

2015

RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cofinimmo 
together in real estate

TABLE DES MATIÈRES

1.	MOT DU CEO
2.	L'ANNÉE 2015 EN BREF
4.	COFINIMMO EN BREF
6.	Mission et vision
6.	Valeurs
7.	Structure de gouvernance
8.	TENDANCES MAJEURES QUI IMPACTENT LES ACTIVITÉS
9.	<i>Extrait de l'interview de Peter Degadt de Zorgnet Icuvo</i>
10.	LA CHAÎNE DE VALEUR DE COFINIMMO
12.	LEVIERS AUX DIFFÉRENTS STADES DE LA CHAÎNE DE VALEUR, PAR SEGMENT D'ACTIVITÉS
14.	DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES
17.	Validation et priorisation des enjeux
18.	<i>Extrait de l'interview de Ronald De Buck de Woon- en Zorgcentra De Foyer</i>
20.	UNE MATRICE DE MATÉRIALITÉ REVUE ANNUELLEMENT
22.	LES NEUF ENJEUX PRIORITAIRES
22.	Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux
24.	La consommation en énergie et les émissions CO ₂
28.	Innovation
30.	Mobilité
32.	<i>Extrait de l'interview de Serge Starckmann de Zen Car</i>
33.	<i>Extrait de l'interview de Robert Fontaine de la Société des Transports Intercommunaux Bruxellois (STIB)</i>
34.	Sécurité et bien-être
36.	Ethique des affaires
38.	Respect des différences et de la diversité culturelle
40.	Formation des collaborateurs
42.	Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers
44.	FOCUS RÉALISATIONS
46.	TABLE DE RÉFÉRENCE GRI
54.	RAPPORT DU COMMISSAIRE



MOT DU CEO

Le réchauffement climatique est avéré. La COP21 fut un succès. Quels sont les enjeux pour Cofinimmo ?

Nous avons signé la charte qui incitait le gouvernement belge à adopter une attitude très volontariste lors de la conférence COP21 de décembre 2015 à Paris.

L'immobilier est, avec le transport, le premier secteur consommateur d'énergie. Depuis de nombreuses années, nous visons à améliorer la consommation moyenne de nos immeubles et nous allons accentuer nos efforts en ce sens, en pleine collaboration avec nos locataires.

L'immobilier est sensible à la démographie. Quelle influence peuvent avoir les nouveaux flux migratoires ?

On n'a pas besoin de surfaces à construire supplémentaires si la démographie ne requiert pas davantage de logements, d'espaces de travail, de soins de santé, etc. Les flux migratoires vers l'Europe sont d'immenses défis politiques et économiques. Pensons notamment qu'il faut produire les logements nécessaires à l'accueil de ces migrants. Nous avons étudié puis réalisé en Région Bruxelles-Capitale la conversion en appartements de deux immeubles de bureaux pour une superficie de 24 000 m² et nous sommes actuellement engagés sur deux autres reconversions, l'une en appartements, l'autre en maison de santé de personnes âgées.

La reconversion des immeubles de bureaux est-elle une chance ou un défi pour Cofinimmo ?

Le bâti doit être adapté aux besoins réels de la ville, pour répondre à la manière dont les générations futures vont vivre. C'est dans ce cadre-là qu'il faut reconvertir pour redonner à ces immeubles une qualité durable en utilisant les techniques les plus récentes et en s'assurant par la suite qu'ils soient bien exploités.

On parle de plus en plus de recyclage des matériaux et d'économie circulaire. Est-ce le cas pour les immeubles ?

On espère toujours pouvoir conserver la structure d'un immeuble, même si on doit procéder à une rénovation très lourde. Mais parfois il est préférable de démolir et de reconstruire. Dans un cas comme dans l'autre, nous essayons de faire appel aux matériaux les plus récents, les plus efficaces, ceux qui vont donner le cycle de vie le plus long.

Quels moyens mettez-vous en œuvre pour atteindre vos objectifs de développement durable ?

C'est d'abord une question d'organisation interne. Nos départements techniques traitent l'ensemble de la problématique de la rénovation de nos immeubles et nous avons un « Sustainability Committee » qui définit les politiques, et aussi un « Environmental Manager » qui suit toutes les réglementations régionales et nationales. Cette personne a aussi pour mission de nous inciter tous à l'intérieur de l'entreprise à réfléchir à ce que nous pouvons faire en plus chaque année, l'année qui vient et la suivante, dans une optique de très long terme.

Ces objectifs de développement durable ne peuvent être atteints sans ressources financières supplémentaires. En 2015 nos actionnaires nous ont confié 285 millions EUR de capitaux propres supplémentaires, qui seront affectés pour moitié à améliorer les performances d'immeubles du patrimoine et pour le solde à des acquisitions.

La démographie des personnes âgées est un thème extrêmement important pour les besoins immobiliers dans les prochaines années, à Bruxelles, dans les différentes régions du pays et également à l'étranger. Notre patrimoine immobilier de santé, qui constitue maintenant le pôle principal de Cofinimmo, s'étend sur quatre pays. Il s'adresse d'abord à des exploitants de maisons de retraite médicalisées mais aussi à des exploitants d'établissements de révalidation, de soins psychiatriques et d'accueil des personnes handicapées. Bref, des séjours à moyen et à long terme. Mais nous avons également commencé à investir dans des immeubles destinés aux traitements de courte durée et nous avons l'ambition d'aider les hôpitaux, qui sont des grands ensembles, en finançant des annexes travaillant sur la révalidation, des polycliniques et des centres de consultation.

L'intégralité de l'interview de Jean-Edouard Carbonnelle est consultable sur www.cofinimmo.com/actualités-média/vidéothèque.

L'ANNÉE 2015 EN BREF

FINANCE

- Renforcement de la structure financière et d'endettement :
 - Augmentation de capital avec droits de préférence de 285,4 millions EUR.
 - Placement privé d'obligations pour 190 millions EUR.
 - Renouvellement de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués pour 749 millions EUR.
 - Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts.
- Grâce à ces opérations, Cofinimmo bénéficie :
 - d'une capitalisation boursière plus élevée (2,1 milliards EUR contre 1,7 milliards EUR au 31.12.2014)
 - d'un allongement de la maturité moyenne de la dette (5,3 ans contre 3,4 ans au 31.12.2014)
 - d'un moindre coût de la dette (2,9 % contre 3,4 % au 31.12.2014)
 - d'une notation Standard & Poor's améliorée (de BBB- à BBB pour le long terme et de A-3 à A-2 pour le court terme)

PATRIMOINE

- **ACQUISITIONS**
 - Pays-Bas : trois polycliniques, deux centres de soins pour personnes handicapées et un centre de révalidation.
 - Allemagne : deux centres de sport et bien-être et une clinique de révalidation.
 - Belgique : extension d'une maison de repos.
- **RÉNOVATIONS / CONSTRUCTIONS / EXTENSIONS**
 - Immobilier de santé : 23 140 m².
 - Bureaux : 35 250 m².
- **NOUVEAUX PARTENARIATS**
 - Treureal comme conseiller technique pour la gestion des actifs en Allemagne.
 - Camelot Europe pour l'occupation temporaire d'immeubles inoccupés.

PEOPLE

- Renouvellement du certificat « **Investors in People** » niveau « **Silver** ».
- Initiation de deux valeurs d'entreprise supplémentaires.



ENVIRONNEMENT

- Prolongation de la certification **ISO 14001:2004**.
- Mise à jour du **bilan carbone** du siège social.
- Deux projets d'installation de **panneaux photovoltaïques** (75 MWh/an sur 1 500 m² et 270 MWh/an sur 5 000 m²).

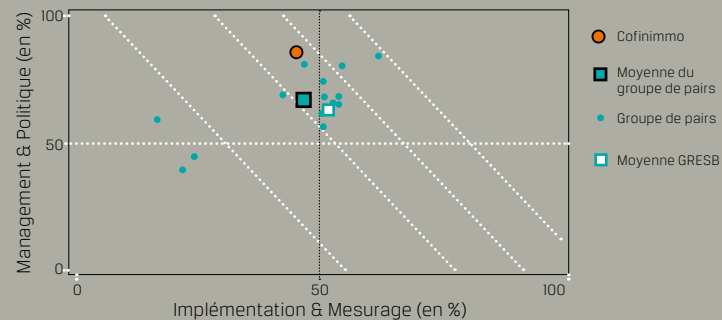
TRANSPARENCE DANS LA COMMUNICATION

- Aux Awards for Best Belgian Sustainability Reports le premier rapport de développement durable de Cofinimmo, rédigé suivant les lignes directives GRI G4, reçoit la mention « **Remarkable Report** ».
- Participation aux enquêtes :

	score 2013	score 2014	score 2015
EPRA*	Silver	Gold	Gold
GRESB**	38	45	57
CDP ***	81C	89C	96C
Standard Ethics ****			EE+

- Les indicateurs de performance suivant le référentiel EPRA sont repris sur www.cofinimmo.com/développement-durable/performance-données/indicateurs.

- Position dans le benchmark GRESB*:



Cofinimmo se situe au-delà de la moyenne en terme de politique de développement durable. Sur l'axe de l'implémentation, l'objectif de l'entreprise est d'obtenir au minimum la moyenne en étendant les KPI EPRA vers tous les segments.

* European Public Real Estate Association (www.EPRA.com).

** Global Real Estate Sustainability Benchmark (www.GRESB.com).

*** Carbon Disclosure Project (www.CDP.net).

**** www.standardethics.eu.

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

COFINIMMO EN BREF

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée, spécialisée en immobilier de location. Le groupe figure parmi les acteurs les plus importants sur le marché européen. Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (la FSMA), le régulateur belge.

La société applique des politiques d'investissement prudentes et présente un profil de risque modéré pour les investisseurs institutionnels et particuliers. Elle cherche à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme.

PORTEFEUILLE
DE 1 522 IMMEUBLES
1 730 000 m²

2,1
milliards EUR
Capitalisation boursière



3,1
milliards EUR
Juste valeur du portefeuille



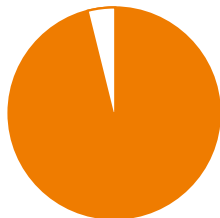
128,5
millions EUR
Résultat net courant
(hors IAS 39) au 31.12.2015





* en juste valeur

95%
Taux d'occupation



5,6%
Rendement dividende
(sur base du prix de l'action au 31.12.2015)



116
Collaborateurs



BEL20
Membre



10,5 ans
Durée moyenne des baux



REIT
Real Estate Investment Trust
(SIR en Belgique, SIIC en France, FBI au Pays-Bas)



MISSION ET VISION

La mission de Cofinimmo, en tant que société immobilière, consiste à mettre à disposition de ses clients-locataires des immeubles, à la fois hautement fonctionnels pour leurs activités et durablement performants sur le plan environnemental.

Cette approche assure aux actionnaires un investissement de qualité ainsi qu'un rendement financier attractif et pérenne. Grâce à sa stratégie de diversification, Cofinimmo a pu développer une expertise dans les différents segments de son portefeuille lui permettant de repositionner au mieux ses immeubles à la date à laquelle ils deviennent techniquement obsolètes.

Chaque reconversion et/ou redéveloppement améliore les performances énergétiques d'un immeuble et en élève les critères de confort pour les occupants.

Les longs cycles d'exploitation des immeubles incitent Cofinimmo à aller le plus loin possible en matière de durabilité, dans les limites de la rentabilité économique.

Aujourd'hui, face aux défis que représentent les changements climatiques, l'urbanisation croissante, l'évolution des habitudes de travail et la recherche d'un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée, avec leurs implications sur les besoins d'espaces construits, Cofinimmo entend se positionner comme un acteur de changement, soucieux des parties prenantes et des générations futures autant que de sa propre durabilité économique.

L'ambition du Groupe est de rester à la pointe de l'innovation et des nouvelles technologies afin de faire face, durablement, aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels et futurs. Cofinimmo croit résolument dans un développement durable des villes par quartier, où un équilibre urbain doit être envisagé. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts auront à coexister et les quartiers uni-fonctionnels progressivement à disparaître.

VALEURS

Cofinimmo accorde une attention particulière aux valeurs de l'entreprise qui guident le fonctionnement quotidien des équipes.

La **créativité** est le fruit d'un processus de réflexion et de questionnement à tous les niveaux de l'organisation. La réussite dépend notamment de la **rigueur** avec laquelle des actions sont menées et de l'exigence de qualité de toute réalisation.

Travailler chez Cofinimmo, c'est contribuer conjointement et concrètement à résoudre les problèmes rencontrés (**esprit d'équipe**).

En 2015, Cofinimmo a mis en exergue deux valeurs d'entreprise supplémentaires: la **responsabilité** et l'**orientation clients** qui, dans l'environnement concurrentiel actuel, apparaissent incontournables et porteuses de succès pour l'entreprise. Une démarche d'appropriation de ces cinq valeurs a été initiée mi-2015 afin qu'au niveau de chaque équipe et à titre individuel, les collaborateurs puissent les vivre et les diffuser au quotidien.

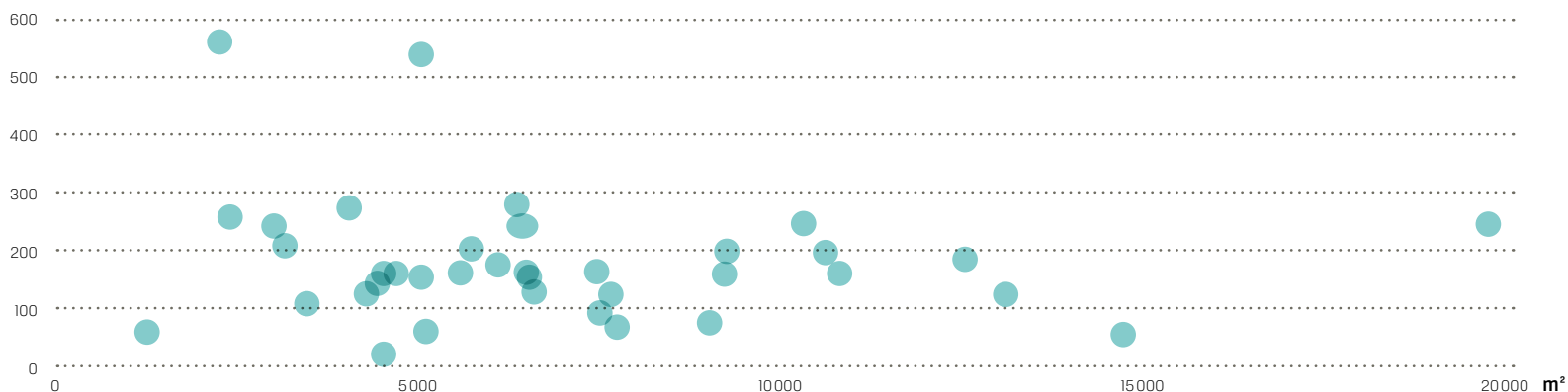
Consommations en énergie de 39 maisons de repos (électricité + gaz) par m²

En 2015, la société a amélioré la connaissance de son patrimoine en matière de consommation énergétique, en intégrant des actifs de santé supplémentaires dans sa comptabilité énergétique. Le graphique ci-dessous

représente la consommation annuelle totale en énergie de 39 immeubles de santé (contre 14 en 2014) par rapport à leur taille des immeubles. 43 % de l'immobilier de santé est ainsi représenté. Sur le long terme, ces informations

vont aider à améliorer l'efficacité énergétique sur ce segment de patrimoine.

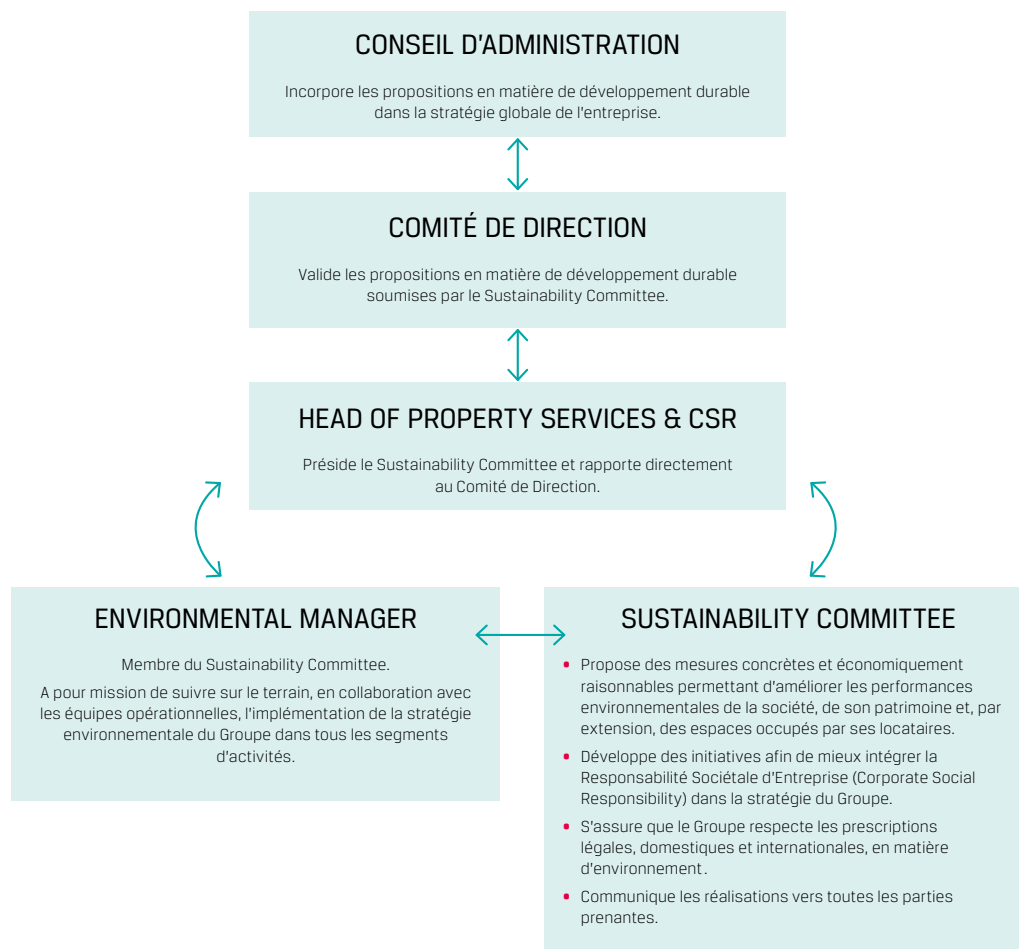
kWh/m²



STRUCTURE DE GOUVERNANCE

Afin d'assurer la réalisation de sa politique de développement durable, le Comité de Direction a, en 2010, créé un « Sustainability Committee » ayant pour objectif d'identifier et d'évaluer en continu tous les éléments pouvant améliorer la stratégie en matière de développement durable. Ce comité est composé de dix personnes représentant, d'une part, les départements directement impliqués dans la gestion immobilière du portefeuille du Groupe, tous segments d'activités confondus (Property management, Project management, Property services) et, d'autre part, les départements juridique, communication et ressources humaines.

Chaque membre du « Sustainability Committee » est impliqué dans l'action de Cofinimmo en matière de développement durable et contribue à l'évolution de la culture de l'entreprise à cet égard.



LES VALEURS D'ENTREPRISE



Esprit d'équipe



Créativité



Rigueur



Responsabilité



Orientation clients

TENDANCES MAJEURES QUI IMPACTENT LES ACTIVITÉS

Cofinimmo doit s'adapter au monde de demain et intégrer les grandes tendances sociétales dans sa stratégie, sous peine d'une obsolescence rapide de ses immeubles mettant en péril sa durabilité économique.

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

En réponse à une réglementation croissante dans les domaines de la performance énergétique elle construit des immeubles plus performants et les gère de manière plus parcimonieuse.

TENDANCES DANS LE SECTEUR DE LA SANTE

Le vieillissement de la population et l'évolution des soins de santé engendrent des nouveaux besoins en termes d'hébergement pour les personnes âgées ou malades. Les investissements santé doivent répondre à une demande croissante d'infrastructures diversifiées venant de personnes âgées dépendantes, personnes en demande de revalidation ou de soins psychiatriques et autres pour un séjour de moyen ou long terme.

Cofinimmo accompagne les opérateurs d'établissements médicalisés dans ce processus d'adaptation. Elle est également amenée à investir dans des infrastructures de soins aigus, tels que polycliniques ou centres de consultations ou de traitements spécialisés, pour des traitements de courte durée suite aux nouvelles tendances dans les techniques médicales et à l'évolution des politiques de santé publique en Belgique et dans les pays limitrophes.

Si aujourd'hui, Cofinimmo est déjà propriétaire de plusieurs petits hôpitaux spécialisés, il n'est pas exclu à moyen terme d'également pouvoir compter certaines parties de grands sites hospitaliers dans son portefeuille. Le secteur privé sera, en effet, de plus en plus sollicité dans le financement de certaines parties des nouveaux sites hospitaliers. L'hôpital de demain sera constitué de différentes entités, permettant une meilleure maîtrise des coûts de construction et de fonctionnement.

TENDANCES DANS LES AUTRES SEGMENTS

L'évolution des habitudes de travail (New World of Work), plus flexibles voire nomades, les besoins des nouvelles générations sur le marché du travail et l'évolution des technologies (augmentation de la connectivité entre personnes et objets) amènent Cofinimmo à repenser sa manière de construire et d'exploiter ses immeubles de bureaux.

Le déplacement des populations vers les villes accentue un certain nombre de défis (mobilité, logement, etc.). Sous forme de Partenariats Public-Privé Cofinimmo peut accompagner les autorités publiques dans leur recherche de solutions à cette urbanisation croissante et participer à la rénovation et l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic.



Extrait de l'interview de **Peter Degadt**
Administrateur délégué de Zorgnet Icuuro*



Il est crucial que le service offert soit adapté à chaque personne, celle qui est encore plus ou moins autonome, celle qui a perdu son partenaire, celles qui est à même de trouver une alternative, par exemple un endroit pas trop loin de son cadre de vie habituel. Pour toutes ces situations différentes, il faut que les services soient adaptés et puissent en même temps former un tout. Qu'il soit possible par exemple de passer, quand c'est nécessaire, d'un service flat à une MRS**, voire à des soins plus intensifs. Tout cela doit se faire en collaboration avec les hôpitaux et les organismes de soins à domicile, qui jouent un rôle fort important.

DES SOINS DE QUALITÉ, CELA DEMANDE UN IMMOBILIER DE QUALITÉ. QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES, LES GRANDES ÉVOLUTIONS À ATTENDRE SUR CE PLAN DANS LE SECTEUR DES HÔPITAUX ET DES CENTRES DE SOINS ?

P.D. L'immobilier, c'est le cadre dans lequel nous travaillons. Il doit être très flexible parce que nos besoins changent tout le temps. Regardez ce qui se passe dans les hôpitaux : avant, plutôt des couloirs et des lits, aujourd'hui ce sont des plates-formes techniques où le patient ne reste plus que quelques jours. Les mouvements y sont nombreux, entre ceux qui entrent, ceux qui sortent et ceux qui doivent suivre un traitement. En fait, un hôpital n'est plus qu'un lieu de passage pour les interventions lourdes, sans oublier bien sûr les opérations et les urgences. Sur le plan de la conception architecturale, cela change tout. Un hôpital ne se conçoit pas de nos jours sans bâtiments périphériques. Un certain nombre d'interventions et de services peuvent y être organisés. Encore une fois, sur le plan architectural, ce n'est pas sans conséquence.

Pour les maisons de soins, il faut faire la différence selon les groupes visés. La "personne âgée", cela n'existe plus. Il y a une jeune génération d'ainés, il y a des médioris, des séniors encore actifs qui veulent une certaine

assistance, une certaine sécurité, des services – repas, garde de nuit par exemple – tout en restant autonomes. Ce type de besoins doit être concilié avec l'espace nécessaire pour créer des contacts, parce que nous voulons lutter contre l'isolement.

Certaines personnes sont hébergées en maison de repos et de soins (MRS). Là, c'est encore différent. Ce sont des séjours de longue durée et les soins doivent être assurés pendant toute cette période. C'est encore un autre concept sur le plan architectural.

LA PERSONNE QUE VOUS HÉBERGEZ DANS VOS CENTRES, EST-CE UN PATIENT, UN CLIENT, LES DEUX ?

P.D. C'est d'abord une personne qui a des attentes et des besoins propres, qui, mentalement, doit être soutenue pour retrouver son chemin dans la vie et qui, si elle souffre de problèmes somatiques, doit aussi être prise en charge. Il faut voir toutes ces personnes comme un ensemble relationnel. Dans un deuxième temps, ce peut être, selon les circonstances, un client – par exemple celui ou celle qui choisit de prendre ses repas chez nous – ou un patient. Il faut une approche holistique, une attention totale pour la personne. Elle est au centre de tout ce que nous élaborons.

COFINIMMO EST UNE ENTREPRISE QUI DOIT GAGNER DE L'ARGENT POUR RÉMUNÉRER SES ACTIONNAIRES. VOUS ÊTES UN ENTREPRENEUR SOCIAL. COMMENT CONCILIER CES OBJECTIFS DANS UNE OPTIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

P.D. Nous avons analysé les besoins existants et nous tentons d'y apporter une réponse. Cofinimmo est une entreprise qui dispose d'une expertise certaine en matière immobilière. Nous devons concilier tout cela dans une "situation win-win". Nous savons ce qui est bon pour le citoyen, pour le résident, le patient, celui qui a besoin de soins, et Cofinimmo doit y répondre grâce à son savoir-faire immobilier. Le plus important pour nous, c'est un bon rapport qualité-prix. Nous n'avons rien contre le rendement, nous comprenons que celui qui confie son argent à Cofinimmo demande en échange un certain rendement. Mais la question pour l'investisseur est souvent de savoir quel rendement, alors que nous, nous offrons un rendement durable. Pas le plus élevé, mais un rendement durable. Le planning à long terme, la vision à long terme, c'est comme cela qu'il est possible d'avoir avec Cofinimmo une relation "win-win".

* L'intégralité de l'interview de Peter Degadt est consultable sur www.cofinimmo.com/actualités-média/vidéothèque (www.zorgneticuro.be).

** Maison de repos et de soins.

LA CHAÎNE DE VALEUR DE COFINIMMO

UNE COMBINAISON À LONG TERME DE COMPÉTENCES ET DE MATÉRIAUX

Consciente de la raréfaction de certaines matières premières, Cofinimmo a entamé une réflexion sur le cycle de vie des immeubles de son portefeuille et sur la manière d'appliquer plus efficacement les principes de l'économie circulaire : réutiliser ou réparer avant de démolir, trier les déchets et les valoriser par du recyclage.

En 2015, **16,2 tonnes** de matériaux ont été **récupérées** avant démolition lors de plusieurs projets de redéveloppement. Dans le cadre de réaménagements locatifs, 4445 m² de tapis recyclés ont été placés.

CAPITAL



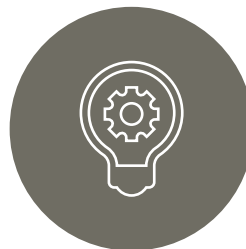
ACTIONNAIRES



CAPITAUX PROPRES



SERVICES



CONCEPTION



ACHAT



CONSTRUCTION



MATÉRIAUX



TRANSPORT





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

Influence Cofinimmo :

● faible ●● moyenne ●●● élevé

IMMOBILIER DE SANTÉ

Financement	●●●
Conception	●●
Construction	●●
Commercialisation	●
Property Management	●
Démolition / rénovation ou reconstruction	●●

BUREAUX

Financement	●●●
Conception	●
Construction	●●
Commercialisation	●●●
Property Management	●●●
Démolition / rénovation ou reconstruction	●●●

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Financement	●●●
Conception	●
Construction	●
Commercialisation	●
Property Management	●
Démolition / rénovation ou reconstruction	●●

PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

Financement	●●
Conception	●
Construction	●●
Commercialisation	●
Property Management	●●
Démolition / rénovation ou reconstruction	●



HENRI DUNANT **Construction d'une nouvelle maison de repos**

Dans le cadre du redéveloppement de l'ancien site industriel Vishay en un complexe multifonctionnel, Cofinimmo a participé à la réalisation d'un tout nouveau quartier urbain qui affiche une cohérence architecturale et urbanistique exceptionnelle.

MESURES DURABLES :

- isolation thermique K27;
- 1 300 m² de toitures vertes;
- système de ventilation à double flux;
- structure porteuse avec plan plus libre, permettant une reconversion plus facile de l'immeuble.



THE GRADIENT (anciennement TERVUREN 270-272) **Rénovation d'un immeuble de bureaux**

Cofinimmo a entrepris une rénovation profonde de l'immeuble The Gradient. Les travaux ont été phasés et amélioreront non seulement les performances énergétiques et l'isolation de cet immeuble mais également le confort et la fonctionnalité pour ses occupants.

Le redéveloppement du site a permis de réduire de 51 % les consommations énergétiques les dix dernières années.

MESURES DURABLES :

- isolation de l'enveloppe et isolation des ponts froids sous les terrasses ;
- remplacement du double vitrage par du triple vitrage sur châssis en aluminium thermolaqué à coupure thermique ;
- allumage automatique de l'éclairage dans les couloirs, sanitaires et bureaux grâce à des détecteurs de mouvement ;
- création de toitures vertes et renouvellement de leur étanchéité ;
- placement de détecteurs de mouvement sur la robinetterie afin de réduire la consommation d'eau.



CHEVAL MARIN **Rénovation d'un immeuble avec café-restaurant et appartements**

Malgré les contraintes liées à la rénovation d'un immeuble historique, les futurs travaux permettront d'améliorer l'isolation et l'étanchéité à l'air de l'immeuble. Cofinimmo et la Direction des Monuments et Sites cherchent ensemble des solutions pour la problématique de l'isolation thermique et la sécurité, engendré par l'obligation de restaurer des châssis existants pourvus de vitraux sous plomb.

MESURES DURABLES :

- restauration des façades et menuiseries extérieures ;
- rénovation et isolation des toitures au moyen de fibre de bois ;
- remplacement des ardoises des toitures en pente ;
- installation de chaudières à condensation ;
- placement de ventilation à double flux ;
- placement d'un chauffage au sol (rez-de-chaussée et mezzanine) ;
- remplacement des radiateurs des appartements.



COMMISSARIAT DE POLICE DE TERMONDE **Nouvelle construction**

Livré en 2012, il s'agit du premier immeuble passif dans le portefeuille de Cofinimmo. Grâce à sa très bonne compacité et à son niveau d'isolation élevé (K20 au lieu du maximum autorisé en Région Flamande de K45), ce commissariat de Police présente des performances énergétiques exceptionnelles, soit un niveau E12 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande de E100).

Cet ensemble vise la neutralité énergétique tout en garantissant le confort des occupants.

MESURES DURABLES :

- isolation supérieure de la totalité de l'immeuble ;
- protection solaire optimale : vitrage adapté et système de protection solaire extérieur ;
- système de ventilation de type D entièrement automatisé ;
- concept d'éclairage ultra performant (notamment avec un système de détection de luminosité) ;
- système de chauffage à haut rendement avec pompe à chaleur ;
- panneaux photovoltaïques (1 500 m²).



DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Consciente de l'impact de ses activités à chaque stade de vie d'un immeuble, Cofinimmo entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes.

C'est pourquoi elle organise des réunions de concertation avec, entre autre, les riverains, l'administration, les commerçants, dès la conception de l'immeuble et la demande de permis.

Ceci lui permet de créer un équilibre des intérêts de chacune des parties prenantes : le respect des zones naturelles protégées, la conservation du patrimoine, la circulation dans le quartier, l'activité des commerçants, le bien-être des habitants, etc.

Elle tient également compte des besoins des futurs occupants et

d'un niveau de rentabilité suffisant pour rémunérer les investisseurs.

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

S'agissant de son capital humain, Cofinimmo s'attache à la motivation et à l'engagement de chacun de ses collaborateurs : communication transparente et proactive, processus d'évaluation, de « feedback » et de « rewarding », coaching individuel et d'équipes, formation, équilibre vie privée-vie professionnelle, responsabilisation, etc.

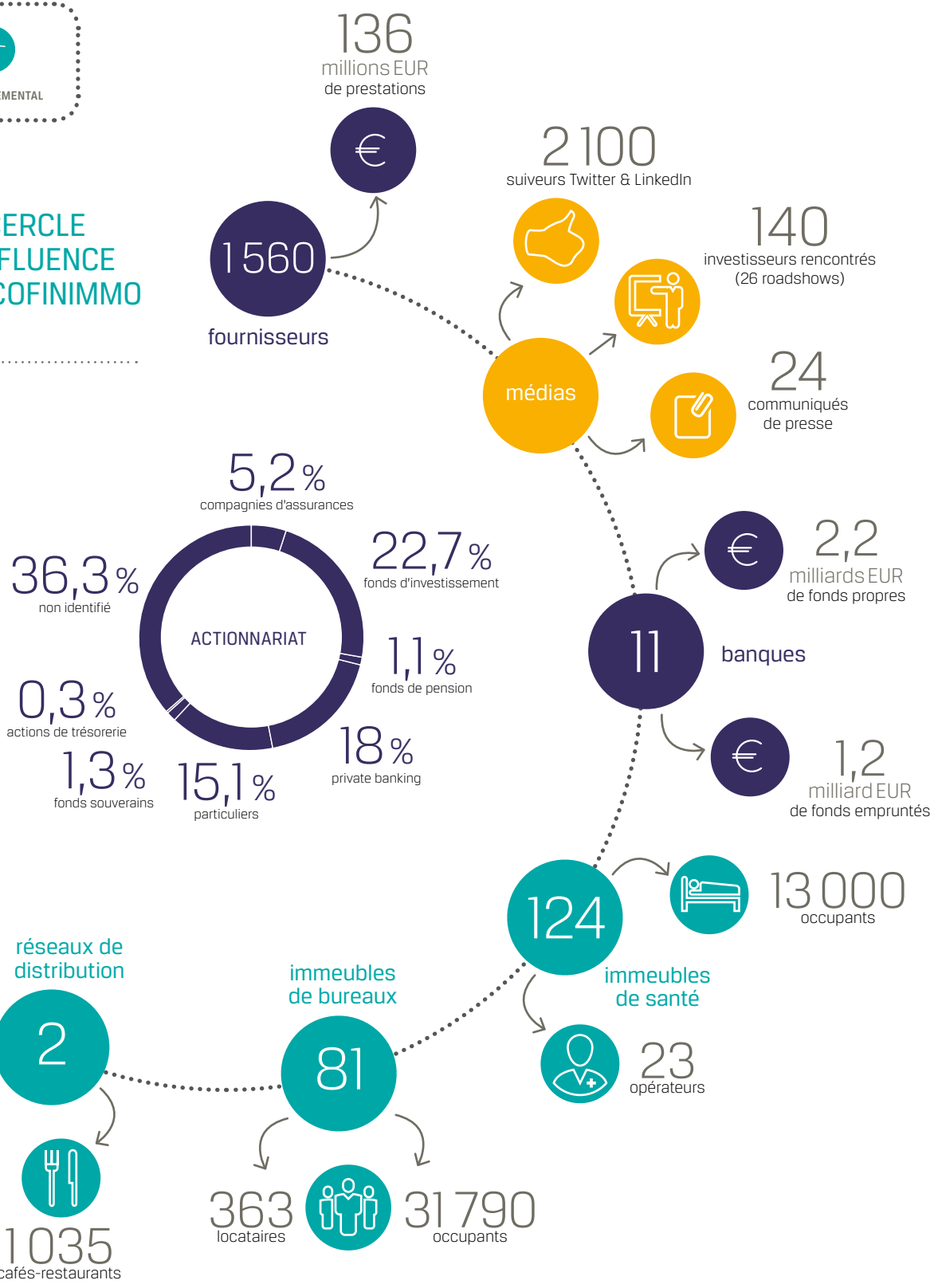
En 2015, Cofinimmo a vu son label « Investors in People » (IIP) renouvelé pour la troisième fois.



LE CERCLE D'INFLUENCE DE COFINIMMO

Elle est, aujourd'hui, la première entreprise belge à avoir atteint le niveau « Silver ». En janvier 2018 est programmé le renouvellement, pour la quatrième fois, de ce label. Cofinimmo se fixe l'objectif « Gold ».

Cofinimmo est en relation avec des parties prenantes très diverses. Elle est à la fois une société immobilière qui investit dans des bâtiments et, à travers sa cotation en bourse, elle permet au plus grand nombre d'investir dans l'immobilier de manière indirecte. Cofinimmo interagit parfois avec ses parties prenantes de manières multiples: un banquier peut être à la fois un fournisseur de capitaux mais aussi un locataire voire un riverain d'un de ses immeubles.



PARTIES PRENANTES	LEURS ATTENTES	NOS RÉPONSES
Les actionnaires et investisseurs: actionnaires privés ou institutionnels, banquiers.	<ul style="list-style-type: none"> • un dividende stable; • une rentabilité et un retour sur investissement; • un profil de risque modéré; • la mise à disposition d'une information financière transparente; • une relation à long terme; • un comportement éthique; • le remboursement de la dette et paiement des intérêts. 	<ul style="list-style-type: none"> • une politique d'investissement claire dans quatre segments d'activités: les bureaux, l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution, les Partenariats Public-Privé; • la recherche de revenus sur le long terme; • une information financière transparente, contrôlée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers: rapport annuel, participations à des salons d'investisseurs, Assemblée Générale, etc.; • l'application intégrale du Code de Gouvernance d'Entreprise.
Les clients et occupants: locataires de bureaux, exploitants d'établissements de santé, commerçants, services publics et autres occupants.	<ul style="list-style-type: none"> • un immeuble correspondant aux besoins propres à leurs activités; • la capacité d'innover pour répondre à l'évolution de leurs besoins; • un loyer conforme à leur potentiel économique; • la maîtrise des charges locatives; • un propriétaire de confiance, stable; • des immeubles durables. 	<ul style="list-style-type: none"> • une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier: délégués commerciaux pour bien comprendre les besoins des clients, Project Managers pour assurer la qualité de construction des immeubles, Property Managers pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges; • un Service Desk, disponible 24/24 h, 7/7 jours, qui se charge d'organiser les dépannages et réparations de tous genres à la demande du client.
Les collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • des conditions de travail agréables; • un traitement équitable; • une grille salariale garantie, stable et attractive; • un plan de développement des compétences (formation, perspectives de carrière, etc.); • un management imprégné de fortes valeurs éthiques, le sens du leadership et de l'écoute. 	<ul style="list-style-type: none"> • un code de conduite; • un système d'évaluation annuelle des performances et de la relation collaborateur/manager; • un benchmarking des rémunérations; • l'accès à des formations; • des enquêtes régulières auprès des collaborateurs; Cofinimmo est labellisé « Investors in People », signe de son engagement dans le développement de son personnel; • un traitement équitable; Cofinimmo est signataire de la charte de la diversité de la Région Bruxelles Capitale où est situé son siège social.
Les fournisseurs de biens et services: développeurs, entrepreneurs, prestataires de services, facility managers, agents immobiliers, avocats, consultants.	<ul style="list-style-type: none"> • des opportunités de collaboration; • le respect des bons de commande et contrats signés: prix des produits et services, délais de paiement, etc.; • une relation commerciale équilibrée et efficace; • le respect du personnel des fournisseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • des cahiers des charges et des règles d'appels d'offres clairs; • une réception contradictoire des produits et services livrés; • le paiement des prix convenus dans les délais convenus; • une ouverture au dialogue en cas de litige; • un code de conduite qui inclut les relations avec les fournisseurs.
Les autorités de contrôle: l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA) et la Banque Nationale, les reviseurs.	<ul style="list-style-type: none"> • le respect des lois et réglementations en vigueur sur les marchés financiers; • une transparence sur les opérations effectuées et la mise à disposition d'une documentation suffisante sur ces opérations. 	<ul style="list-style-type: none"> • des publications financières et communiqués de presse qui répondent aux exigences réglementaires; • la transmission en temps et en heure des informations sur les opérations effectuées afin de permettre à l'autorité de contrôle de les analyser adéquatement.
Les autorités publiques: les différents services publics et administrations depuis le niveau communal jusqu'au niveau régional et fédéral.	<ul style="list-style-type: none"> • le respect des lois et réglementations en vigueur, en particulier en matière d'urbanisme et d'environnement; • un dialogue ouvert par l'intermédiaire des associations professionnelles; • une contribution au budget par le paiement d'impôts et taxes; • le respect de l'aménagement de l'espace public. 	<ul style="list-style-type: none"> • le respect des procédures administratives, des lois et réglementations; • la mise en oeuvre des aménagements demandés dans les différents permis; • la coopération avec les autorités publiques.
Les médias, les analystes financiers	<ul style="list-style-type: none"> • la diffusion d'informations fiables, précises et dans les temps. 	<ul style="list-style-type: none"> • des rapports annuels, communiqués de presse et autres publications; • la participation à des interviews, tables rondes, débats, roadshows; • des conférences de presse.
La société civile, les communautés locales: les riverains, les associations civiles, etc.	<ul style="list-style-type: none"> • une réponse aux besoins immobiliers réels de la société; • une contribution au bien-être des citoyens; • l'amélioration de la qualité et de l'harmonie de la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> • l'investissement dans des segments qui représentent une demande et répondent à un défi de société présent et futur (immobilier de soins de santé, Partenariats Public-Privé); • le respect du voisinage lors de la rénovation d'immeubles ou de nouveaux développements; • des initiatives citoyennes soutenues par les collaborateurs de Cofinimmo (semaine de la mobilité, semaine de réduction des déchets, opération thermos d'aide aux sans-abris, etc.).

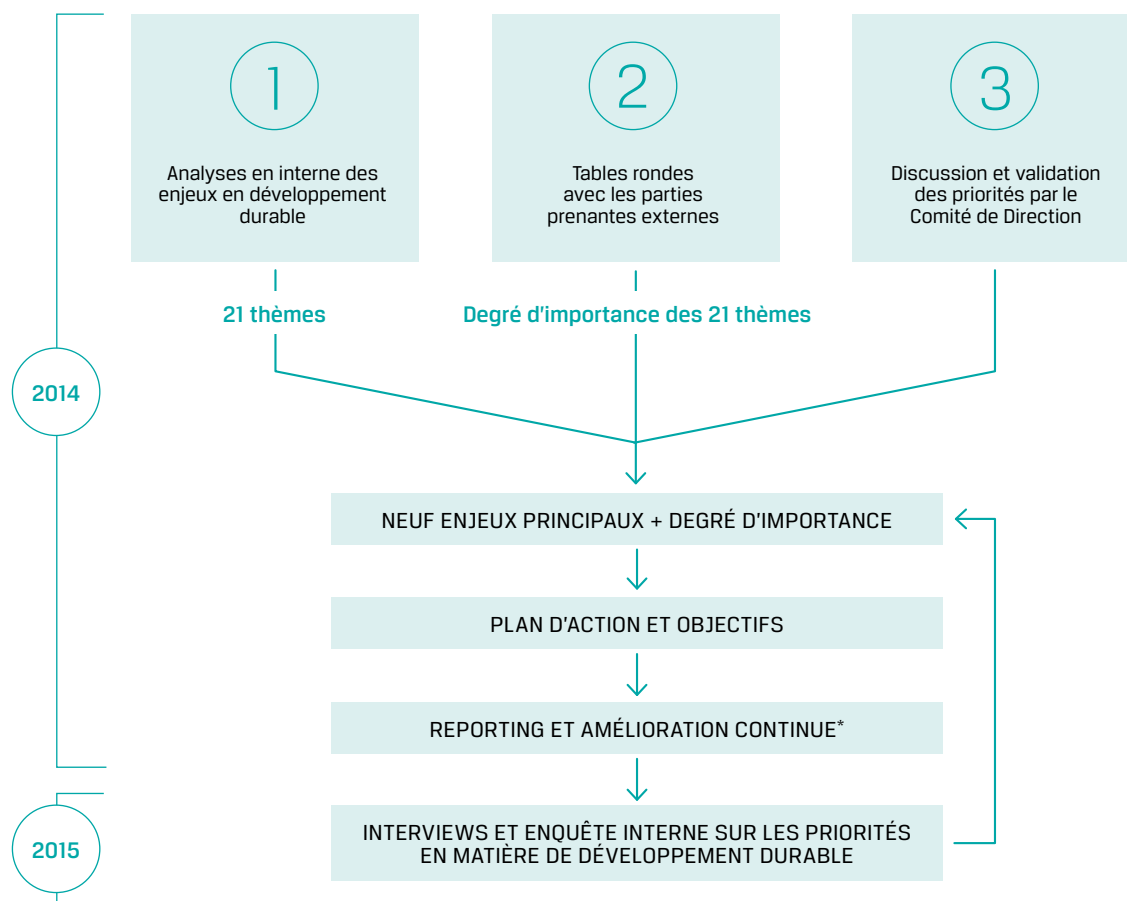
VALIDATION ET PRIORISATION DES ENJEUX

En 2015, Cofinimmo a poursuivi le dialogue avec les parties prenantes, que la société avait initié en 2014. Plusieurs rencontres individuelles ont eu lieu. Celles-ci avaient pour thème soit la politique générale de Cofinimmo en matière de développement durable, soit des enjeux plus précis. Les vidéos de ces rencontres peuvent être consultées sur www.cofinimmo.com/actualites-media/vidéothèque et concernent les sujets suivants :

- la mobilité par Monsieur Robert Fontaine, Corporate Planning and Reporting Manager Strategy & Innovation de la Société des Transports Intercommunaux Bruxellois (STIB);
- l'évolution des besoins dans le domaine des soins de santé par Monsieur Peter Degadt, Administrateur délégué de Zorgnet Icuuro;

- la durabilité dans l'immobilier de santé par Monsieur Ronald De Buck, Administrateur délégué de Woon- en Zorgcentra De Foyer;
- la promotion de la diversité et la formation des collaborateurs par Chantal Cabuy, Head of Human Resources & Internal Communication de Cofinimmo;
- la voiture partagée/électrique par Monsieur Serge Starckmann, CEO de Zen Car.

Par ailleurs, une enquête a été menée auprès de l'ensemble des collaborateurs de Cofinimmo afin de valider l'ordre de priorité des enjeux majeurs de l'entreprise en matière de développement durable et d'obtenir leur adhésion. 62 % des collaborateurs ont participé à cette enquête.



* Cofinimmo suit les lignes directrices préconisées par plusieurs standards internationaux en matière de responsabilité sociétale, tels que ISO 14001:2004 et GRI G4.



Extrait de l'interview de **Ronald De Buck**,
Administrateur délégué de l'ASBL
Woon- en Zorgcentra De Foyer*

'MON FOYER C'EST L'ENDROIT OÙ JE VIS SANS SOUCIS' ('THUIS IS WAAR IK ZORGELOOS BEN')

L'ASBL WZC De Foyer gère la maison de repos et de soins Weverbos qui fait partie du portefeuille de Cofinimmo. Cet opérateur a une vision très claire et une approche innovante qui met les besoins du résident au centre de ses préoccupations.

VOTRE STRATÉGIE, DITES-VOUS, REVIENT À PLACER LE RÉSIDENT AU CENTRE DE VOS PRÉOCCUPATIONS. CONCRÈTEMENT, QUE FAITES-VOUS ?

R.D. Ce qui nous intéresse le plus, ce ne sont pas les soins, c'est le résident. Nous faisons tout en partant de ses besoins, mais selon une approche qui nous est propre : liberté de choix et autonomie du résident. La personne qui séjourne chez nous continue à gérer sa vie. En fait, cette personne a pour nous plus de valeur et mérite plus de respect que tout le reste. Elle se sent d'ailleurs bien mieux. Mais pour qu'il y ait cette liberté de choix, cette autonomie, il faut que le bâtiment où séjournent nos résidents soit conçu de telle façon qu'il leur permette de bénéficier le plus longtemps possible d'une grande liberté de mouvement. C'est pour cela qu'ils se sentent bien chez nous.

CERTAINES DÉLÉGATIONS ÉTRANGÈRES SONT VENUES VISITER WEVERBOS ET SON PARC PARCE QU'ELLES ONT ENTENDU PARLER DU CONCEPT DE 'RESIDENT CENTERED DESIGN'. DE QUOI S'AGIT-IL ?

R.D. Nous avons reçu dernièrement une délégation polonaise qui nous a communiqué son étonnement devant ce concept. Mettre la personne au centre de nos préoccupations, cela veut dire construire un bâtiment qui permet des soins optimaux, mais surtout construire un bâtiment dans lequel nos résidents se sentent au mieux. Il est crucial que cette option soit prise dès la conception du bâtiment. C'est aussi simple et aussi important que cela.

LES NOUVELLES TECHNOLOGIES FONT LEUR ENTRÉE DANS VOTRE SECTEUR. PAR EXEMPLE LA ROBOTISATION DE LA DISTRIBUTION DES MÉDICAMENTS ET LE FONCTIONNEMENT DE LA CUISINE. IL Y A AUTRE CHOSE ?

R.D. Les exemples que vous citez avaient été prévus dans la conception du bâtiment. Nous sommes quatre ans plus tard et nous avons beaucoup progressé. L'objectif est toujours le même : que nos résidents se sentent bien. Exemple, la qualité du sommeil. Weverbos est très bien isolé sur le plan acoustique, ce qui nous permet de réduire fortement le stress lié au bruit pour nos patients souffrant de démence. Nous avons pu constater que notre consommation en psychotropes n'est que d'un tiers de celle des autres institutions comparables. Notre environnement est calme, reposant, dénué de stress, ce qui est une avancée considérable pour ces patients et leur famille qui peuvent ainsi voir papa ou maman se déplacer seul et communiquer avec les siens au lieu d'être figé dans un fauteuil. Nous travaillons aussi sur un autre concept, celui de maison de confort. La moitié de nos résidents souffre de douleurs chroniques. Nous cherchons comment atténuer ces douleurs sans pour cela recourir à des médicaments.



Nous savions très bien ce que nous voulions quand nous avons entamé la construction du Weverbos. Ce que nous attendons d'un partenaire comme Cofinimmo, c'est la compétence et le savoir-faire pour réaliser le bâtiment que nous voulons au prix le plus acceptable possible.

Nous avons trouvé en Cofinimmo un partenaire immobilier dont nous savions qu'il était en mesure de nous fournir un bâtiment qui conviendrait à nos résidents et qui en même temps permettrait à notre personnel de s'organiser et de travailler de manière efficiente.

DANS SON RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, COFINIMMO A PUBLIÉ UNE MATRICE DE MATÉRIALITÉ AVEC 21 DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX, ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX. EN TANT QUE PARTIE PRENANTE, QUELS SONT LES DÉFIS QUE VOUS CONSIDÉREZ COMME PRIORITAIRES ?

R.D. Je pars toujours de la qualité de vie de nos résidents. Si, avec Cofinimmo, nous pouvons construire des bâtiments où ils se sentent bien et respectés, où il est agréable de vivre et où ils se sentent chez eux, je considère que nous aurons réalisé un chemin considérable. Mais si nous pouvions aussi créer quelque chose ensemble sur le plan de la mobilité, de manière à ce que notre personnel puisse plus facilement rejoindre son lieu de travail et s'y sentir mieux, pour le plus grand bien de nos résidents, je pense que nous serions deux fois gagnants.

« CE QUE NOUS ATTENDONS D'UN PARTENAIRE COMME COFINIMMO, C'EST LA COMPÉTENCE ET LE SAVOIR-FAIRE POUR RÉALISER LE BÂTIMENT QUE NOUS VOULONS AU PRIX LE PLUS ACCEPTABLE POSSIBLE. »

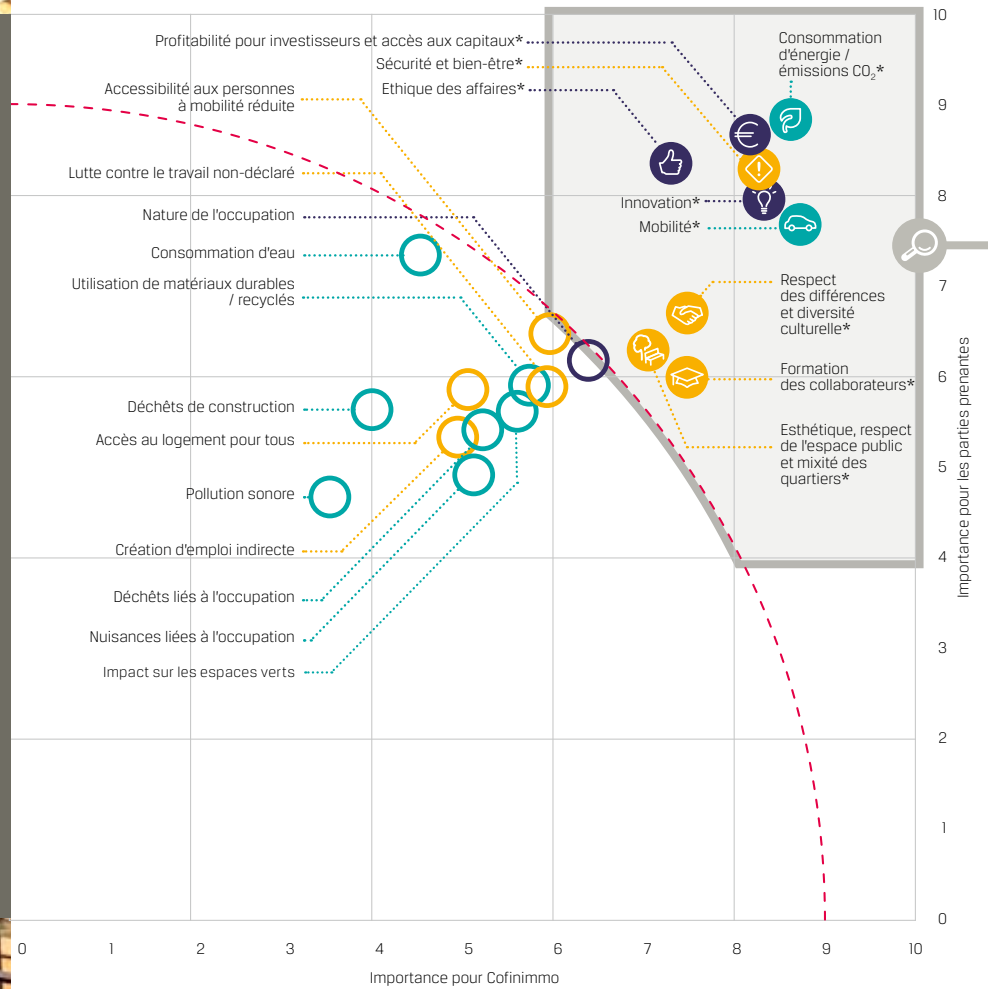
UNE MATRICE DE MATÉRIALITÉ REVUE ANNUELLEMENT

La poursuite du dialogue avec les parties prenantes et une enquête interne ont permis d'affiner la matrice de matérialité, établie pour la première fois en 2014 suivant les lignes directrices du GRI G4.

Chaque point de la matrice représente un enjeu de développement durable pour Cofinimmo. Sa place est co-déterminée par la perception qu'en ont les parties prenantes sur un axe, et l'importance des impacts vue par Cofinimmo en interne. Sa couleur indique l'appartenance à une famille économique (bleu), environnementale (vert) ou sociale (orange).

La zone supérieure droite, dépassant l'arc rouge, regroupe les neuf enjeux prioritaires parmi les 21 identifiés en interne.

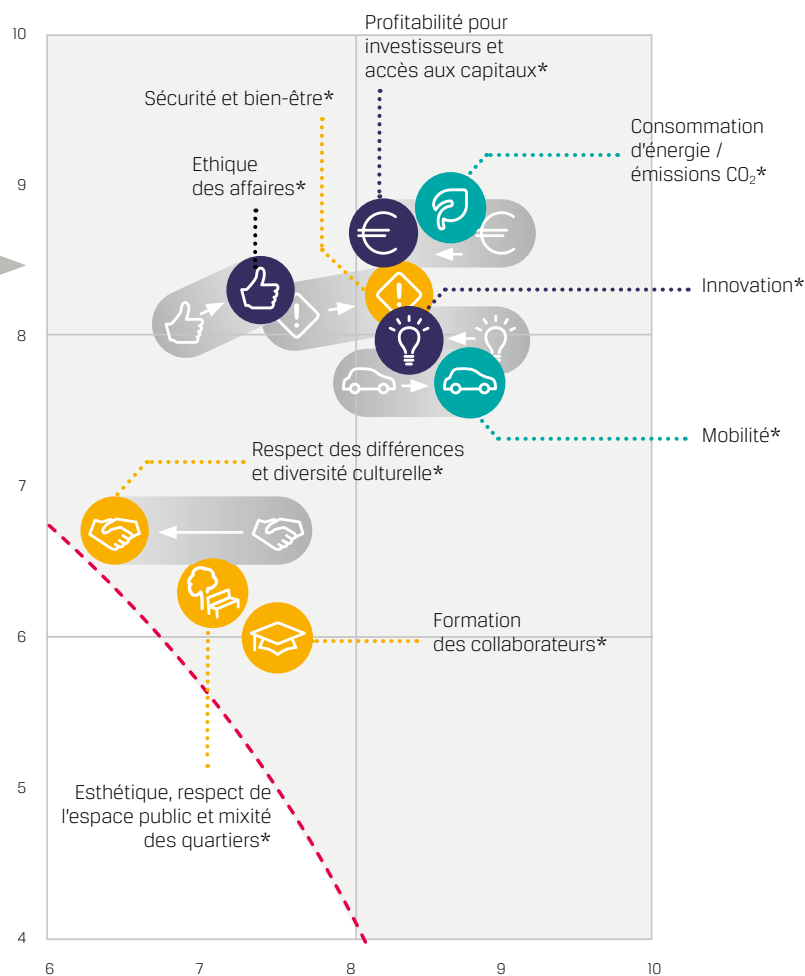
Il est frappant de constater que les enjeux prioritaires restent inchangés mais que leur perception et leur importance ont évolué au sein de l'entreprise. Les glissements dans la matrice de matérialité sont présentés dans le schéma de la page 21 de ce rapport.



○ Social ○ Économique ○ Environnemental

ENSEMBLE DES 21 ENJEUX IDENTIFIÉS PAR FAMILLE

On remarque que certains thèmes environnementaux ne sont pas considérés comme prioritaires. Ceci ne signifie pas un désintérêt de Cofinimmo mais s'explique par le fait que ces thèmes font l'objet pour la plupart d'une législation assez stricte qui oblige les sociétés à les traiter, quelle que soit la perception de leur importance pour l'entreprise. Par exemple, la pollution des sols est largement légiférée. Lors de toute acquisition ou vente, Cofinimmo recherche les traces d'une éventuelle pollution historique et procède, le cas échéant, à des sondages du sol.



2014 → 2015 **



SOCIAL

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



ÉCONOMIQUE

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



ENVIRONNEMENTAL

- Consommation d'énergie et émissions CO₂*
- Déchets de construction
- Déchets liés à l'occupation
- Utilisation de matériaux durables et/ou recyclés
- Consommation d'eau
- Mobilité*
- Impact sur les espaces verts
- Pollution sonore
- Nuisances liées à l'occupation

* Enjeux principaux.

** Les mouvements de certains enjeux repris dans le schéma ci-dessus, sont la conséquence d'une enquête menée auprès de l'ensemble des collaborateurs sur l'ordre de priorité des enjeux prioritaires de Cofinimmo. Le taux de participation était de 62 %.



PROFITABILITÉ POUR LES INVESTISSEURS ET ACCÈS AUX CAPITAUX*

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

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

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

* La politique d'investissement et de financement détaillée de Cofinimmo se retrouve dans le Rapport Financier Annuel 2015.

Les capitaux propres

En investissant en Bourse en actions Cofinimmo, l'actionnaire soutient le développement de l'entreprise malgré les possibles fluctuations de cours, à la hausse comme à la baisse.

Cofinimmo met tout en œuvre pour maintenir un profil de risque modéré, en ligne avec les attentes de ses actionnaires.

Pour remplir cet objectif, elle poursuit une stratégie de pérennisation des revenus de l'entreprise en menant les actions suivantes :

- la diversification du portefeuille immobilier afin d'identifier de nouvelles sources de revenus garanties sur le long terme ;
- l'arbitrage du portefeuille immobilier par la vente d'actifs plus risqués pour des actifs plus stables ;
- la conversion des immeubles : du bureau vers le résidentiel ou autre, tenant compte de la demande du marché ;
- la maîtrise des coûts grâce à une équipe de professionnels.

De plus, le statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) de Cofinimmo restreint la prise de risque autorisée et garantit la distribution obligatoire d'au moins 80 % des revenus nets aux actionnaires.

Les capitaux empruntés

Les capitaux empruntés peuvent constituer une source de financement moins onéreuse que les capitaux propres. Les engagements financiers à court et à long terme nécessitent une gestion active. Le département de gestion de la trésorerie, composé de trois personnes, suit minutieusement l'évolution de la dette. Il met également en œuvre la politique de couverture, afin de limiter le risque d'une variation des taux d'intérêt sur les capitaux empruntés et d'en optimiser ainsi le coût.

En outre, Cofinimmo s'assure de la saine diversification de ses sources de financement afin de trouver le meilleur équilibre entre leur maturité et leur coût globaux.

Réalisations 2015

Cofinimmo a su profiter d'un environnement économique favorable et a sensiblement renforcé sa structure d'endettement. Ce renforcement s'est matérialisé par :

- une augmentation de capital avec droits de préférence de 285,4 millions EUR ;
- un placement privé d'obligations pour 190 millions EUR ;
- le renouvellement de près de 750 millions EUR de lignes de crédit.



Objectifs 2016

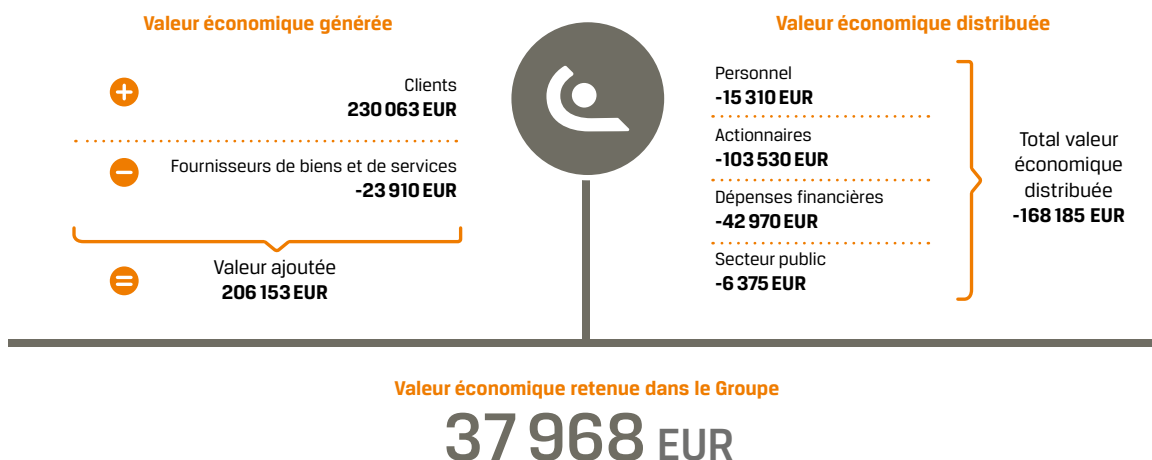
Les fonds récoltés seront consacrés à

- améliorer la durabilité du patrimoine par la rénovation et le redéveloppement d'immeubles de bureaux techniquement obsolètes ;
- poursuivre les investissements en immobilier de santé en diversifiant par pays, par opérateur et par spécialité de soins.

L'objectif de dividende pour l'exercice 2016 (payable en 2017) s'élèvera à 5,50 EUR brut par action ordinaire.

À l'issue de ces opérations, la capitalisation boursière de Cofinimmo a été portée à 2,1 milliards EUR et le coût moyen de la dette a diminué (2,9 % contre 3,4 % en 2014).

Valeur économique directe générée et distribuée pour 2015 (x 1 000 EUR)



Indicateurs de performance

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

88,66 EUR

Coût moyen de la dette

2,9 %

Résultat net courant par action
(hors IAS 39)

6,46 EUR

Dividende 2015
par action ordinaire

5,50 EUR



LA CONSOMMATION EN ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS CO₂

Les immeubles doivent afficher des performances énergétiques optimales afin de limiter les émissions de CO₂ qui résultent de leur exploitation.

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

Il est à noter cependant que l'approche diffère en fonction des segments. Dans le segment des bureaux, Cofinimmo est souvent impliqué à la fois dans la phase de construction/rénovation et dans la gestion quotidienne d'une majorité d'immeubles. Cette situation lui permet d'exercer une influence sur les consommations énergétiques dès l'occupation de l'immeuble. Pour les autres segments, son intervention est limitée. La maîtrise des consommations énergétiques est réalisée par les occupants eux-mêmes.



Objectifs 2016-2018

- Rénovation de 2,7 % du portefeuille total (hors nouvelles constructions et acquisitions).
- Augmentation de la couverture de suivi des données de consommation : 75 % de l'immobilier de santé et 5 % de l'immobilier des réseaux de distribution.
- Compteurs relevables à distance dans neuf immeubles supplémentaires en 2016 et dans tous les immeubles de bureaux multi-locataires en 2018.
- Demande de certification BREEAM in Use pour neuf immeubles en 2016 et de certification BREEAM international pour deux projets de redéveloppement.
- Green Charter pour 30 % des surfaces de bureaux pour 2018.



Dans l'exercice de son métier, Cofinimmo estime devoir participer activement aux efforts mondiaux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Pour cette raison elle a signé la lettre ouverte de soutien à la délégation belge pour la promotion d'une convention ambitieuse à la Conférence COP21 en décembre 2015. Les objectifs de cette convention étaient de suivre les recommandations du GIEC* et de relever les objectifs de réduction des gaz à effet de serre de 70 % (au lieu de 40 %) à l'horizon 2050, comparé à 2010.

L'immobilier est consommateur d'énergie. Un des objectifs principaux de Cofinimmo est d'améliorer les performances énergétiques de son portefeuille et d'en réduire l'empreinte écologique. L'entreprise a mis en place un programme visant la certification BREEAM pour les rénovations et BREEAM in Use pour l'exploitation des immeubles existants. Au moyen de ce système de certification, elle poursuit un double objectif : d'une part améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles et, d'autre part, favoriser leur compétitivité commerciale. Elle s'efforce d'aller le plus loin possible en matière d'efficacité énergétique, souvent au-delà des obligations légales, dans les limites de la rentabilité économique recherchée.

Cofinimmo améliore progressivement ses connaissances quant aux équipements et leur consommation dans ses immeubles. Des compteurs relevables à distance connectent les équipements au logiciel de comptabilité énergétique, implémenté en 2013. Toutes les données de consommation de l'ensemble des espaces communs gérés par Cofinimmo, ainsi que les consommations privatives fournies par les différents locataires sur

base volontaire, y sont rassemblées. Les installations énergivores peuvent ainsi être identifiées et les coûts énergétiques du patrimoine maîtrisés.

Cofinimmo est convaincu que propriétaire et locataires partagent l'intérêt de réduire l'impact environnemental d'un espace loué. Elle invite ses locataires de bureaux à signer une Green Charter, un accord de collaboration durable qui permet de partager des données de consommation, de mettre en place des initiatives pour réduire les consommations, d'optimiser le tri des déchets, etc.

Réalisations 2015

- Redéveloppement/rénovation lourde de 1,1 % du portefeuille total.
- Poursuite de l'intégration des données de consommation des immeubles dans la comptabilité énergétique. Sont désormais suivis :
 - 97 % du portefeuille bureaux (88 % en 2014) ;
 - 43 % du portefeuille immobilier de santé (9 % en 2014) ;
 - 1 % du portefeuille de cafés-restaurants (0 % en 2014).
- Compteurs relevables à distance dans 15 immeubles de bureaux supplémentaires. Depuis le 31.12.2015, 27 immeubles de bureaux sont connectés au logiciel de comptabilité énergétique.
- L'installation de deux unités de production d'électricité renouvelable au moyen de panneaux photovoltaïques : une sur le site Paepsem Business Park à Bruxelles

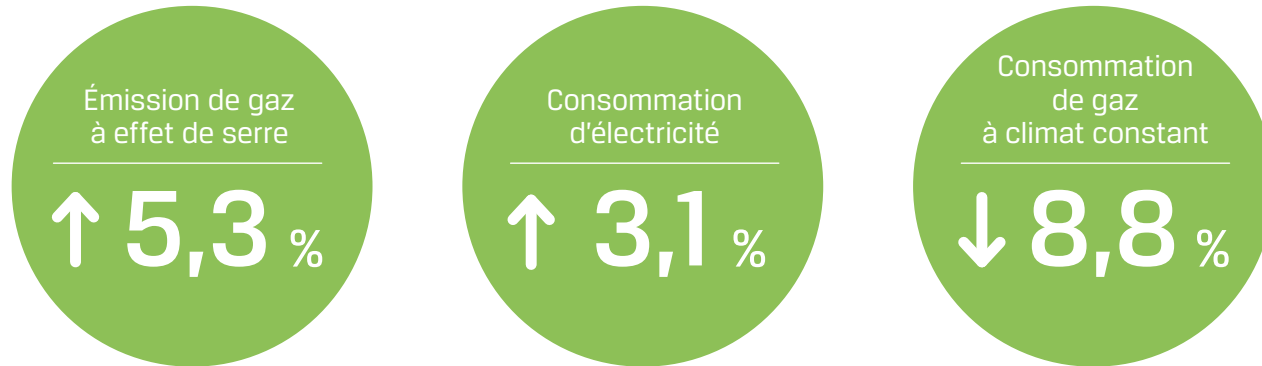
et l'autre sur le site Cockx 8-10 (Omega Court) à Bruxelles. La production est totalement opérationnelle depuis février 2016. Elle est estimée à respectivement 270 MWh et 75 MWh par an. Le total de la production d'électricité photovoltaïque dans le portefeuille s'élève dès lors à environ un GWh par an (installations privatives et communes).

- Deux certificats BREEAM in Use ont été prolongés.
- Renouvellement de la certification ISO 14001:2004 pour la gestion locative du portefeuille de bureaux et pour la gestion des projets de type travaux lourds.
- Signature d'une Green Charter par 23 locataires, couvrant 110 799 m², soit 17 % du portefeuille de bureaux.
- Mise à jour du bilan carbone du siège social sur la base des données de 2014. L'empreinte carbone de l'entreprise a augmenté. Sur les cinq dernières années, elle est passée de 592 tonnes de CO₂e en 2009 à 756 tonnes de CO₂e en 2014. Ceci s'explique par la croissance des effectifs et par la diversification géographique du patrimoine. En effet, la source la plus importante d'émissions CO₂ (55 %) provient des déplacements (voitures de société, voyages d'affaires, trajets domicile-travail, trajets effectués par nos visiteurs).

* GIEC : Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat a été créé en 1988 en vue de fournir des évaluations détaillées de l'état des connaissances scientifiques, techniques et socio-économiques sur les changements climatiques, leurs causes, leurs répercussions potentielles et les stratégies de parade. – www.ipcc.ch.



Variation à patrimoine constant entre 2014 et 2015*



Indicateurs de performance

Performances énergétiques

Segment	Pays	Couverture (dans le pays)	Nombre d'immeubles évalués	Score moyen pondéré suivant la surface (en kWh/m ²)
Immobilier de santé	Belgique	4 %	4	150
	France	81 %	38	402
Bureaux (Bruxelles)	Belgique	32 %	32	238
Immobilier de réseaux de distribution	Belgique	2 %	36	493
	France	100 %	279	279

La moyenne actuelle des immeubles de bureaux à Bruxelles est de 342 kWh/m².

Indicateurs de performance clés

Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance prônés par l'European Public Real Estate Association (EPRA). Au nombre de 18 correspondant à neuf tirés du Global Reporting Initiative (GRI), ils donnent une image très claire des performances des différents immeubles d'année en année.

Les données sont calculées sur la base des informations en possession de Cofinimmo (propriétaire), Cofinimmo Services (gestionnaire de son parc immobilier) et des occupants des immeubles.

Les résultats complets (bruts et normalisés) se trouvent sur le site www.cofinimmo.com/développement-durable/performance-données/indicateurs. Ils concernent les surfaces utilisées en tant que bureaux dans les segments bureaux et PPP (791 476 m²) et un échantillon des surfaces utilisées en tant qu'établissements de santé et réseaux de distribution (324 626 m²) sur un total de 1 868 903 m² (PPP inclus).

* L'analyse like-for-like a été faite dans les immeubles sous contrôle opérationnel sur base des consommations des équipements techniques communs des bureaux multi-locataires, en excluant le siège social.



Consommation totale d'énergie directe
provenant de combustibles (GRI G4-EN3):

101 705
MWh/an

Total des émissions directes et indirectes de gaz
à effet de serre (GRI G4-EN15 et GRI G4-EN16):

99 367
tonnes de CO₂e/an

Consommation relative d'énergie
(GRI G4-CRE1):

208
kWh/m²/an

Consommation totale d'énergie électrique
(GRI G4-EN3):

113 598
MWh/an

Émissions relatives des gaz à effet de serre
(GRI G4-CRE3):

78
kg CO₂e/m²/an



INNOVATION

En tant qu'acteur majeur du marché immobilier belge, Cofinimmo se doit d'être visionnaire et d'alimenter le débat sur les futurs besoins réels en matière immobilière. L'entreprise doit s'adapter au monde de demain et intégrer les grandes tendances sociétales dans sa stratégie, sous peine d'une obsolescence rapide de ses immeubles, mettant en péril sa durabilité économique. Des solutions innovantes sont nécessaires pour créer de nouvelles opportunités de croissance et pérenniser le patrimoine existant.

Dans cette optique, un groupe de réflexion, composé de 13 personnes issues de différents segments d'activités, s'est mis au travail début 2015, portant son attention principalement sur le segment des bureaux. Tenant compte des nouvelles techniques de construction et des nouvelles technologies plus durables, le groupe a soumis diverses propositions en adéquation avec les besoins des clients-locataires de bureaux en vue de réduire le vide locatif du portefeuille, d'allonger le cycle d'exploitation des immeubles de bureaux et de faciliter leur exploitation.



Objectifs 2016-2017

- Six nouveaux aménagements de toiture et/ou jardin étalés sur 2016 et 2017.
- Trois immeubles équipés de Flex Corner @ en 2016.
- Analyse du potentiel de l'utilisation des « big data »*.



Réalisations 2015

• Optimiser les toitures et jardins

Aujourd'hui, les toitures représentent un potentiel de 65 000 m² non exploités. En aménageant des terrasses en toiture, Cofinimmo peut offrir à ses clients un espace extérieur supplémentaire, pouvant servir de lieux de détente ou de réunion ou permettant d'organiser éventuellement des événements.

L'aménagement type est composé d'une terrasse en bois, de bacs à plantes aromatiques et d'un banc extérieur sous forme du logo de Cofinimmo. Selon le choix du client, les bacs à plantes pourraient être reconvertis en mini-potagers et représenter les embryons d'un projet d'agriculture urbaine plus large. Le projet pilote a été réalisé lors de la rénovation de l'immeuble Guimard 10-12 à Bruxelles.

Tout comme les toitures, Cofinimmo cherche à optimiser l'utilisation des jardins et abords de ses immeubles. Un premier projet d'embellissement du jardin et des parkings a été réalisé sur le site Park Hill à Diegem. Les zones de stationnement ont été élargies, un emplacement pour personnes à mobilité réduite a été prévu, ainsi qu'une zone « foodtruck ». Des zones de détente supplémentaires, tels qu'un terrain de pétanque et un chemin pédestre entre les immeubles du site, ont également été prévues.

• Utilisation temporaire des espaces vides

L'occupation temporaire concerne tant l'immobilier résidentiel que celui des bureaux et répond aux besoins de clients qui sont à la recherche d'espaces de travail, de vie ou d'activités culturelles à coût réduit. En même temps, cette initiative permet de capter de futurs locataires potentiels et de diminuer les coûts liés au vide locatif. Pour 2015, ces coûts s'élevaient à environ six millions EUR.

Les premiers projets d'occupation temporaire, en partenariat avec la société Camelot Europe**, ont concerné les appartements au-dessus de cinq cafés/restaurants du portefeuille Pubstone*** et l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108, vacant et pour lequel Cofinimmo attend l'obtention de permis pour une reconversion en maison de repos. Ce partenariat ne se limite pas à la Belgique. À l'heure actuelle, cinq contrats d'occupation temporaire résidentielle sont également en cours aux Pays-Bas.

• Cofinimmo Lounge

Cofinimmo met à disposition de ses clients et de leurs visiteurs des espaces de travail partagés et flexibles. Ces espaces modernes, inspirants et agréables sont équipés afin d'y travailler, s'y réunir mais également s'y détendre et confèrent une image positive à l'entreprise. Cofinimmo répond ainsi aux besoins de flexibilité et de diversité des espaces de vie au

travail pour ses clients. L'aménagement du premier Cofinimmo Lounge est actuellement en cours et sera finalisé dans le courant de l'année 2016.

• Flex Corner @

Ce concept novateur propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, salles de réunion).

La location est proposée moyennant un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant de la zone privative que des zones partagées. Les contrats sont conclus sur base d'une durée correspondant aux besoins du client (un an, trois ans...). Une formule de location sous le principe « Custom your lease » est également possible, donnant la possibilité au locataire de fixer lui-même la durée de son bail, suivant des conditions contractuelles adaptées.

Deux projets pilotes seront inaugurés durant le premier trimestre 2016.

* Les big data représentent l'ensemble des informations disponibles dans les bases de données, également externes, tels que les réseaux sociaux, les bases de données statistiques publiques, etc. L'objectif de l'entreprise est d'améliorer ses modèles de prédiction relatifs aux questions importantes de sa stratégie (p.ex. l'évolution de son portefeuille clients) en exploitant les données externes et en les croisant avec ses propres bases de données.

** www.cameloteurope.com.

*** Filiale du Groupe Cofinimmo - voir également le Rapport Financier Annuel 2015 - page 70.



MOBILITÉ

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

La situation des immeubles de Cofinimmo, le nombre d'emplacements parking disponibles et la proximité des moyens de transports publics sont des critères de choix souvent déterminants pour les clients-locataires.

Réalisations 2015

• Evaluation de l'ensemble du patrimoine de bureaux en matière d'accessibilité en transport en commun

Cette évaluation a été réalisée par la société CO2logic (www.co2logic.com), suivant une méthodologie basée sur différents standards et critères, tels que le type de transport (train, métro, tram, bus, vélo), le nombre de lignes de transport, la distance jusqu'aux arrêts et gares les plus proches, la fréquence moyenne des transports sur une journée. Le résultat de cette évaluation est repris dans les indicateurs de performances, ci-dessous. Cette méthode permet également de faciliter l'évaluation de l'accessibilité de tout nouveau projet d'acquisition.

• Extension du nombre de parkings partagés

En partenariat avec BePark (www.bepark.eu), Cofinimmo met depuis 2012 les parkings de son siège social à disposition des riverains en-dehors des heures de bureaux, moyennant une affiliation préalable. Ce partenariat a été étendu à l'immeuble Cockx 8-10 (Omega Court) à Bruxelles où dorénavant 62 places sont disponibles 24/24h, 7/7j, portant le nombre total de parkings partagés dans le portefeuille de Cofinimmo à 122.

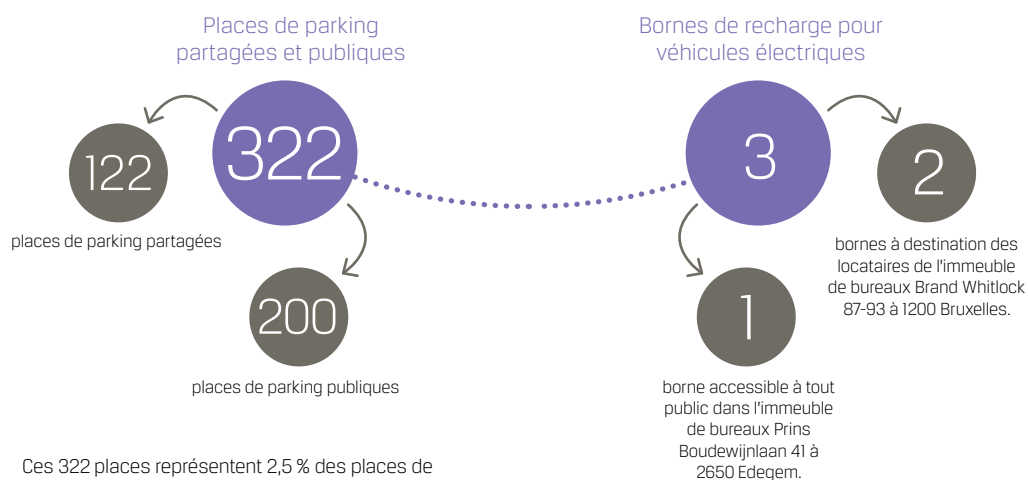
• Révision de la politique de véhicules de la société

Les déplacements représentent plus de 50 % de l'empreinte carbone de l'entreprise. Pour cette raison, Cofinimmo reste très attentive à la diminution de la moyenne des émissions de CO₂ de sa flotte de véhicules. Elle sensibilise ses collaborateurs en publiant les consommations de carburant, en mettant à disposition un véhicule électrique partagé, en soutenant les modes de transport alternatifs et le covoiturage au moyen d'un site dédié et propre à l'entreprise. Dans le cadre de sa politique de mobilité, Cofinimmo offre à ses collaborateurs le choix d'une mobilité combinée : voiture-vélo, voiture-transports en commun.

• Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

Trois bornes de recharge ont été placées dans deux immeubles du portefeuille bureaux. Deux de ces bornes sont destinées aux occupants des immeubles, la troisième s'ajoute au réseau accessible au grand public.

Indicateurs de performance



Ces 322 places représentent 2,5 % des places de parking disponibles dans le portefeuille de bureaux.



Objectifs 2016

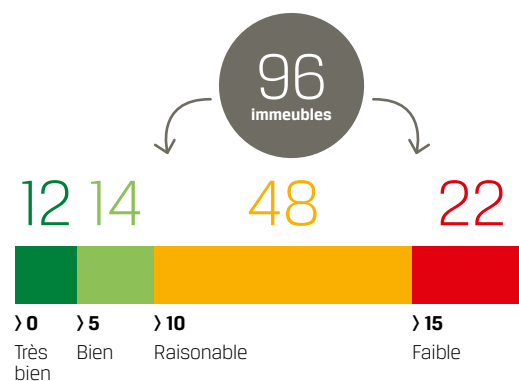
- Étude de différentes pistes innovantes pour diminuer progressivement le nombre d'emplacements de parking en réponse au souhait des pouvoirs publics bruxellois.
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans 16 immeubles supplémentaires.
- Amélioration des infrastructures pour les cyclistes.

Proximité des transports publics par rapport au parc immobilier de bureaux

L'ensemble du portefeuille de bureaux, soit **96 immeubles***, a fait l'objet d'une évaluation au niveau de l'accessibilité en transports en commun (train, tram, bus et métro) et à vélo.

Les facteurs d'exclusion sont les suivants :

- les gares situées à plus de 1200 m ;
- les stations de tram et métro situées à plus de 800 m ;
- les arrêts de bus situés à plus de 600 m ;
- les stations de vélos partagés situées à plus de 200 m ;
- les pistes cyclables non protégées.



* Nombre d'immeubles de bureaux individuels, y compris les surfaces de bureaux du segment PPP. Certains sites peuvent compter plusieurs immeubles.



Extrait de l'interview de **Serge Starckmann**,
CEO de Zen Car*

« LA VOITURE EN AUTOPARTAGE RÉPOND AUX PROBLÈMES DE MOBILITÉ DANS LA VILLE »



Pour un opérateur immobilier comme Cofinimmo, l'accessibilité de ses immeubles est d'une importance stratégique. Avec un partenaire comme Zen Car, il est possible de proposer des solutions de mobilité, qui ne font plus appel aux moteurs à carburants fossiles.

ZEN CAR EST UNE ENTREPRISE DE LOCATION DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES À BRUXELLES...

S.S. Nous sommes bien plus que cela. Nous louons des véhicules électriques, c'est vrai. Et pour l'instant sur Bruxelles, c'est vrai aussi. Mais nous proposons à nos clients des solutions intégrées, de « l'autopartage », pour trouver des solutions aux problèmes de mobilité dans la ville. Bruxelles est engorgée. Or, une voiture en autopartage en remplace huit au quotidien.

POURQUOI LOUER DES VÉHICULES ET NE PAS LES PROPOSER À LA VENTE ?

S.S. Parce que c'est l'usage qui compte. A l'heure actuelle à Bruxelles, une voiture reste parkée pendant 95 % du temps. On peut optimiser ça, tant pour le particulier que pour l'entreprise. Une voiture qui est partagée par huit collaborateurs ne restera parkée qu'entre 15 et 20 %, le soir ou la nuit. Souci de mobilité en moins, avantage économique pour le particulier et pour l'entreprise, c'est tout bénéfique, non ?

QUEL EST LE LIEN AVEC L'IMMOBILIER ? POURQUOI CE PARTENARIAT AVEC COFINIMMO ?

S.S. Cela va dans le sens de la solution intégrée qui consiste à proposer au client la mobilité dont il a besoin pour se déplacer et l'emplacement de parking dont il a besoin par la suite. Un emplacement de parking partagé lui aussi, par exemple dans les parkings de Cofinimmo.

EN VILLE, LA VOITURE DE DEMAIN SERA FORCÉMENT ÉLECTRIQUE ET PARTAGÉE ?

S.S. Si l'on veut encore respirer en ville demain, si l'on veut encore pouvoir y vivre ou retourner y vivre confortablement, le véhicule électrique est la solution. C'est une évidence et une nécessité pour notre confort, notre santé et celle de nos enfants.

Au-delà de l'autopartage, si nous avons fait le choix du véhicule électrique, c'est parce que son développement technique est en marche. Jusqu'il y a peu, on atteignait 80 km d'autonomie ; aujourd'hui, on en est à 200, voire 300 km, et demain 500. Notre pari, c'est de proposer en partage des véhicules avec lesquels leurs utilisateurs n'auront plus aucune contrainte.



Extrait de l'interview de **Robert Fontaine**, Corporate Planning and Reporting Manager Strategy & Innovation de la Société des Transports Intercommunaux Bruxellois (STIB)*

QUELLES VALEURS METTEZ-VOUS EN AVANT DANS LA POLITIQUE SOCIÉTALE DE LA STIB ?

R.F. Deux mots résumant tout : « Responsabilité » et « Ensemble ». De par son importance comme premier employeur et sa présence dans la ville, la STIB est responsable de l'impact de son activité. Nous devons gérer cet impact, le diminuer quand il est négatif, l'amplifier quand il est positif. Par ailleurs, nous devons travailler « ensemble » avec les parties prenantes pour que la STIB s'intègre mieux dans la ville.

QUEL EST LE DEGRÉ DE PRIORITÉ QUE VOUS ACCORDEZ AUX DÉPLACEMENTS À DES FINS PROFESSIONNELLES ?

R.F. La clientèle des Bruxellois et des navetteurs qui se rendent sur leur lieu de travail et en reviennent est très importante, elle représente au moins 25 % de nos voyageurs. Nous savons que les problèmes se posent surtout pendant les heures de pointe. C'est pourquoi nous investissons beaucoup pour désengorger le réseau pendant ces heures.

LA STIB DÉVELOPPE-T-ELLE SON RÉSEAU EN TENANT COMPTE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ?

R.F. Oui. Grâce à nos services d'étude, nous sommes assez bien informés en amont des projets de développement immobilier. C'est indispensable parce qu'il faut parfois deux à trois ans pour développer une ligne.

« JE NE SUIS PAS ÉTONNÉ QUE LE LIEN ENTRE IMMOBILIER ET MOBILITÉ SOIT UNE PRIORITÉ POUR COFINIMMO »

COMMENT SE FAIT LA RENCONTRE ENTRE PROFESSIONNELS DE LA MOBILITÉ ET DE L'IMMOBILIER ?

R.F. Les occasions sont multiples, à la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB), à celle des entreprises bruxelloises (BECI) et au sein de la plateforme belge de Responsabilité Sociétale des Entreprises The Shift. Le gouvernement bruxellois organise chaque mois une réunion où l'on parle de l'accueil des entreprises dans la Région. Le rôle de la STIB est important dans ce cadre. Bref, il y a des contacts très réguliers entre experts de l'économie, de l'immobilier et de la mobilité.

QUELS INDICATEURS STRATÉGIQUES SUIVEZ-VOUS POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DE LA STIB ?

R.F. Nous avons un programme ad hoc, que nous avons baptisé « Drive » : comment être plus efficace, comment dépenser moins tout en faisant autant, voire plus, avec la même satisfaction client ? De plus, comme nous sommes subsidiés, nous avons le devoir de dépenser efficacement les deniers publics. Le programme « Drive » a aussi un aspect développement durable. Par exemple comment consommer moins avec nos véhicules ? Nous avons lancé la récupération d'énergie lors du freinage du métro et nous commençons à faire de même avec le freinage des trams. Voilà pour l'ingénierie, mais le programme « Drive » a aussi des aspects sociaux, par exemple la lutte contre l'absentéisme, ce qui revient à se concentrer sur le bien-être des employés : s'ils se sentent bien au travail, ils seront moins souvent absents.

L'ENVIRONNEMENT EST-IL UNE PRÉOCCUPATION QUOTIDIENNE ET GÉNÉRALISÉE À LA STIB ?

R.F. Quand je suis arrivé à la STIB, j'ai remarqué que beaucoup de gens étaient sensibilisés au développement durable et voulaient que cette préoccupation soit une priorité. A la STIB, on fait du

développement durable comme on respire. En fait, on y est contraint. Le transport public est très présent, encombrant même dans Bruxelles. Mais c'est donnant donnant : si nos véhicules prennent de la place, font du bruit et polluent, ils transportent des gens qui ne prennent pas leur voiture. Nous sommes aussi un des premiers employeurs à Bruxelles. De par notre métier, nous sommes au cœur même de toutes les problématiques de développement durable. J'ajouterais une dernière chose, l'accessibilité pour tous. Les personnes à mobilité réduite bien sûr, par exemple les handicapés, mais il y a aussi les gens qui ont des enfants, des poussettes, de gros paquets. C'est aussi un aspect de notre responsabilité.



Une entreprise comme Cofinimmo constate que la mobilité est une donnée essentielle pour ses clients. C'est un réel enjeu qui ne peut que gagner en importance. Quand on développe de l'immobilier, on s'adresse à des clients finaux qui vont exiger qu'on leur montre comment accéder à leur immeuble et comment le quitter. Il faudra notamment leur dire qu'à Bruxelles le parking est très limité. J'imagine donc que les clients de Cofinimmo vont réclamer des solutions de mobilité créatives.

* L'intégralité de l'interview de Robert Fontaine est consultable sur www.cofinimmo.com/actualités-média/vidéothèque.



SÉCURITÉ ET BIEN-ÊTRE

Cofinimmo exerce une influence sur le bien-être, la santé et la sécurité :

de ses collaborateurs : des conditions de travail attractives, un traitement équitable, des perspectives d'avenir, une attention à l'équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle, etc. Ces éléments permettent de garder des gens motivés ayant à cœur de réaliser le travail qui leur est confié. L'augmentation du stress au travail, qui touche de plus en plus de monde, peut avoir des conséquences dommageables majeures pouvant mener certaines personnes jusqu'au burn-out. Ce type d'affection engendre une absence prolongée de la personne touchée et pour l'employeur une désorganisation et un surcoût.

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

des fournisseurs dont Cofinimmo est responsable parfois directement mais plus souvent indirectement. L'équité à l'égard des fournisseurs lors des négociations d'achat et le souci de la sécurité de leur personnel sont des éléments importants. La continuité d'une relation commerciale ne peut exister qu'au travers du respect des parties et de la compréhension de leurs préoccupations et objectifs respectifs.

LES COLLABORATEURS

Cofinimmo a mis en place une série de pratiques lui permettant d'assurer le bien-être de ses collaborateurs et l'exercice de leur fonction dans les meilleures conditions. Dès sa prise de fonction, le nouveau collaborateur reçoit un dossier d'accueil reprenant toutes les mesures pratiques et de sécurité de la maison. Neuf nouveaux collaborateurs ont été accueillis en 2015.

Il existe également des forums de discussion où il est possible d'exprimer ses idées et/ou préoccupations : lunch meeting mensuel, groupe de travail sur l'amélioration de la communication interne, etc.

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. 62 personnes ont participé à un team building en 2015.

Cofinimmo est également attentive au phénomène du stress au travail et du burn-out. Elle a sensibilisé l'ensemble de ses managers au moyen de séminaires sur ce sujet.

LES OCCUPANTS DES IMMEUBLES

Cofinimmo analyse l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique.

Dans le processus de due diligence*, la présence d'amiante, la pollution du sol, les éléments de lutte et de protection incendie, etc. sont systématiquement analysés.

Dans les immeubles existants, le risque d'amiante pour les immeubles plus anciens est suivi de près. L'amiante présent dans les immeubles est encapsulé dans les matériaux. En cas de dégradation, ces matériaux sont enlevés suivant les prescriptions légales qui assurent la sécurité des personnes.

En fonction des réglementations en vigueur, des contrôles périodiques sur l'amiante, mais aussi sur la sécurité incendie et les systèmes de contrôle d'accès des immeubles. Par ailleurs, l'utilisation de produits d'entretien les moins nocifs et les plus respectueux de l'environnement est requise explicitement dans les contrats de gestion.

LES SOUS-TRAITANTS

Dans le cadre de travaux de rénovation lourde, 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. Elle fait également appel à des coordinateurs de sécurité externes en fonction de la charge de travail.

Dans le cadre des appels d'offres, elle décrit clairement, dans ses cahiers des charges et contrats, les responsabilités de chacun.

Dans le cadre de la maintenance des immeubles, Cofinimmo équipe ses 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.

Réalisations 2015

- Rédaction de dossiers d'accueil individuels pour neuf nouveaux collaborateurs.
- Organisation de six team buildings – 62 participants.
- Amélioration de la maîtrise des législations applicables à l'immobilier dans les pays autres que la Belgique où Cofinimmo possède des immeubles.

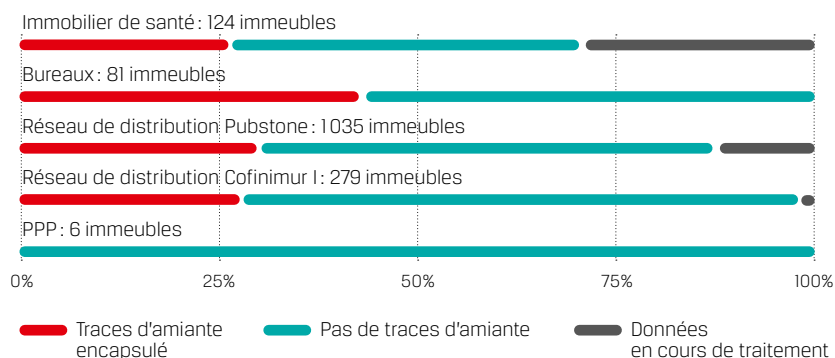
Indicateurs de performance

Bien-être des collaborateurs

Taux d'absentéisme

	2014	2015
Courte durée	1,6 %	2,0 %
Longue durée	3,6 %	3,2 %
Accidents de travail	0	0

Maîtrise de l'amiante dans les immeubles loués



* Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques et fiscaux) avant une opération de financement ou d'acquisition.



ÉTHIQUE DES AFFAIRES

Cofinimmo participe activement à l'amélioration de l'image du secteur immobilier. En tant que société cotée en Bourse et de par sa position sur le marché, elle doit faire preuve à tout moment de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités vis-à-vis de ses parties prenantes.

Elle respecte les règles interdisant les risques de pratiques douteuses ou punissables par la Loi (blanchiment d'argent, travail au noir, dumping social, etc.) et également celles proscrivant les pratiques contraires aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui. Les principes de fonctionnement sont valables pour tous les segments dans lesquels l'entreprise est active et dans tous les pays où elle est présente.



Objectifs 2016

- Cofinimmo continuera à respecter rigoureusement les règles de transparence et d'éthique;
- L'auditeur interne continuera à veiller au travers des missions qui lui sont confiées, à détecter les éventuels cas de fraude;
- Adoption formelle du code de bonne conduite rédigé par le Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*** pour l'ensemble des activités immobilières.



La Charte de Gouvernance d'Entreprise* de Cofinimmo décrit une série de règles, procédures et pratiques qui définissent la manière dont la société est gérée et contrôlée. L'entreprise a adopté le Code belge de Corporate Governance 2009 (« Code 2009 ») comme code de référence.

Cette Charte préconise la transparence dans les décisions prises à tous les niveaux de la société. Au quotidien, les collaborateurs se conforment à un Code de Conduite et aux valeurs de l'entreprise.

Cofinimmo met l'accent sur les principes d'honnêteté, d'intégrité et d'équité dans tous les domaines et attend une attitude similaire de la part des tiers avec lesquels elle entretient des relations d'affaires.

L'éventualité d'une tentative de corruption fait l'objet d'un article spécifique dans les conditions générales d'achat, annexées à toute commande, et sa survenance serait sévèrement sanctionnée. Toute forme de fraude ou de

détournement est naturellement proscrite et des règles très strictes régissent les appels d'offres par :

- l'application de la double signature pour tout engagement;
- l'approbation des états financiers par un réviseur externe;
- la consultation d'un nombre pertinent de fournisseurs ou prestataires et une rotation parmi ceux invités à remettre offre;
- la présence d'un auditeur interne;
- une politique de « whistleblowing »**.

Depuis 2000, Cofinimmo met périodiquement un vademecum à l'attention des agents immobiliers à jour. Il précise de manière détaillée les règles de collaboration et de rémunération qui sont appliquées dans le cadre de la commercialisation des immeubles de Cofinimmo.

« EN 2015,
AUCUN CAS DE
MALVERSATION
N'A ÉTÉ DÉTECTÉ. »

* Les règles de Gouvernance d'Entreprise sont décrites en détail dans le Rapport Financier Annuel 2015 à partir de la page 108 et repris sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance).

** Tout collaborateur doit pouvoir faire connaître une faute éthique dont il a connaissance, sans se sentir lui-même menacé dans sa relation avec l'entreprise.

*** www.rics.org.



RESPECT DES DIFFÉRENCES ET DE LA DIVERSITÉ CULTURELLE

La diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et l'égalité des chances sont ancrées dans la culture d'entreprise de Cofinimmo. La diversité permet d'élargir les points de vue, d'améliorer la richesse des échanges entre personnes et de dégager ainsi des solutions innovantes dans les différentes activités.

Dans le cadre du « Label Diversité », Cofinimmo veille à maintenir son engagement en la matière, ce qui se traduit à différents niveaux :

- celui du recrutement, par le renforcement des interactions avec les jeunes en particulier ;
- celui de la gestion du personnel, par l'offre de coaching et de formations (coachings individuels génératifs et team coachings) ;
- celui du positionnement externe de l'entreprise, par la poursuite d'actions de networking et de témoignages sur la problématique de la diversité au sein des entreprises.

Par ailleurs, Cofinimmo apporte également de l'importance à l'évolution vers une parité homme-femme à tous les échelons de l'entreprise. Elle soutient entre autre l'association Women on Board qui a pour objet la promotion de la présence des femmes au sein des Conseils d'Administration.

En 2015, neuf personnes ont été embauchées, pour cinq départs et quatre nouvelles fonctions.

« À COMPÉTENCES ÉGALES, IL NE FAUT SURTOUT PAS TOMBER DANS LA DISCRIMINATION POSITIVE. LE PLUS IMPORTANT, C'EST LA VALEUR DE LA PERSONNE. »

Extrait de l'interview de **Chantal Cabuy**,
Head of HR & Internal Communication
chez Cofinimmo*

COFINIMMO A ÉTÉ PARMIS LES PREMIÈRES ENTREPRISES À OBTENIR EN 2010 LE LABEL « DIVERSITÉ » À BRUXELLES-CAPITALE. VOUS AVEZ À NOUVEAU OBTENU CE LABEL EN 2014. EN QUOI ÉTAIT-IL DIFFÉRENT DU PREMIER ?

C.C. C'est le résultat d'un souhait du ministre bruxellois de l'Economie de l'époque, Benoît Cerexhe, qui demandait aux entreprises de dégager un budget pour assurer des formations à l'équité. Or nous le faisons déjà. Il ne nous manquait plus qu'une charte. Nous nous sommes empressés de la rédiger. C'est comme ça que nous avons obtenu ce label.

Ensuite, nous nous sommes rendus compte que la diversité nous ouvrait d'énormes possibilités, à tel point que si nous devions nous limiter à des images types liées à l'âge ou à l'origine nous n'aurions pas la moitié de nos recrutements potentiels. Être ouvert à la diversité, c'est du « win win », cela nous permet de nous enrichir à tous points de vue. Par rapport à 2010, nous faisons les choses plus consciemment, avec des chiffres, des statistiques annuelles que nous essayons d'améliorer. Nous sommes d'ailleurs très soutenus sur ce plan par Actiris, l'Office régional de l'emploi de Bruxelles-Capitale.

ON VOUS A ENTENDU DIRE QUE « AGEISM IS THE NEW SEXISM ». QUE VOULEZ-VOUS DIRE EXACTEMENT ?

C.C. On a toujours le risque de tomber dans les préjugés. Il est vrai que les plus âgés viennent parfois aux interviews avec des a priori. Ils pensent tout savoir et ne laissent pas l'intervieweur placer un mot. En plus, il y a ce cliché bien connu, que nous avons réussi à contrer chez Cofinimmo : plus vous êtes âgé, plus vous coûte cher. Il y a un équilibre à trouver. Il ne faut pas profiter du fait qu'une personne est à la recherche d'un emploi depuis longtemps pour réduire ses appointements. Si cette personne est de qualité, elle continuera à chercher ailleurs. C'est la valeur ajoutée de la personne qui compte et, par ailleurs, il faut pouvoir garder l'équité dans l'échelle des rémunérations en interne.

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LA PARITÉ ENTRE HOMMES ET FEMMES, DANS VOTRE ENTREPRISE ET EN GÉNÉRAL ?

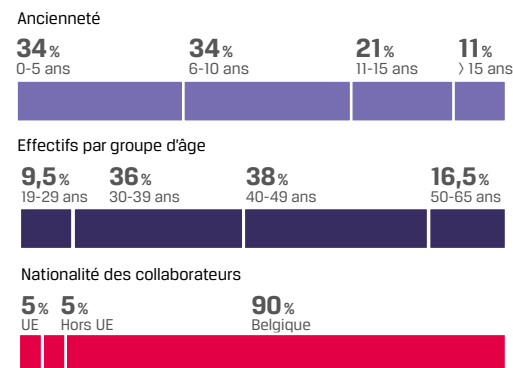
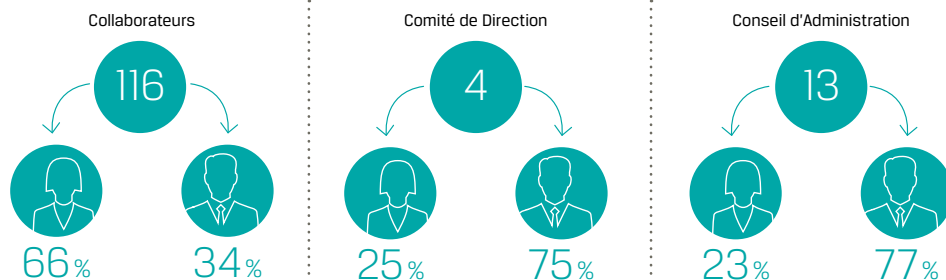
C.C. Nous n'atteignons pas la parité chez nous puisque globalement nous ne sommes pas loin de 65 % de femmes pour 35 % d'hommes ! Ceci dit, au niveau managérial, nous sommes à cinq femmes pour six hommes. On pourrait inverser, mais je trouve que

la situation actuelle n'est pas mal du tout. Je crois que si les femmes sont prêtes à donner à leur job autant que ce que les hommes ont donné à certains stades de leur vie professionnelle, elles ne seront plus freinées dans leur progression. Ce qui fait encore la difficulté aujourd'hui, ce sont les équilibres familiaux, le partage des tâches en dehors du bureau. Une femme de valeur chez un employeur de valeur, a toutes les possibilités. C'est une conviction personnelle.

QUELLES SONT LES ACTIONS CONCRÈTES QUE VOUS METTEZ EN PLACE POUR GARANTIR LA DIVERSITÉ ?

C.C. J'estime que si le contenu d'un CV correspond à notre demande, mais que l'âge, l'origine ou divers éléments extérieurs ne conviennent pas, il faut quand même rencontrer ces personnes. Grâce à cette approche, nous avons multiplié par deux notre nombre de jeunes et personnes d'origine allochtone. Une personne est d'abord ce qu'elle est et ce qu'elle fait. On la recrute pour sa personnalité, son potentiel et son engagement. À partir du moment où vous vous fondez sur ces trois axes-là, la diversité est automatique, vous entrez dans un cercle vertueux et, nous l'avons constaté, ce peut être très enrichissant.

Indicateurs de performance





FORMATION DES COLLABORATEURS

Le capital humain représente un atout concurrentiel décisif en matière de qualité de ce que l'entreprise peut offrir à ses clients et donc de ses performances économiques et sociales. Dans une vision à moyen terme, Cofinimmo favorise à chaque moment de la carrière, le développement professionnel et personnel de chacun de ses collaborateurs. À plus long terme, elle veille à assurer une fin de carrière à la fois riche de défis et libre de soucis futurs.



Extrait de l'interview de **Chantal Cabuy**,
Head of HR & Internal Communication
chez Cofinimmo*

**COFINIMMO INVESTIT 1,9 % DE SA MASSE SALARIALE BRUTE
DANS LA FORMATION DE SON PERSONNEL. AVEC QUEL
RETURN ?**

C.C. Je précise que 1,9 %, c'est le chiffre de 2015. Certaines années, nous y consacrons plus de 2 % de notre masse salariale. Dans beaucoup d'entreprises, on ne vous envoie plus en formation à partir d'un certain âge. Ce n'est absolument pas notre cas. Nous appliquons une totale équité, que ce soit au niveau du sexe, de l'origine et surtout de l'âge.

Dans notre secteur, nous avons une richesse intellectuelle de notre personnel et de nos collaborateurs extérieurs qui est le résultat de ces efforts de formation dans les domaines techniques, mais aussi en développement personnel, en prise de parole, en assertivité, en gestion de conflit et beaucoup en leadership. Nous préparons longtemps à l'avance la formation de nos futurs « team managers ». Hélas, un « return » en formation ne se chiffre pas mais il se retrouve dans la qualité des prestations, dans l'efficacité individuelle et collective et dans la fidélisation. Je constate que nos bons éléments sont fidèles. En fait, nous ne sommes qu'une petite entreprise, mais nous essayons de tout faire comme une grande, de la façon la plus professionnelle et la plus complète. Notre présence dans l'indice des 20 premières valeurs belges cotées en bourse nous y incite d'ailleurs.



INVESTORS IN PEOPLE –
GOLD POUR 2018

Ce label met en exergue l'indispensable déploiement des connaissances. Le département des Ressources Humaines établi, conjointement avec les managers et les collaborateurs, un plan individuel de développement. Parallèlement aux formations classiques, la société propose à certains collaborateurs de suivre des formations plus ciblées de longue durée de type postuniversitaire, tant en Belgique qu'exceptionnellement à l'étranger.



Indicateurs de performance

Post-universitaires

33%

Universitaires

50%

Nombre total d'heures
cumulées de formation

3 348 h



2 291 h



1 057 h

Collaborateurs ayant suivi une
ou plusieurs formations

82,6%

Budget des formations par rapport
à la masse salariale brute

1,9%



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

Par sa position, Cofinimmo est en mesure d'influencer l'esthétique et la mixité des quartiers par ses choix d'investissement, des constructions, même s'ils sont en premier lieu basés sur des critères économiques.

L'entreprise croit au développement durable des villes où un équilibre urbanistique doit être envisagé. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts doivent coexister et les quartiers uni-fonctionnels doivent progressivement disparaître.

Par la reconversion de certains immeubles de bureaux vides, elle peut dès la conception, recréer de la mixité dans les quartiers (du logement ou des maisons de repos dans des zones de bureaux), améliorer ainsi l'attractivité de ses immeubles (proximité d'écoles, de commerces, de lieux de détente) et diminuer les flux de déplacement domicile - travail - zone commerciale.

L'esthétique architecturale des immeubles participe pour sa part au rayonnement des occupants qui y vivent et à l'image de marque des sociétés qui y exercent leurs activités. Cofinimmo a la volonté de participer à l'esthétique et à l'harmonie de la ville en favorisant la construction d'immeubles emblématiques, véritables points de repère qui participent au rayonnement de la ville, et au développement du tourisme.



Réalisations 2015

- **Livingstone I & Woluwe 34** : reconversion de 24 000 m² de bureaux en 191 logements en Région Bruxelles-Capitale, tous vendus au 31.12.2015.
- **Belliard 40** : début du chantier de démolition et redéveloppement de 18 804 m² de bureaux et 1 650 m² de logements au cœur du quartier Léopold.
- **Guimard 10-12** : rénovation de 10 756 m² de bureaux au cœur du quartier Léopold.
- **Résidence Tillens** (anciennement Suzanna Wesley) : construction d'une maison de repos de 4 960 m² (87 lits) au cœur d'un quartier bruxellois en pleine évolution.



Objectifs 2016-2018

Cofinimmo entamera en 2016, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations et après concertation de toutes les parties prenantes :

- **Woluwe 106-108** : reconversion de 8 500 m² de bureaux en maison de repos et de soins avec une capacité de 150 lits;
- **Tenreuken** : construction d'une centaine de logements.



FOCUS RÉALISATIONS

IMMOBILIER DE SANTÉ WEVERBOS

Adresse : Jan Van Aelbroeklaan 64 -
9050 Gentbrugge

Architecte :

Verly & Vandecasteele BVBA

Superficie : 6 063 m²

Nombre de lits : 102

Disponible : T3 2011

Standards environnementaux :

- Niveau E : 62 (moyenne)
- Niveau K : 29

- Création d'un environnement de couleurs favorisant le parcours de vie de personnes souffrant de démence.
- Présence d'espaces verts et de plantations adaptées.
- Accès direct et sans obstacles aux terrasses et au jardin depuis les salles de séjour et la cafétéria.
- Sentiers de courte distance et sans dénivellé.
- Distribution des médicaments robotisée évitant les erreurs.
- Système de communication par écran tactile à disposition des résidents.
- Mécanisme spécifique d'aide pour les soins corporels aux personnes grabataires.

BUREAUX GUIMARD 10-12

Adresse : rue Guimard 10-12 -
1040 Bruxelles

Surface : 10 756 m² (hors sol) +
4 410 m² (parkings sous-sol)

Architecte : LD2

Disponible : T3 2015

Standards environnementaux :

- Niveau E : 43 (180 avant travaux)
- Niveau K : 27 (130 avant travaux)

- Hall d'entrée en duplex, identification de l'immeuble par logo rétro éclairé dans le hall d'entrée.
- Œuvre d'art de Damien Moreau dans le hall d'entrée.
- Mise en valeur de la trame de la façade avant en béton architectonique.
- Redécoration complète des espaces communs et privés.
- Optimisation de la hauteur libre dans les bureaux.
- Re-isolation complète des façades et des toitures.
- Aménagement d'un patio intérieur accessible.
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Terrasse en toiture.



FAÇADES

- Protection solaire.

PRODUCTION CHAUDE ET FROIDE

- Chaudières au gaz à condensation.
- Ventilation avec récupération de chaleur (type C pour la partie maison de repos + type D pour la partie résidences-services).

ECLAIRAGE

- Downlights avec lampes économiques.
- Détection de mouvement.
- Eclairage LED.

SANITAIRE

- Récupération des eaux de pluie pour les sanitaires et l'arrosage du jardin.

MOBILITE

- Proximité des transports publics.
- Emplacements pour vélos intérieurs et extérieurs.

TRI DES DECHETS

- Compostage.
- Collecte des déchets séparée (huit fractions).
- Containers souterrains.

CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT

- Intégration des données dans un CRM pour:
 - le contrôle d'accès;
 - l'appel infirmier;
 - la communication (ip-TV, ip-téléphone, internet);
 - la comptabilité.



FAÇADES

- Châssis et mur-rideau avec double vitrage clair solaire sans protections solaires (Valeur Uw moyenne 1,5 W/m²K).

TOITURES

- Végétalisée: 765 m².
- Terrasse aménagée: 250 m² (voir également l'enjeu « Innovation » – pages 28-29 du présent rapport).

PRODUCTION CHAUDE ET FROIDE

- Production de chaleur à l'aide d'une pompe à chaleur de 125 kW et de deux chaudières au gaz à condensation de 250 kW.
- Production de froid par une machine monobloc à haute performance énergétique ESEER* 4,71.
- Traitement de l'air par des ventilo-convecteurs, des poutres dynamiques et quatre groupes

de ventilation; les groupes de ventilation des salles de réunion sont indépendants des groupes pour les ventilo-convecteurs.

- Régulation électronique DDC** modulante.
- Installation d'une gestion technique centralisée.

ÉCLAIRAGE

- Consommation zone bureaux: 7,39W/m² (armatures T5 suspendues sur rail avec sonde de luminosité intégrée au luminaires).
- LED montés sur détecteurs de présence avec extinction automatique en cas d'absence.
- Gestion du flux lumineux en fonction de la lumière du jour.

SANITAIRE

- Robinetterie à détection optique pour les lavabos.
- Douches et casiers en sous-sol.

- Mise en œuvre d'une sécurité anti-gaspillage reprenant détection de présence et électrovanne sur les sanitaires.
- Remplacement du réseau d'eau pluviale, fécale et usée.

PARKING

- 113 emplacements voitures, dont quatre pour personnes à mobilité réduite.
- 40 emplacements vélos.
- Borne pour voiture électrique.
- Ventilation du parking en fonction du taux de CO₂.

ASCENSEURS

- Étude de trafic afin de réaliser les dimensionnements des ascenseurs en fonction de l'utilisation.
- Remplacement des ascenseurs pour l'optimisation des consommations et mise en conformité.

* ESEER: European Seasonal Energy Efficiency Ratio.

** DDC: Direct Digital Control ou régulation digitale.

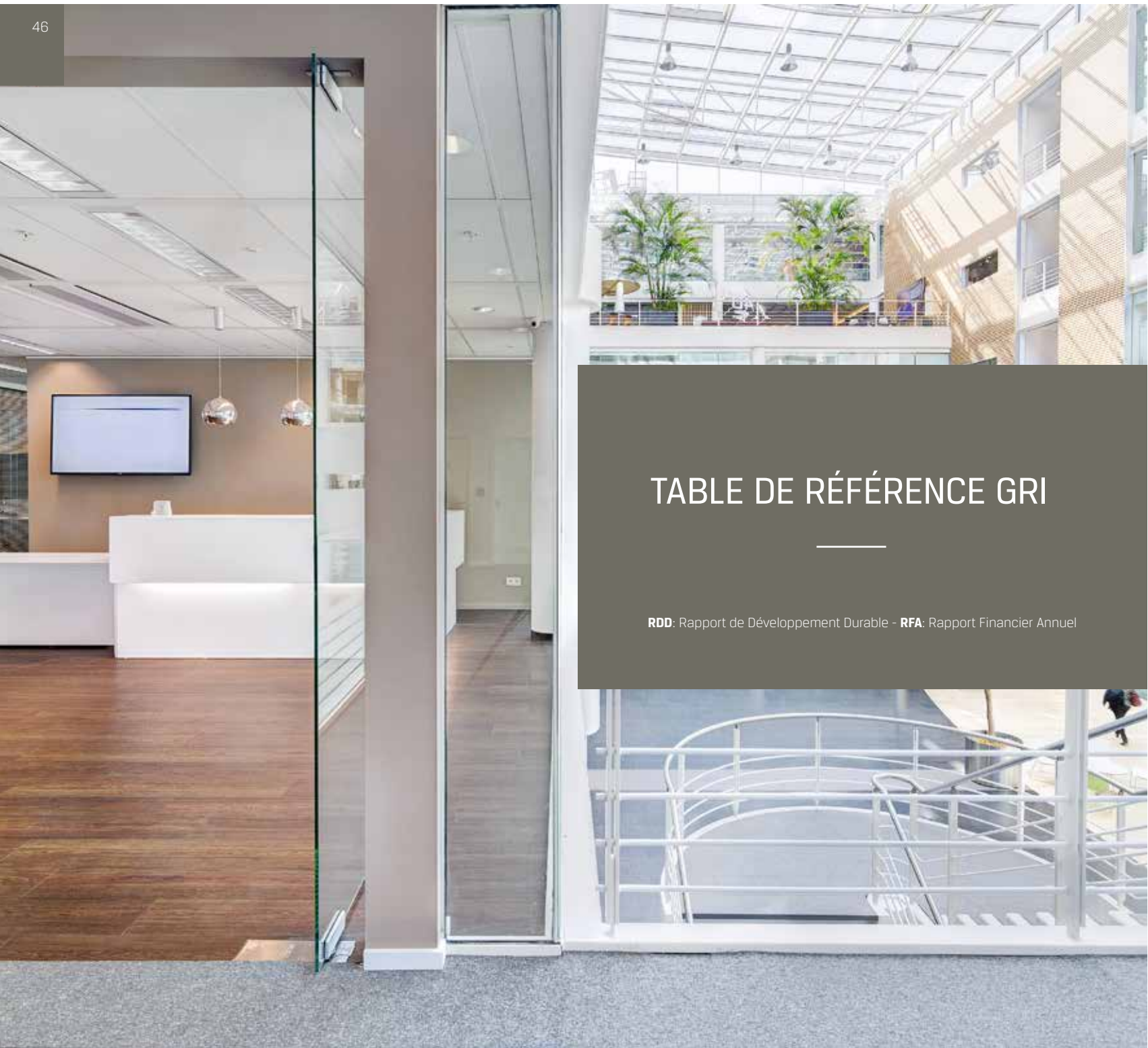










TABLE DE RÉFÉRENCE GRI







RDD: Rapport de Développement Durable - **RFA:** Rapport Financier Annuel

Stratégie et analyse





N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation sur la pertinence du Développement Durable pour l'organisation et sur sa pertinence pour y contribuer.	RDD page 1		




Profil de l'organisation

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-3	Nom de l'organisation.		Cofinimmo SA.	
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	RDD pages 4-5 RDD pages 12 à 15 RFA pages 48 à 75		
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.		Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles, Belgique.	
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités.		Belgique, France, Pays-Bas, Allemagne.	
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique.	RDD pages 4-5 RFA pages 218 à 227		
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	RDD page 4 RFA pages 32 à 75	Répartition géographique du portefeuille: - Belgique : 74 %; - France : 16 %; - Pays-Bas : 8 %; - Allemagne : 2 %.	
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffres d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services).	RDD page 4-5 RFA pages 16-17		
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	RDD page 39 RFA page 91		





N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention 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 218 qui régit le statut des employés.	
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	RDD pages 10 à 13		
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	RFA page 1 RFA pages 30-31		
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	RFA pages 2 à 11		
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval.	RDD page 2 RFA page 109	Participation aux enquêtes GRESB et CDP.	
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts.		Membre de The Shift, Women on Board, UPSI, IIP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA.	

Matérialité des aspects, enjeux et limites






N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	RFA pages 204-205		
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des aspects (= sous-thèmes).	RDD page 20		
G4-19	Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	RDD page 21		
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17).	RDD pages 20-21 RFA page 87		

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-21	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation.	RDD pages 20-21		
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.		Il n'y a pas de reformulation d'informations significative comparé aux informations communiquées dans le rapport de développement durable 2014.	
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.		Il n'y a pas de changements substantiels concernant le champs d'étude et le périmètre des aspects comparé aux informations communiquées dans le rapport de développement durable 2014.	


Implication des parties prenantes

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	RDD page 16		
G4-25	Critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RDD pages 14-16		
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	RDD page 16		
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés.	RDD pages 22 à 45		


Profil du rapport

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-28	Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies.		Exercice social et fiscal du 01.01.2015 au 31.12.2015.	
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant.		Pour l'année 2014, la stratégie de développement durable faisait l'objet d'un premier rapport de développement durable 2014 séparé.	
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).		Annuel.	
G4-31	Personnes à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.		Valérie Kibieta, Head of External Communication & Investor Relations. Jean Van Buggenhout, Head of Property Services & Corporate Social Responsibility. Hanna De Groote, Environmental Manager.	
G4-32	Option de conformité aux GRI G4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe.		L'option « Core » a été choisie.	
G4-33	Organisation de la vérification externe.		Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL a fait la vérification des indicateurs de performance clés et la conformité du rapport de développement durable à l'option « Core » du GRI G4.	

Gouvernance


N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les instances supérieure de gouvernance.	RDD page 7 RFA page 86 RFA pages 117 à 119		

Éthique et intégrité






N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que code de conduite et code d'éthique.	RDD page 6 RFA page 85	http://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance/chartes; http://www.cofinimmo.com/nous-connaître/gouvernance.	

INFORMATIONS SPÉCIFIQUES PAR THÈME

Description de l'approche managériale











N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-DMA	Description de l'approche managériale.	RDD pages 22 à 45		

Performance économique

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée.	RDD page 23		
	Résultat courant par action.	RDD page 23		
	VAN* (en juste valeur) par action.	RDD page 23		
	Dividende.	RDD page 23		
	Coût moyen de la dette.	RDD page 23		

* Valeur d'Actif Net.

Environnement

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau.	RDD page 26 RFA page 65	Indicateurs de performance clés 2015*, page 7	
G4-EN3	Consommation totale d'énergie directe provenant de combustible et indirecte d'énergie électrique..	RDD page 27	Indicateurs de performance clés 2015*, page 2-3	
G4-CRE1	Consommation relative d'énergie.	RDD page 27	Indicateurs de performance clés 2015*, page 4	
G4-EN16	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre.	RDD page 27	Indicateurs de performance clés 2015*, page 5	
G4-EN15	Total des émissions directes de gaz à effet de serre.	RDD page 27	Indicateurs de performance clés 2015*, page 5	
G4-CRE3	Émissions relatives des gaz à effet de serre.	RDD page 27	Indicateurs de performance clés 2015*, page 6	
G4-EN8	Consommation totale d'eau par source d'approvisionnement.		Indicateurs de performance clés 2015*, page 6	
G4-CRE2	Consommation relative d'eau par source d'approvisionnement.		Indicateurs de performance clés 2015*, page 6	
G4-EN23	Poids total et pourcentage des déchets collectés par filière de traitement.		Indicateurs de performance clés 2015*, page 7	
G4-EN30	Impacts environnementaux significatifs du transport de produits, autres marchandises et matériaux pour les opérations et le transport de membres de l'organisation.		88 % des employés font le déplacement domicile-travail en voiture et 12 % choisissent un mode de transport alternatif durable.	
G4-EN27	Atténuation de l'étendue d'impacts environnementaux ou de produits et services.	RDD pages 28-29		

* voir www.cofinimmo.com/développement-durable/performances-données/indicateurs.

N°	Indicateur	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-LA6	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe.	RDD page 35		
G4-S05	Cas avérés de corruption et mesures prises.	RDD page 37		
G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique.	RDD page 38		
G4-LA12	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité.	RDD page 39		
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle.	RDD page 42		
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle.		100 %	
G4-CRE6	Pourcentage de l'organisation qui opère en conformité avec un système de gestion de la santé et de la sécurité, reconnu au niveau international.		100 %	
G4-CRE7	Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou réinstallées par développement, répartis par projet.		0	
G4-PR4	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information et l'étiquetage de produits et services, par type de résultat.		Pas d'incidents.	
G4-PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction clients.		78 % des clients sont satisfaits du traitement de leur problème par le Service desk et 90 % recommanderaient le Service desk à d'autres clients.	
G4-S02	Opérations avec important impact négatif, réel ou potentiel, sur les communautés locales.	RDD page 31		
	Déploiement de la stratégie d'entreprise en matière d'actions citoyennes		<ul style="list-style-type: none"> - participation à 'Operation Thermos' pour les sans-abri du centre de Bruxelles; - participation à la 'Semaine de la Mobilité'; - participation à la 'Semaine de réduction des déchets'; - action philanthropique en fin d'année. En 2015, Cofinimmo a consacré la quasi-totalité de son budget 'donations' à une seule action philanthropique. Elle a apporté son soutien financier à l'ONG Convivial qui a pour mission d'accompagner les migrants et demandeurs d'asile dans leur intégration en Belgique. (voir également communiqué de presse du 04.02.2016). 	




RAPPORT DU
COMMISSAIRE

Cofinimmo SA

Rapport du commissaire exprimant une assurance limitée sur la conformité du « Rapport de responsabilité sociétale » de Cofinimmo SA avec le référentiel GRI selon le niveau « G4 Core » (critères essentiels) pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2015

A l'attention du conseil d'administration

En notre qualité de commissaire et en réponse à la demande qui nous a été faite, nous avons effectué des travaux visant à nous permettre d'exprimer une assurance limitée sur certains indicateurs (« les Données ») mentionnés dans le document « Rapport de responsabilité sociétale » de Cofinimmo SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2015 (« le Document »). Ces indicateurs ont été établis en conformité avec l'option « Core » (critères essentiels) des lignes directrices de la Global Reporting Initiative G4 (GRI G4 option « Core »). Les Données ont été sélectionnées par Cofinimmo SA et sont identifiées par le symbole  dans le Document.

Le périmètre de nos travaux s'est limité à ces Données, relatives à l'année 2015. Le périmètre de reporting couvre Cofinimmo SA et toutes ses filiales. L'assurance limitée a été effectuée sur les informations et données obtenues et retenues dans le périmètre de reporting pour ces Données par Cofinimmo SA. Les conclusions formulées ci-après portent dès lors sur ces seules Données et non sur l'ensemble des indicateurs présentés ou toute autre information reprise dans le Document.

Responsabilité du conseil d'administration

Les Données et les informations y faisant référence et présentes dans le Document, ainsi que la déclaration que le rapport adhère avec l'option « Core » (critères essentiels) des lignes directrices GRI G4, énoncées sous l'indicateur G4-32 dans la section « Table De Référence GRI » en page 50 du Document, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration de Cofinimmo SA.

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

Nature et étendue des travaux

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

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

Nous avons mis en œuvre des diligences limitées conduisant à exprimer une assurance limitée sur le fait que les Données ne comportent pas d'anomalies significatives. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux plus étendus.

Nous avons, pour les Données identifiées ci-dessus :

- évalué la conformité du Document avec l'option « Core » (critères essentiels) des lignes directrices de la Global Reporting Initiative G4 (GRI G4 option « Core »), y compris les contenus additionnels et indicateurs de performance liées aux aspects matériels pour Cofinimo SA requis par l'extension « The Construction and Real Estate Sector Disclosures » de la GRI G4, propre aux secteurs de la Construction et de l'Immobilier («GRI CRESO»). Les travaux ont permis d'évaluer le respect des principes et la fiabilité des informations relatives à l'ensemble des données de 2015 présentées dans la section « Table De Référence GRI » reprise aux pages 46 à 53 du Document et identifiées par le symbole ✓;
- mené des entretiens avec les personnes responsables ;
- revu les processus, critères et systèmes mis en place pour collecter, consolider, présenter et valider les Données revues pour 2015.
- revu une sélection des données analytiques, sur base d'un échantillonnage de documents internes et externes et mené des tests de cohérence sur la consolidation de ces données.

Conclusion

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 relatives à Cofinimmo SA, identifiées par le symbole ✓ dans la section « Table De Référence GRI » reprise aux pages 46 à 53 du Document, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux lignes directrices GRI G4 pour l'option de conformité « Core » (Critères Essentiels) et, lorsque d'application, avec les lignes directrices sectorielles spécifiques « GRI CRESO ».

Diegem, le 10 mars 2016

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Frank Verhaegen



COFINIMMO

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

ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES

dscherens@cofinimmo.be

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Valérie Kibieta
Head of External Communication & Investor Relations

Jean Van Buggenhout
Head of Property Services & CSR

Hanna De Grootte
Environmental Manager

ÉDITEURS

Danielle Scherens
Jean Van Buggenhout

CRÉATION ET RÉALISATION

www.concerto.be

PHOTOS

Immeubles : Art&Build, Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio, Evgeniy Abrosimov, Etau Architects.
Portraits : David Plas, Serge Marteau

INTERVIEWS

Jean Blavier

Dit Duurzaamheidsverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.
This Sustainability Report is also available in English.

Seule la version française du Rapport de développement durable fait foi. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo.

