	<b>1,10</b>	<b>1,86</b>	<b>2,96</b>	<b>-26,3%</b>
MOB	24%	25%	24%	25%	1,38	4,47	5,85	1,40	4,14	5,54	5,6%
Bureaux multi-locataires	46%	46%	46%	45%	1,49	1,73	3,23	1,36	1,60	2,96	9,1%
Siège	79%	69%	79%	69%	3,85	1,03	4,88	3,98	1,79	5,77	-15,5%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>1,51</b>	<b>1,85</b>	<b>3,36</b>	<b>1,39</b>	<b>1,68</b>	<b>3,07</b>	<b>9,5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43%</b>	<b>44%</b>	<b>43%</b>	<b>43%</b>	<b>1,27</b>	<b>1,72</b>	<b>2,99</b>	<b>1,33</b>	<b>1,72</b>	<b>3,05</b>	<b>-1,8%</b>

## TYPE ET NOMBRE D'IMMEUBLES AVEC CERTIFICATIONS (KWH/M²)

### 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 un certificat PEB.

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

	Nombre d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé	92/182	38%	248	254	-2,4%	265	258	2,8%
Réseaux de distribution	299/1.206	16%	310	305	1,7%	297	298	-0,2%
PPP	3/7	3%	271	190	43,0%	271	271	-
Bureaux mono-locataire	10/28	48%	264	255	3,6%	242	228	6,4%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>404/1.423</b>	<b>31%</b>	<b>258</b>	<b>251</b>	<b>2,9%</b>	<b>265</b>	<b>258</b>	<b>2,8%</b>
MOB	15/15	100%	294	203	45,0%	185	181	2,1%
Bureaux multi-locataires	31/51	53%	194	195	-0,7%	193	206	-6,0%
Siège	1/1	100%	238	238	-	238	238	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>47/67</b>	<b>59%</b>	<b>213</b>	<b>196</b>	<b>8,6%</b>	<b>193</b>	<b>204</b>	<b>-5,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>451/1.490</b>	<b>37%</b>	<b>244</b>	<b>234</b>	<b>4,4%</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>0,7%</b>

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

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

3 Le certificat d'un immeuble PPP moins économe est manquant pour 2019 ce qui explique l'augmentation de la performance moyenne en 2019.

4 Des immeubles économes de type MOB, acquis en 2019, sont la cause de l'augmentation de la performance moyenne en 2019. Ces immeubles sont en cours de rénovation avec l'objectif d'améliorer justement leur performance énergétique.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m²	Performance énergétique			Performance énergétique LfL		
			2019	2018	Δ	2019	2018	Δ
Immobilier de santé (BE)	1/72	4%	125	125	-	126	125	-0,2%
Immobilier de santé (FR)	36/48	79%	393	390	-0,7%	389	393	0,9%
Immobilier de santé + MOB (NL)	38/39	97%	177	244	38,1%	180	191	6,4%
Immobilier de santé (DE)	22/38	49%	79	92	16,3%	80	91	13,1%
<b>TOTAL Immobilier de santé</b>	<b>107/197</b>	<b>41%</b>	<b>251</b>	<b>253</b>	<b>0,7%</b>	<b>253</b>	<b>260</b>	<b>2,7%</b>
<b>TOTAL Bureaux</b>	<b>42/80</b>	<b>52%</b>	<b>210</b>	<b>216</b>	<b>2,8%</b>	<b>212</b>	<b>208</b>	<b>-2,2%</b>

1 Des immeubles économes de type MOB, acquis en 2019, sont la cause de l'augmentation de la performance moyenne en 2019. Ces immeubles sont en cours de rénovation avec l'objectif d'améliorer justement leur performance énergétique.

Le tableau reprend le nombre d'immeubles ayant reçu au moins une certification BREEAM et/ou BREEAM In-Use.

	Nombre d'immeubles	Couverture en m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use	BREEAM In-Use	BREEAM	BREEAM	BREEAM
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
PPP	17	20%	-	-	20%	-	-
Bureaux mono-locataire	128	5%	-	-	-	-	5%
<b>TOTAL géré indirectement</b>	<b>21.423</b>	<b>2,1%</b>	-	-	<b>1,6%</b>	-	<b>0,5%</b>
Bureaux multi-locataires	9/51	17%	8%	-	-	3%	6%
Siège	1/1	100%	-	100%	-	-	-
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>10/67</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>	<b>1%</b>	-	<b>3%</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>121.490</b>	<b>5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>

1 Pour l'immobilier de santé et les réseaux de distribution aucune certification n'est disponible.  
 2 Tous les immeubles certifiés sont localisés en Belgique.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIAUX

### DIVERSITÉ DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET DES EMPLOYÉS (EN %)

Basé sur l'indicateur GRI 405-1

Diversity-Emp	2019		2018	
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Conseil d'Administration (y compris membres dépendants)	42%	58%	45%	55%
Comité Exécutif	40%	60%	40%	60%
Managers	27%	73%	54%	46%
Employés (y compris managers)	61%	39%	64%	36%

- 1 En 2018 27% des femmes travaillent à temps partiel et 11% des hommes.  
2 En 2019 32% des femmes travaillent à temps partiel et 8% des hommes.

### RATIO DU SALAIRE DE BASE ET DE LA RÉMUNÉRATION DES FEMMES ET DES HOMMES (% FEMMES/HOMMES)

Basé sur l'indicateur GRI 405-2

Diversity-Pay	2019	2018
Conseil d'Administration	88%	80%
Comité Exécutif	73%	71%
Managers	90%	89%
Employés	88%	82%

- 1 Le président est masculin ce qui explique la différence au niveau du Conseil. Les membres non-indépendants sont exclus du calcul comme ils sont repris dans le Comité Exécutif.  
2 Le CEO est masculin ce qui explique la différence au niveau du Comité Exécutif.  
3 La différence au niveau des managers s'explique par le fait qu'il y ait plus de managers opérationnels masculins.  
4 Au niveau des employés, il existe une petite différence car nombreuses sont les femmes qui ont une fonction d'assistante administrative.

### FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES EMPLOYÉS (NOMBRE D'HEURES)

Basé sur l'indicateur GRI 404-1

Emp-Training	2019		2018	
	Total	Moyenne	Total	Moyenne
Femmes	2,063	28	3,367	40
Hommes	2,481	52	2,009	43
Employés	4,544	37	5,376	41

- 1 Le dénominateur pour la moyenne par employé est de 123 personnes (= nombre total d'employés).

### EMPLOYÉS BÉNÉFICIAIRE DE REVUES DE PERFORMANCE (EN %)

Basé sur l'indicateur GRI 404-3

Emp-Dev	2019	2018
Employés	100%	100%

- 1 Dans l'objectif d'aligner les entretiens de fonctionnement avec la définition des objectifs de la société, l'année 2019 a été une année de transition. Au moment de la rédaction de ce rapport, les entretiens étaient encore en cours de réalisation.

### RECRUTEMENT DE NOUVEAUX EMPLOYÉS ET ROTATION DU PERSONNEL

Basé sur l'indicateur GRI 401-1

Emp-Turnover	2019				2018			
	Départs		Arrivées		Départs		Arrivées	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Employés	23	18,7%	18	14,6%	17	13,0%	12	9,2%

- 1 Le dénominateur est de 123 personnes (= nombre total d'employés).  
2 Au 31.12.2019 quatre postes étaient encore vacants.

## SANTÉ ET SÉCURITÉ DES EMPLOYÉS

### Basé sur l'indicateur GRI 403-9

Taux d'absentéisme	2019	2018
Courte durée	1,5%	1,5%
Longue durée	2,9%	3,8%
Accidents de travail	0	1
Nombre d'accidens/heures de travail	0%	0,0004%

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 (hors congé de maternité) dépasse les 20 jours.

## ÉVALUATION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES (% DES IMMEUBLES EN M<sup>2</sup>)

### Basé sur l'indicateur GRI 416-1

H&S-Asset	2019	2018
MOB	20%	60%
Bureaux multi-locataires	99%	92%
Siège	100%	100%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>

1 Audit incendie, suivi amiante.

## CONFORMITÉ DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES IMMEUBLES (NOMBRE DE CAS)

### Basé sur l'indicateur GRI 416-2

H&S-Comp	2019	2018
MOB	0	0
Bureaux multi-locataires	0	0
Siège	0	0
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1 En 2019 aucune infraction liée aux audits incendie et suivi amiante avec impact financier ou sanitaire pour l'occupant n'a été constatée.

## ENGAGEMENT SOCIÉTAL, ÉVALUATIONS DES IMPACTS ET PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT (% DES IMMEUBLES EN M<sup>2</sup>)

### Basé sur l'indicateur GRI 413-1

Comty-Eng	2019	2018
MOB	-	-
Bureaux multi-locataires	100%	100%
Siège	100%	100%
<b>TOTAL géré directement</b>	<b>89%</b>	<b>95%</b>

1 L'accessibilité des immeubles de bureaux a été évalué dans le chapitre 'Mobilité' (voir page 60). La stratégie prévoit aussi des actions individuelles par immeuble comme l'ouverture d'un jardin au public (voir le chapitre 'Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers' aux pages 48-51).

2 Concernant le siège l'engagement est décrit dans l'index du contenu GRI (voir page 92).

## **INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GOUVERNANCE**

### **COMPOSITION DE L'ORGANE DE GOUVERNANCE LE PLUS ÉLEVÉ**

Basé sur l'indicateur GRI 102-22

### **NOMINATION ET SÉLECTION DES MEMBRES DE L'ORGANE DE GOUVERNANCE LE PLUS ÉLEVÉ**

Basé sur l'indicateur GRI 102-24

### **CONFLITS D'INTÉRÊTS**

Basé sur l'indicateur GRI 102-25

Les indicateurs Gov-Board, Gov-Selec et Gov-Col sont décrits dans le chapitre 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise' (voir pages 118-144 du Document d'Enregistrement Universel 2019).

ID	Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2019
<b>Éthique des affaires</b>			
1	Maximiser la transparence des informations non financières de l'entreprise.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtention d'un EPRA Sustainability SBPR Gold Award pour la sixième année consécutive.</li> <li>• Obtention d'une assurance externe pour les indicateurs de performance recommandés par EPRA et publiés sur le site internet de Cofinimmo.</li> <li>• Établissement d'un rapport de développement durable conforme aux normes GRI à l'option de conformité essentielle et obtention d'une assurance externe pour celui-ci.</li> <li>• Participation au questionnaire GRESB et amélioration du score qui est passé de 57% à 70% en cinq ans.</li> <li>• Révision du <i>Second Party Opinion</i> des <i>Green &amp; Social Bonds</i> par Vigeo Eiris.</li> </ul>
2	Certification ISO 14001 du Système de Management Environnemental pour la gestion du portefeuille global de bureaux, le <i>project management</i> et le <i>development</i> .	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prolongation de la certification ISO 14001:2015. La certification englobe toutes les activités de <i>property management</i>, <i>project management</i> et <i>development</i>.</li> </ul>
3	Revoir annuellement la matrice de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuité du dialogue avec les parties prenantes externes: réalisation d'une enquête de satisfaction auprès de 432 clients avec un taux de réponse de 37,5%.</li> </ul>
4	Promouvoir la <i>Green Charter</i> , 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"> <li>• Promotion de la <i>Green Charter</i> dès la signature du bail auprès d'un nouveau locataire.</li> <li>• 21% des surfaces de bureaux sont couvertes par une <i>Green Charter</i>.</li> <li>• Mise en place d'un <i>Green Lease</i> avec clauses environnementales.</li> </ul>
5	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"> <li>• La politique environnementale est jointe à tout contrat d'entreprise générale. Cofinimmo encourage ses fournisseurs à adopter des comportements respectueux de l'environnement.</li> <li>• Rappel de l'engagement de Cofinimmo en tant que signataire de la charte du Pacte Mondial des Nations Unies 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.</li> <li>• Publication du Rapport de Développement Durable 2018 comme <i>Communication on Progress</i> sur le site du Pacte Mondial des Nations Unies.</li> </ul>
<b>Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux</b>			
6	Mobiliser les collaborateurs	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration plus forte des critères de durabilité lors des <i>due diligence</i> par les équipes en charge des acquisitions et dans la communication de ces acquisitions.</li> </ul>
<b>Innovation</b>			
7	Développer une culture d'innovation au sein de l'entreprise.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofinimmo est devenu membre du <i>Prop Tech Lab</i> en 2019.</li> </ul>
<b>Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers</b>			
8	Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des redéveloppements d'immeubles existants.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux de redéveloppement de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H).</li> </ul>
9	Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM In-Use	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prolongation du certificat BREEAM <i>In-Use</i> du Woluwe 58, siège de Cofinimmo.</li> <li>• Prolongation du certificat BREEAM <i>In-Use</i> pour sept immeubles de bureaux multi-locataires.</li> </ul>
10	Améliorer la récolte des données de consommation d'eau.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 83% de données récoltées quant à la consommation d'eau dans le portefeuille géré en direct, 39% dans l'immobilier de santé, 20% pour les PPP et 90% pour les bureaux mono-locataire.</li> </ul>
<b>Sécurité et bien-être</b>			
11	Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à jour de l'état des lieux des immeubles dans lesquels subsistent des traces d'amiante.</li> </ul>

Mesure de l'objectif	Avancement en 2019	Actions à réaliser	Échéance
Scores obtenus aux différentes enquêtes	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation continue de Cofinimmo au questionnaire GRESB.</li> <li>Renouvellement de la participation au <i>Carbon Disclosure Project</i>.</li> <li>Publication des indicateurs de performance EPRA.</li> <li>Participation active à la notation par MSCI et Sustainalytics.</li> <li>Établissement du rapport annuel pour les <i>Green &amp; Social Bonds</i> émis en décembre 2016, intégré au Rapport de développement durable 2020.</li> </ul>	2020
Renouvellement/ prolongation de la certification	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renouvellement tri-annuel de la certification ISO 14001.</li> </ul>	2020
Réalisation des actions envisagées	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelle enquête de satisfaction auprès des clients des secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux.</li> <li>Enquête auprès des investisseurs afin de comprendre leurs besoins en terme de RSE.</li> </ul>	2020
% surface	21%	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% des surfaces de bureaux couvertes par une <i>Green Charter</i>.</li> <li>Extension de la <i>Green Charter</i> à 50% des surfaces de l'immobilier de santé.</li> </ul>	2020
% de contrats	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publication du Rapport de Développement Durable 2019 comme <i>Communication on Progress</i> sur le site du Pacte Mondial des Nations Unies.</li> </ul>	2020
Réalisation des actions envisagées	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fixation d'un objectif lié à la stratégie de développement durable de l'entreprise dans les objectifs individuels annuels de chaque collaborateur pour 2020.</li> <li>Revoir le framework du financement vert et social pour s'assurer d'actifs éligibles.</li> </ul>	2020
Réalisation des actions envisagées	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir et lancer une pratique de gouvernance des données efficace et durable.</li> <li>Examiner la signature électronique des baux et des procès-verbaux d'états des lieux informatisés.</li> <li>Explorer l'utilisation des matériaux de construction innovants.</li> </ul>	2020
Nombre de projets	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livraison des travaux de construction, de rénovation et d'extension de 10% du portefeuille.</li> </ul>	2024
Nombre d'immeubles	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmation du certificat BREEAM pour les projets de rénovation profonde une fois l'exécution achevée: <ul style="list-style-type: none"> <li>Quartz (anciennement Arts 19H) – Certificat BREEAM Excellent attendu pour 2020.</li> </ul> </li> </ul>	2020
% de couverture des données	44%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la couverture à 75% des surfaces des immeubles.</li> </ul>	2020
Couverture en m <sup>2</sup> des immeubles sans traces d'amiante	57%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration de la qualité des données récoltées pour les différents secteurs.</li> </ul>	2020

ID	Engagements	Périmètre	Actions réalisées en 2019
	<b>Formation des collaborateurs</b>		
12	Développer le cadre nécessaire pour le développement des collaborateurs.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.544 heures de formation ont été suivies par 54% des collaborateurs ce qui représente 4,6 jours de formation en moyenne par employé.</li> </ul>
	<b>Respect des différences et de la diversité culturelle</b>		
13	S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parité hommes-femmes au niveau du Conseil d'Administration: 50% de femmes et 50% d'hommes.</li> </ul>
14	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"> <li>30% des immeubles multi-locataires ont été audités depuis 2013.</li> </ul>
	<b>Mobilité</b>		
15	Informers les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture.	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Établissement progressif des fiches multimodales pour les immeubles de bureaux.</li> </ul>
16	Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures d'accueil.	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>1% des parkings est équipé de bornes dans le secteur des bureaux.</li> <li>13% des parkings pour vélos sont disponibles dans le secteur des bureaux.</li> </ul>
17	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"> <li>Évaluation de la mise en place de parkings publics dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement de trois immeubles.</li> <li>3% des places de parking disponibles dans le portefeuille de bureaux sont transformées en places de parking partagées et publiques.</li> </ul>
18	Mettre en place un plan de déplacement.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilisation du personnel quant aux moyens de transport alternatifs à la voiture.</li> </ul>
	<b>Intensité énergétique et émissions de GES</b>		
19	Augmenter la production d'énergie renouvelable.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renouvellement du contrat de fourniture d'électricité verte pour les points de fourniture directement gérés par Cofinimmo Services, Cofinimmo et Superstone.</li> </ul>
20	Améliorer les performances énergétiques du portefeuille par un programme de rénovation d'immeubles.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,2% du portefeuille immobilier ont fait l'objet de redéveloppement ou de rénovation lourde permettant d'améliorer la performance énergétique (hors nouvelles constructions et acquisitions).</li> </ul>
21	Mieux mesurer l'intensité énergétique des immeubles.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les données de consommation ont été collectées pour 62% du secteur de l'immobilier de santé et 95% des bureaux.</li> </ul>
22	Diminuer de 30% l'intensité énergétique des immeubles pour atteindre un niveau de 130 kWh/m <sup>2</sup> d'ici 2030.	Portefeuille global	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diminution de 0,6% de l'intensité énergétique en comparaison avec 2018 en atteignant 178 kWh/m<sup>2</sup>.</li> <li>Identification d'un objectif par immeuble en ligne avec le PLAGE et de manière plus globale suivant la méthodologie du <i>science-based targets</i>.</li> <li>Désignation d'un coordinateur PLAGE.</li> </ul>
23	Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation.	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019, l'opportunité de récupérer des matériaux avant la démolition ne s'est présentée dans aucun projet de redéveloppement.</li> </ul>
24	Recevoir par voie électronique les factures fournisseurs et envoi des factures clients sous format digital.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019, 28.734 factures ont été réceptionnées. Au total 67% de l'ensemble des factures reçues sous format digital, ont été insérées en direct per e-mail. Le solde des factures, reçues sur papier ont été scannées.</li> <li>De même, pour 73% des locataires, l'ensemble des documents (appels de loyers, décomptes de charges, etc.) ont été envoyés sous format digital.</li> </ul>
25	Améliorer le tri des déchets dans les immeubles de bureaux multi-locataires par une sensibilisation des occupants.	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>43% des déchets récoltés sont recyclés.</li> <li>Diminution des déchets de 3,05 tonnes/m<sup>2</sup> à 2,99 tonnes/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
26	Bilan carbone du siège.	Groupe Cofinimmo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification d'un objectif suivant la méthodologie du <i>science-based targets</i>.</li> <li>Mesurage de l'impact de l'application de la <i>mobility policy</i> mise en oeuvre en 2017 qui propose des solutions en terme de mobilité et permet de combiner la voiture de société avec de la mobilité douce.</li> </ul>

Mesure de l'objectif	Avancement en 2019	Actions à réaliser	Échéance
Nombre de jours en moyenne par employé	92%	• Formation continue des collaborateurs et <i>managers</i> .	2020
% de femmes/ % d'hommes au niveau du Conseil d'Administration	100%	• Vigilance continue sur une parité hommes/femmes au sein du Conseil d'Administration et Comité Exécutif.	2021
		• Vigilance continue sur l'accessibilité dans le cadre des chantiers.	2020
Nombre d'immeubles	100%	• Analyse des outils de gestion de parking.	2020
% de parkings vélos	13%	• Amélioration progressive des infrastructures pour cyclistes par : - une augmentation des parkings vélos; - une amélioration du type de parking pour vélos; - une augmentation du nombre de douches.	2020
% de parkings partagés ou publics	3%	• Étude menée pour la transformation progressive de 1.500 parkings en parkings publics au fur et à mesure des renouvellements de permis.	2030
Nombre d'actions	100%	• Révision du plan de déplacement tri-annuel avec fixation de nouveaux objectifs.	2020
Nombre d'immeubles	100%	• Sensibilisation des locataires à investir dans des sources d'énergies renouvelables lors des projets de construction/rénovation/extension.	2020
% surface	100%	• De 2020 à 2024, Cofinimmo envisage de nouvelles rénovations à raison de 8,5% de son portefeuille (hors nouvelles constructions et acquisitions).	2024
% surface	62%	• Augmentation des données de consommations du secteur immobilier de santé à 75%.	2020
% surface	76%	• Programmation des actions identifiées dans le cadastre énergétique. • Validation officielle par <i>science-based targets</i> de l'objectif global.	2020
		• Récupération de matériaux envisagée pour les nouveaux projets de rénovation.	2020
Nombre de factures reçues/envoyées sous format digital	67%	• 75% des factures seront réceptionnées sous format digital. • 80% des locataires recevront leurs appels de loyers et factures de charges de façon digitale.	2020
% de déchets recyclés par rapport à l'objectif de 70%	61%	• Amélioration du tri des déchets.	2020
		• Nouvelle évaluation du bilan carbone de Cofinimmo.	2020



Immeuble de bureaux Ligne 13 –  
Bruxelles CBD (BE)

	ODD	Enjeux	Pages RDD
3	 Bonne santé et bien-être	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assainir progressivement les immeubles contenant encore des traces d'amiante.</li> </ul>	52-53
4	 Éducation de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer le cadre nécessaire pour le développement de ses collaborateurs.</li> </ul>	54-56
6	 Eau propre et assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la récolte des données de consommation d'eau.</li> </ul>	78-79
7	 Énergie propre et abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les performances énergétiques du portefeuille par un programme de rénovation d'immeubles.</li> <li>Étendre la comptabilité énergétique au secteur de l'immobilier de santé.</li> <li>Mieux mesurer et maîtriser l'intensité énergétique des immeubles sur base d'un objectif par immeuble.</li> </ul>	62-65
8	 Travail décent et croissance économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les collaborateurs.</li> </ul>	26
9	 Industrie, innovation et infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer une culture d'innovation au sein de l'entreprise.</li> </ul>	44-47
10	 Inégalités réduites	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer d'une diversité suffisante aux différents échelons hiérarchiques de l'entreprise.</li> <li>Auditer et rechercher les améliorations possibles liées à l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR).</li> </ul>	56-59

	ODD		Enjeux	Pages RDD
11		Villes et communautés durables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'esthétique et l'espace public lors des redéveloppements d'immeubles existants.</li> <li>• Obtenir les certifications BREEAM et BREEAM <i>In-Use</i>.</li> <li>• Informer les clients sur l'accessibilité des immeubles à l'aide de moyens de transport alternatifs à la voiture.</li> <li>• Favoriser l'utilisation des moyens de transport alternatifs à la voiture en améliorant les infrastructures d'accueil.</li> <li>• Améliorer le taux de remplissage des parkings par une mutualisation de ceux-ci, une transformation en parkings semi-publics voire publics.</li> <li>• Mettre en place un plan de déplacement.</li> </ul>	48-51 60-61
12		Consommation et production responsables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recycler partiellement les matériaux lors de projets de rénovation.</li> <li>• Recevoir par voie électronique les factures fournisseurs et envoi des factures clients sous format digital.</li> <li>• Améliorer le tri des déchets dans les immeubles de bureaux multi-locataires par une sensibilisation des occupants.</li> </ul>	88-89
13		Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre à jour le bilan carbone du siège.</li> <li>• Diminuer les émissions CO<sub>2</sub> des véhicules de leasing.</li> </ul>	88-89
16		Paix, justice et institutions efficaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximiser la transparence des informations non financières de l'entreprise.</li> <li>• Maintenir la certification ISO 14001 du Système de <i>Management Environnemental</i> pour la gestion du portefeuille global de bureaux, le <i>project management</i> et le <i>development</i>.</li> </ul>	86-87
17		Partenariats pour la réalisation des objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoir annuellement la matrice de matérialité des enjeux de l'entreprise en matière de développement durable.</li> <li>• Promouvoir la <i>Green Charter</i>, 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	14-17



Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

**Toutes les normes GRI (voir pages 92-95) ont été contrôlées par Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL (voir le 'Rapport du Commissaire').**

**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 ; celle-ci répond en outre aux exigences de la transposition de cette directive dans la loi belge et suit l'Euronext guidance on ESG reporting de janvier 2020**



**NORMES UNIVERSELLES**

RDD: Voir pages dans Rapport de Développement Durable 2019.

DEU: Voir pages dans Document d'Enregistrement Universel 2019.

**GRI 102: ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION 2016**

**1. PROFIL DE L'ORGANISATION**

<b>102-1</b>	Nom de l'organisation		Cofinimmo SA
<b>102-2</b>	Activités, marques, produits et services	RDD 4-11, 19, 23 DEU 24-57	
<b>102-3</b>	Lieu géographique du siège		Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, Belgique
<b>102-4</b>	Lieu géographique des sites d'activité	RDD 13	
<b>102-5</b>	Capital et forme juridique	RDD 12 DEU 242-253	
<b>102-6</b>	Marchés desservis	RDD 13 DEU 24-57	
<b>102-7</b>	Taille de l'organisation	RDD 12-13	
<b>102-8</b>	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	RDD 56-59, 83-84	En 2019, Cofinimmo a fait appel à trois collaborateurs externes et trois intérimaires. Tous les employés sont engagés à durée indéterminée. Les données sociales sont consolidées par le secrétariat social Securex pour la Belgique et par le département ressources humaines pour la France, les Pays-Bas et l'Allemagne avec le support d'un conseiller externe.
<b>102-9</b>	Chaîne d'approvisionnement	RDD 18-19	
<b>102-10</b>	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	DEU 22-23	
<b>102-11</b>	Principe de précaution ou approche préventive	RDD 27-30 DEU 2-5	
<b>102-12</b>	Initiatives externes	RDD 12, 86	Participation aux enquêtes GRESB et Vigeo Eiris.
<b>102-13</b>	Adhésion à des associations		The Shift, Women on Board, UPSI, EPRA, GRESB, RICS

**2. STRATÉGIE**

<b>102-14</b>	Déclaration du décideur le plus haut placé	RDD 2-3	
<b>102-15</b>	Principaux impacts, risques et opportunités	DEU 2-5	

**3. ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ**

<b>102-16</b>	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	RDD 26-30	<a href="https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/">https://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/</a>
---------------	--	-----------	---

4. GOUVERNANCE		
102-18	Structure de gouvernance	RDD 31 DEU 123-144
102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	RDD 20-25
102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	RDD 31, 58 DEU 123-144
102-24	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	DEU 124-144
102-25	Conflits d'intérêts	DEU 132
5. IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES		
102-40	Liste des groupes de parties prenantes	RDD 24-25
102-41	Accords de négociation collective	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 200 qui régit le statut des employés.
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	RDD 20-25
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	RDD 20-22
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	RDD 26-65
6. PRATIQUE DE REPORTING		
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	DEU 208-209
102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	RDD 14-17
102-47	Liste des enjeux pertinents	RDD 15
102-48	Réaffirmation des informations	Il n'y a pas de reformulation d'informations significatives comparé aux informations communiquées dans le Rapport de Développement Durable 2018.
102-49	Modifications relatives au reporting	Il n'y a pas de modifications substantielles relatives au contenu du rapport et aux périmètres de l'enjeu comparé aux informations communiquées dans le Rapport de Développement Durable 2018.
102-50	Période de reporting	Exercice social et fiscal du 01.01.2019 au 31.12.2019.
102-51	Date du rapport le plus récent	Le rapport de développement durable le plus récent couvre la stratégie de développement durable de l'année 2018.
102-52	Cycle de reporting	Annuel
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	Hanna De Groote, Head of Corporate Social Responsibility.
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	Ce rapport a été préparé en conformité avec les normes GRI: option de conformité essentielle.
102-55	Index du contenu GRI	RDD 92-95
102-56	Vérification externe	RDD 96-98 Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL a fait une vérification limitée des indicateurs de performance EPRA, de la conformité du Rapport de Développement Durable 2019 à l'option de conformité essentielle avec les normes GRI et du portefeuille <i>Green &amp; Social Bonds</i> .
GRI 103: APPROCHE MANAGÉRIALE 2016		
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	RDD 26-65
103-2	L'approche managériale et ses composantes	RDD 26-65
103-3	Évaluation de l'approche managériale	RDD 26-65

## NORMES SPÉCIFIQUES À UN ENJEU

GRI 200: NORMES ÉCONOMIQUES			
	Résultat net des activités clés par action	DEU 21	
	Valeur d'Actif Net (VAN) (en juste valeur) par action	DEU 21	
	Dividende	DEU 78	
	Coût moyen de la dette	DEU 21	
GRI 201: PERFORMANCE ÉCONOMIQUE 2016			
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	RDD 32	
GRI 205: LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016			
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	RDD 26	
GRI 300: NORMES ENVIRONNEMENTALES			
CRE1	Consommation relative d'énergie	RDD 70	
CRE2	Consommation relative d'eau par source d'approvisionnement	RDD 79	
CRE3	Émissions relatives des gaz à effet de serre	RDD 76	
CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau	RDD 81-82	<a href="https://www.cofinimmo.com/développement-durable/performance-données/">https://www.cofinimmo.com/développement-durable/performance-données/</a>
GRI 301: MATIÈRES 2016			
<p><b>Raison de l'omission:</b> Vu le nombre de projets de rénovation et/ou redéveloppement par an, la publication de ces normes est considérée comme sans objet par rapport à l'impact des autres activités de Cofinimmo. Le groupe reste par contre vigilant quant à la nécessité de mener des actions afin d'améliorer la proportion de matériaux recyclés dans ses chantiers.</p>			
GRI 302: ÉNERGIE 2016			
302-1	Intensité énergétique au sein de l'organisation	RDD 71-73	
302-2	Intensité énergétique en dehors de l'organisation	RDD 71-73	
302-3	Intensité énergétique	RDD 70	
302-4	Réduction de l'intensité énergétique	RDD 63	
GRI 303: EAU ET EFFLUENTS 2018			
303-5	Consommation d'eau	RDD 78	
GRI 304: BIODIVERSITÉ 2016			
<p><b>Raison de l'omission:</b> Les activités de Cofinimmo ne touchent pas de zones protégées et se déroulent en ville sans toucher des terrains vagues. Les rapports sur la biodiversité sont donc considérés comme sans objet pour ces activités. Cofinimmo reste par contre vigilant si des actions s'imposent.</p>			
GRI 305: ÉMISSIONS 2016			
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	RDD 74	
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	RDD 74	
305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	RDD 74	
305-4	Intensité des émissions de GES	RDD 76	
305-5	Réduction des émissions de GES	RDD 62	
GRI 306: EFFLUENTS ET DÉCHETS 2016			
306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	RDD 80	

<b>GRI 400: NORMES SOCIALES</b>		
	Opérations avec impact négatif important, réel ou potentiel, sur les communautés locales	RDD 44-51, 60-61
	Déploiement de la stratégie d'entreprise en matière d'actions citoyennes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les appareils informatiques remplacés en 2019 chez Cofinimmo ont été recyclés par <i>Out of Use</i>. Cette entreprise donne du travail à 13 institutions sociales qui s'occupent des activités de démontage. Grâce au recyclage, les anciens appareils deviennent des matières premières. La valeur de ces matières premières correspondent à 25 arbres et les m<sup>2</sup> de terrain correspondants et a été reversée à la campagne 'Forêt pour tous 2019' de Natuurpunt. Cofinimmo participe ainsi à l'économie circulaire et évite une extraction supplémentaire de matières premières.</li> <li>Action philanthropique en fin d'année. En 2019, Cofinimmo a consacré la quasi-totalité de son budget donations à une seule action philanthropique. Elle a apporté un soutien financier à l'asbl On souffle dans le dos. Cette asbl a pour objet de mettre en place des aides spécifiques en vue d'accompagner des enfants porteurs de handicaps (retard de développement, troubles du spectre autistique, déficience intellectuelle, troubles moteurs, troubles génétiques, troubles d'apprentissage, etc.), et ce dans divers domaines de leur vie quotidienne, à commencer par l'école... L'INCLUSION est un maître-mot dans cette association.</li> </ul>
<b>GRI 401: EMPLOI 2016</b>		
<b>401-1</b>	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	RDD 59, 83
<b>GRI 402: RELATIONS EMPLOYÉS/DIRECTION 2016</b>		
<b>402-1</b>	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles	La période minimale de préavis pour les modifications opérationnelles est de six semaines.
<b>GRI 403: SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL 2018</b>		
<b>403-9</b>	Accidents liés au travail	RDD 84
<b>GRI 404: FORMATION ET ÉDUCATION 2016</b>		
<b>404-1</b>	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	RDD 55
<b>404-3</b>	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	RDD 83
<b>GRI 405: DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES 2016</b>		
<b>405-1</b>	Diversité des organes de gouvernance et des employés	RDD 58
<b>405-2</b>	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	RDD 83
<b>GRI 406: LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION 2016</b>		
<b>406-1</b>	Cas de discrimination et mesures correctives prises	En 2019 aucun cas de discrimination n'a été rapporté.
<b>GRI 407: LIBERTÉ SYNDICALE ET NÉGOCIATION COLLECTIVE 2016</b>		
<b>407-1</b>	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective peuvent être en péril	<p>En 2019, aucun cas d'opération ni de fournisseur pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective auraient pu être en péril n'a été rapporté.</p> <p>Le respect des droits de l'homme est une ligne rouge dans la collaboration avec les partenaires. De plus, l'exposition à ce type de risque est faible vu la géographie et le métier de Cofinimmo.</p>
<b>GRI 413: COMMUNAUTÉS LOCALES 2016</b>		
<b>413-1</b>	Activités impliquant la communauté, évaluations des impacts et programmes de développement	RDD 84
<b>GRI 415: POLITIQUES PUBLIQUES 2016</b>		
<b>415-1</b>	Contributions politiques	En 2019 aucune contribution politique financière et en nature n'a été faite.
<b>GRI 416: SANTÉ ET SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS 2016</b>		
<b>416-1</b>	Évaluations des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	RDD 52-53
<b>416-2</b>	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité	RDD 84

## Rapport du commissaire exprimant une assurance limitée sur les Données non-financières, l'Index du contenu GRI et les Données green & social bonds dans le document « Rapport de développement durable 2019 » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 »)
- l'Index du contenu GRI (« l'Index du contenu GRI »)
- Une sélection d'indicateurs clés du green & social bond de Cofinimmo SA (« les Données green & social bonds »)
- La compliance des green et social bonds avec les green & social bonds principes.

Les Données non-financières, l'Index du contenu GRI, et les Données green & social bonds (« les Données ») sont présentées dans le document « Rapport de développement durable 2019 » de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (« le Document »).

Les Données ont été sélectionnées par Cofinimmo SA. Les Données non-financières sont publiées aux pages 69 à 85 du Document, l'Index du contenu GRI est publiée aux pages 92 à 95 du Document et les Données green & social bonds sont publiées aux pages 38 à 43 du Document et identifiées par le signe ✓.

### Responsabilité de la Société

Ces Données ont été préparées sous la responsabilité du conseil d'administration de Cofinimmo SA conformément aux « Référentiels » suivants:

- 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 & social bonds, Cofinimmo SA était conseillée par l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris et s'est basée sur les principes « Green & Social bonds » de "International Capital market association" (ICMA) (« Référentiel concernant les Données green and social bonds »).

La responsabilité du conseil d'administration 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 l'Index du contenu GRI
- D'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur les Données green & social bonds identifiées, y compris la vérification de l'allocation des fonds et la conformité des projets sélectionnés

Nous avons conduit nos travaux conformément à la norme internationale ISAE (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised)<sup>1</sup>. Notre indépendance est définie par les textes réglementaires ainsi que par les dispositions prévues par le Code d'Ethique 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 2019.
- Le périmètre de reporting des Données non-financières est défini par Cofinimmo SA. Ce périmètre couvre 2 161 830 m<sup>2</sup> du portefeuille immobilier de Cofinimmo SA. La couverture varie en fonction des différents indicateurs.
- Le périmètre de reporting des Données green & social bonds, couvre les 4 immeubles financés par les green & social bonds de Cofinimmo.

### **Nature et étendue des travaux**

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes:

#### *Général*

- Nous avons apprécié le caractère approprié des Référentiels au regard de leurs pertinences, leurs exhaustivités, leurs neutralités, leurs caractères compréhensibles et leurs fiabilités, 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 Référentiels 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).

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

*l'Index du contenu 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, conduisant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur le fait que l'Index du contenu GRI, ne comportent pas d'anomalie significative de nature à remettre en cause sa conformité aux GRI Standards (Option « Core » et GRI CRESO). Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

*Les Données green & social bonds:*

- Nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les Données green & social bonds et vérifié, sur base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces Données green & social bonds, conduisant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur le fait que les Données green & social bonds sélectionnées ne comportent pas d'anomalie significative de nature à remettre en cause leur sincérité par rapport au Référentiel concernant les Données green & 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 sélectionnés financés par les green & 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 ».

*L'Index du contenu 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 l'Index du contenu GRI, a été établie dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux GRI Standards (Option « Core » et GRI CRESO).

*Les Données green & 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 & social bonds, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel concernant les Données green & social bonds, et
  - nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives concernant l'allocation des fonds et la conformité des projets sélectionnés financés par les green & social bonds.

Zaventem, le 10 mars 2020

**Le commissaire**



**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL**  
Représentée par Rik Neckebroeck

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises  
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

---

## **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](http://www.cofinimmo.com)

## **ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES**

[info@cofinimmo.be](mailto:info@cofinimmo.be)

## **RÉALISATION**

Thierry Crassaert

Équipe External Communication & Investor Relations

Équipe RSE

## **DESIGN**

[Chriscom.eu](http://Chriscom.eu)

## **PHOTOS**

Immeubles : David Plas, Georges de Kinder, Yvan Glavie, Oilinwater  
Design Studio, Adriaan van Dam Fotografie, RAU Architecten

Portraits: David Plas



La marque de la  
gestion forestière  
responsable

