

INNOVATIEF GEBRUIK VAN GREEN & SOCIAL BONDS



"DE 'GREEN & SOCIAL'-OBLIGATIE-UITGIFTE BEVESTIGT HET ENGAGEMENT VAN COFINIMMO OP HET VLAK VAN DUURZAAMHEID. HET SUCCES ERVAN IS TOE TE SCHRIJVEN AAN DE TOENEMENDE BELANGSTELLING VAN BELEGGERS VOOR ONDERNEMINGEN MET EEN REËEL ENGAGEMENT. HET BELOONT ONZE STRATEGIE OP HET VLAK VAN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN (MVO) EN ONZE INSPANNINGEN OM DE ECOLOGISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE VOETAFDRIJK VAN ONZE PORTEFEUILLE OP LANGE TERMIJN TE VERKLEINEN."

JÉRÔME DESCAMPS, CHIEF FINANCIAL OFFICER

OP 09.12.2016 HEBBEN WIJ MET SUCCES DE ONDERHANDSE PLAATSIJNG VAN ONZE EERSTE UITGIFTE VAN 'GREEN & SOCIAL BONDS' VOOR EEN BEDRAG VAN 55 MILJOEN EUR, MET EEN LOOPTIJD VAN ACHT JAAR EN EEN COUPON VAN 2,00 % AFGEROND. DE OBLIGATIES, WAARVAN DE OPBRENGST BESTEMD IS VOOR DE (HER)FINANCIERING VAN DE PROJECTEN DIE POSITIEF BIJDAGEN TOT DUURZAAMHEID, WERDEN GEPLAATST BIJ INSTITUTIONELE BELEGGERS. COFINIMMO IS ZO DE EERSTE EUROPESE VASTGOEDVENNOOTSCHAP DIE 'GREEN & SOCIAL BONDS' UITGEEFT.

Deze operatie kreeg een externe opinie van het onderzoeks- en servicebureau in ESG (Environmental, Social en Corporate Governance) Vigeo Eiris, over de conformiteit met de Green Bond Principles 2016 en de Guidance for Issuers of Social Bonds van de International Capital Market Association (ICMA), alsook over de milieu- en sociale doelstellingen en het verantwoordelijke karakter van de uitgifte. De projecten werden geselecteerd overeenkomstig de door Cofinimmo vastgelegde criteria en procedures en door Vigeo Eiris geëvalueerd als pertinent (robust) in zijn opinie.

SELECTIEPROCEDURE IN LIJN MET DE DUURZAAMHEIDSTRATEGIE VAN DE GROEP

Op basis van interne en externe expertise werd een evaluatie- en selectiekader vastgelegd en gepubliceerd op de website van de vennootschap.

De projecten in de tabel op **➔ bladzijde 68** vormen momenteel de portefeuille achter de 'Green & Social Bonds'. Hun selectie verloopt volgens welbepaalde criteria, zoals de toewijzingscriteria van de fondsen en ecologische, sociale en governance (ESG)-criteria. De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne teams van Cofinimmo die instaan voor deze projecten en anderzijds op effectenstudies, BREEAM-voorschriften en andere externe technische factoren. Elke fase van de evaluatie werd gevalideerd door het Directiecomité en maakt deel uit van de visie m.b.t. 'levenscyclusanalyse' van een gebouw.

BESTEMMING VAN DE FONDSEN

Het departement Thesaurie van Cofinimmo ziet erop toe dat de met de 'Green & Social'-obligatie-uitgifte opgehaalde fondsen uitsluitend en binnen het jaar volgend op de uitgifte worden aangewend voor de projecten uit de 'Green & Social Bonds'-portefeuille in een verhouding van 50 % kantoren met een duurzame milieucertificering en 50 % zorgvastgoed voor kwetsbare of afhankelijke personen met specifieke zorgbehoeftes.

CONTROLE

Tot de eindvervaldag van de obligatie wordt controle uitgeoefend op de bestemming van de fondsen en de conformiteit van de geselecteerde projecten. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd door de externe auditeur Deloitte, en dit tot de eindvervaldag van de obligatie in 2024. Het controleverslag kan worden geraadpleegd in de **➔ Bijlage Verslag van de commissaris bij het Duurzaamheidsverslag 2017 - integrale versie op www.cofinimmo.com**.

COMPONENTEN VAN DE GREEN BOND PRINCIPLES VAN ICMA



CRITERIA EN DOELSTELLINGEN TWEË CATEGORIEËN VAN TOELAATBARE PROJECTEN

DE FONDSEN ZIJN BESTEMD VOOR DE (HER)FINANCIERING VAN PROJECTEN DIE POSITIEF BIJDAGEN TOT DUURZAAMHEID. DE GEBOUWEN DIE WORDEN OPGENOMEN IN DE ONDERLIGGENDE PORTEFEUILLE VAN DE 'GREEN & SOCIAL BONDS' ZIJN RECENT OPGELEVERD OF GERENOVEERD OF ZIJN IN ONTWIKKELING EN HEBBEN ECOLOGISCHE OF MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN.

50 % GROENE KANTOREN

Investeringen in bestaande/toekomstige groene kantoren in de portefeuille van Cofinimmo die een milieucertificering (minstens BREEAM of BREEAM In-Use 'Very Good') genieten.

DOELSTELLINGEN

- De klimaatverandering beperken door het invoeren van energiebesparingen en broeikasgassen beperken of elimineren;
- Ontwerp en milieubeheer van projecten door middel van:
 - > Energierendementsfiche
 - > Verbetering van uitrustingen en installaties
- Uitbreiding van BREEAM en/of BREEAM In-Use-certificaten

50 % ZORGVASTGOED

Investeringen in bestaande of toekomstige activa die de toegang tot essentiële gezondheidsdiensten voor groepen van kwetsbare personen mogelijk maken of bevorderen en in bepaalde medische specialisaties (psychiatrie, geriatrie of zorgen voor personen met een beperking).

DOELSTELLINGEN

- Renoveren en/of vergroten van de zorgvastgoedportefeuille om in te spelen op de actuele en toekomstige noden op het vlak van huisvesting en verzorging van kwetsbare personen (woonzorgcentra, klinieken voor revalidatie, psychiatrie en acute zorgen);
- Zorguitbaters aanmoedigen om de energievoetafdruk van de gebouwen te verminderen door integratie van een duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (nieuwbouw of renovatie van gebouwen).



SELECTIEPROCEDURES

IN LIJN MET DE STRATEGIE

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en de vennootschap verbeteren
- De veiligheid en het welzijn van de huurders waarborgen
- Maatschappelijk verantwoorde projecten selecteren

EVALUATIE- EN SELECTIEKADER

- Ecologische criteria
- Maatschappelijke criteria
- Governance criteria

EVALUATIE- EN SELECTIEKADER

- Expertise van de interne teams
- Externe studies en voorschriften
- Goedkeuring van het Directiecomité
- Contante toewijzing
- Controle door extern auditeur

'GREEN & SOCIAL BONDS'-PORTEFEUILLE

Bepaalde indicatoren werden niet 'ex-ante' geselecteerd en maakten geen deel uit van de 'Second Party Opinion' van Vigeo Eiris bij de uitgifte van de obligaties. Zij zijn dus niet van toepassing en worden in deze tabel aangeduid met nvt.

ALGEMENE INFORMATIE		
		Toelaatbaarheids criterium ▼
		Type werken/actief ▼
		Vordering van de werken ▼
		Huurder(s)
		Bovengrondse oppervlakte ▼
		Aantal bedden
		Bouwjaar of jaar van laatste renovatie
		Verwervings- of opleveringsdatum
BESTEMMING VAN DE OPGEHAALDE FONDSEN (55 MILJOEN EUR)		
		Totale kostprijs van de projecten ▼ - Zorgvastgoed: 31,0 miljoen EUR - Groene kantoren: 48,9 miljoen EUR
		Bestemde bedragen ▼ - Zorgvastgoed: 27,5 miljoen EUR - Groene kantoren: 27,5 miljoen EUR
		% bestemming - Zorgvastgoed: 50 % - Groene kantoren: 50 %
		(Her)financiering
DUURZAME VOORDELEN		
	Strijd tegen de klimaatverandering Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen	Jaarlijkse CO ₂ -uitstoot ▼
		Jaarlijks energieverbruik ▼
		Jaarlijks waterverbruik ▼
	Verbetering van de gezondheidszorg	Aantal bedden (nieuwe/bestaande) ▼
		Medische specialiteit ▼

	ZORGVASTGOED			GROENE KANTOREN
	RESIDENTIE TILLENS Beeckmanstraat 26 1180 Brussel (BE)	VILLA SONNENMOND Am Stein 20 56479 Neustadt im Westerwald (DE)	DOMAINE DE VONTES Vauguinier, BP 19 37320 Esvres-sur-Indre (FR)	GUIMARD 10-12 Guimardstraat 10-12 1040 Brussel (BE)
				
	Woonzorgcentrum	Woonzorgcentrum	Nazorg- en revalidatiekliniek	BREEAM 'Very Good'
	Creatie van een omgeving die bijdraagt tot de levensduur van personen met dementie. De aanwezigheid van groenzones met een aangepaste beplanting is een reële meerwaarde voor dit type activa. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de veiligheid van de patiënten.	Woonzorgcentrum ingericht volgens het concept 'Dorp in het gebouw', specifiek aangepast voor personen met dementie.	Uitbreiding en herstel van de nazorg- en revalidatiekliniek (Clinique de soins de suite et de réadaptation - SSR)	Zware renovatie van het gebouw, waarbij de energieprestatie aanzienlijk wordt verbeterd (gordijngelvel met dubbele beglazing, installatie van een warmtepomp en condensatieverwarmingsketels, LED-verlichting enz.)
	Werken beëindigd	Actief in uitbating	Uitbreidingswerken in uitvoering	Werken beëindigd
	Armonea	Convivo Holding GmbH	Inicéa	Bank Degroof Petercam Partij van de Europese Sociaal-democraten Rohde Public Policy BVBA
	4 960 m ²	2 940 m ²	6 352 m ²	10 410 m ²
	81	72	tussen 150 en 160, in functie van de tariefoptimalisatie	nvt
	2015	2012	1967	2015
	verworven op 29.07.2011	verworven op 01.09.2017	oplevering van de uitbreiding voorzien in november 2018	verworven op 24.12.2004
	16,4 miljoen EUR	6,1 miljoen EUR	8,5 miljoen EUR	48,9 miljoen EUR
	15 miljoen EUR	6 miljoen EUR	6,5 miljoen EUR	27,5 miljoen EUR
	27 %	11 %	12 %	50 %
	100 % herfinanciering	100 % herfinanciering	100 % herfinanciering	100 % herfinanciering
	nvt	nvt	nvt	26 kg CO ₂ e/m ²
	nvt	nvt	nvt	118 kWh/m ²
	nvt	nvt	nvt	0,35 m ³ /m ²
	Tussen 303 en 313 op 6 664 bedden in de categorieën Woonzorgcentra en Psychiatrische klinieken			nvt
	Psychogeriatric	Psychogeriatric	Psychiatrie	nvt

ESG MANAGEMENT' (OP 31.12.2017)

ECOLOGISCH	Milieustrategie	Renovatie doelstelling van de portefeuille op vijf jaar (%) v
	Energie-efficiëntie van de gebouwen	Jaarlijks energieverbruik (genormaliseerd tot oppervlakte) v
		Jaarlijkse CO ₂ -uitstoot (genormaliseerd tot oppervlakte) v
		Geschatte MWh (productie zonne-energie) v
	Samenwerking met de huurders voor een vermindering van de ecologische impact van de gebouwen	'Multi-tenant'- gebouwen uitgerust met telemeters (in %) v
		Aantal ondertekende Green Charters
		Aantal controlebezoeken
	Integratie van milieufactoren in de logistieke keten	Hergebruikt materiaal na renovatie van gebouwen (in ton)
		Aantal leverancierscontracten met milieuclausules voor belangrijke projectontwikkelingen en renovatieprojecten
SOCIAAL	Verantwoordelijke klantrelaties	Aantal flexibele contracten (ruimte, duur)
		Aantal klachten
		Vordering van asbestdetectie en -verwijdering
		Aantal controlebezoeken
	Integratie van sociale factoren in de logistieke keten	Aantal betwistingen in verband met de sociale aspecten in de logistieke keten v
	Promotie van de sociale en economische ontwikkeling	Aantal contracten met een clause ter bevordering van de tewerkstelling van lokale jongeren v
	Toegankelijkheid van de gebouwen	Aantal audits inzake de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit v
		Aantal audits inzake de connectiviteit van de gebouwen (nabijheid en multimodaal vervoer) v
GOVERNANCE	Preventie van corruptie en witwaspraktijken	Aantal audits en betwistingen v
	Audit en interne controle	Aantal audits en resultaten v

1 → Materialiteitsmatrix, bladzijden 36-37 van het Duurzaamheidsverslag 2017.

ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
5,58 %	7,46 %	6,05 % (residentiële projecten inbegrepen)
182 kWh/m ²	176 kWh/m ²	218 kWh/m ²
40 kg CO ₂ e/m ²	38 kg CO ₂ e/m ²	37 kg CO ₂ e/m ²
266 MWh	1 069 MWh	1 335 MWh
nvt	Guimard 10-12 is een van de 45 gebouwen uitgerust met telemeters. In totaal zijn 79 % van de multi-tenant gebouwen uitgerust met telemeters.	
nvt	20 % van de kantooroppervlakten vallen onder een 'Green Charter'.	
De drie gebouwen van de 'Green & Social Bonds' portefeuille ondergingen een controlebezoek. In 2017 werden in totaal 60 gebouwen onderworpen aan een controlebezoek. Tijdens deze bezoeken werden de milieu-aspecten ter plaatse met de uitbater besproken.	nvt	
nvt	In 2017 werd 15,14 ton materialen vóór afbraak gerecupereerd tijdens de projectontwikkeling van het Quartz gebouw (voormalig Kunst 19H).	
Het milieubeleid wordt bij elk contract van algemene aanneming gevoegd.	nvt	
nvt	In 2017 werden 18 contracten in de Flex Corners® afgesloten voor bruto-oppervlakten tussen 50 m ² en 698 m ² en voor een looptijd van 12 tot 36 maanden.	
nvt	In 2017 heeft de service desk 10 858 klachten, waaronder 213 voor Guimard 10-12, behandeld.	
De gegevens van 83 % van de portefeuille worden behandeld. 50 % van de portefeuille (de drie activa van de 'Green & Social Bonds' portefeuille inbegrepen) vertonen geen asbestsporen.	52 % van de totale portefeuille is asbestvrij.	Voor de globale portefeuille, (➔ bladzijde 38 van het Duurzaamheidsverslag 2017).
De drie gebouwen van de 'Green & Social Bonds' portefeuille ondergingen een controlebezoek. In 2017 werden in totaal 60 gebouwen onderworpen aan een controlebezoek. Tijdens deze bezoeken werden de sociale aspecten ter plaatse met de uitbater besproken.	nvt	
Er werd geen enkele betwisting in verband met de sociale aspecten in de logistieke keten waargenomen.		
nvt	De clausule omtrent de tewerkstelling van een stagiaire wordt bij elk contract van algemene aanneming gevoegd.	
De conformiteitscontroles maken deel uit van de 'due diligence'-procedure en zijn gereguleerd door de uitbatingvergunningen van de activa.	16 gebouwen werden sinds 2013 aan een audit onderworpen.	
Een audit is niet verplicht bij de verwervingsfase maar wordt vaak pro-actief uitgevoerd (in de 'due diligence'-fase).	Kwantitatieve audits voor 100 % van de portefeuille (➔ bladzijde 60 van het Duurzaamheidsverslag 2017).	
In 2017 werden twee externe audits uitgevoerd door Deloitte van de rekeningen en IT. Er werd geen enkel geval van verduistering of onregelmatigheid in de aanbestedingen waargenomen.		
Bij de twee interne audits van MAAF en het 'document management' in 2017 werden 45 aanbevelingen geformuleerd. 40 van het totaal aantal aanbevelingen werden in 2017 afgesloten.		