2014

RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE **2014**

Cofinimmo

together in real estate

Sommaire

MOT DU CEO 1

COFINIMMO EN BREF 4

Mission 6
Vision 6
Valeurs 6
Gouvernance 7

TENDANCES MAJEURES QUI IMPACTENT NOS ACTIVITÉS 8

LA CHAINE DE VALEUR DE COFINIMMO 10

Une combinaison à long terme de compétences et de matériaux 10
Leviers de Cofinimmo aux différents stades de la chaîne de valeur, par segment d'activités 12

DÉMARCHE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE 14

Dialogue avec les parties prenantes 14
Remise en question en interne des priorités en matière de développement durable 17
Validation et priorisation de nos enjeux avec les parties prenantes 17
Nos enjeux principaux : matrice de matérialité 18

NEUF ENJEUX PRIORITAIRES 20

Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux 20
La consommation en énergie et les émissions CO_2 22
Innovation 24
Mobilité 26
Sécurité et bien-être 28
Éthique des affaires 30
Respect des différences et de la diversité culturelle 32
Formation des collaborateurs 34
Esthétique, respect de l'espace public et mixité des quartiers 36

TABLE DE RÉFÉRENCE GRI G4 40

Mot du CEO

Depuis plus de 30 ans, Cofinimmo entend répondre aux attentes d'hébergement dans des espaces bâtis spécifiques. Il s'agit principalement de :

- la demande de bureaux modulables émanant des entreprises et des pouvoirs publics ;
- la demande d'immobilier de santé émanant des exploitants d'établissements pour personnes âgées et de cliniques de revalidation, de psychiatrie ou de soins aigus ;
- les demandes des entreprises portant sur une cession-bail de leurs réseaux de distribution ;
- les besoins des pouvoirs publics en matière d'installations sur mesure.

Au fil des années, nous avons progressivement intégré les aspects liés au développement durable dans notre culture et notre stratégie d'entreprise.

En 1999 déjà, conscients de la nécessité d'entretenir un dialogue continu avec nos clients, nous avons intégré le métier de Property Management pour le segment des bureaux.

Nous sommes ainsi plus proches de nos clients et veillons à rencontrer leurs besoins.

Cette approche garantit la régularité de nos revenus. La recherche d'économies dans les consommations d'énergie réduit notre empreinte écologique et limite les charges locatives.

Nous avons également progressivement étoffé notre équipe de Project Management. Ceci nous permet depuis plusieurs années déjà, de mieux maîtriser nos coûts de construction, et également, d'optimiser les qualités architecturales de nos immeubles dans le but de garantir à ceux-ci un cycle de vie le plus long possible.

Aujourd'hui et dans l'avenir, Cofinimmo se positionne comme une entreprise responsable, soucieuse des parties prenantes et des générations futures, autant que de sa propre durabilité économique.

Jean-Edouard Carbonnelle
Chief Executive Officer

Au fil du temps, Cofinimmo a progressivement intégré la notion de développement durable dans sa stratégie d'entreprise en respectant les nouvelles réglementations environnementales voire en les dépassant, par la certification ISO 14001:2004 de ses activités mais également dans ses choix au niveau de la diversification de son patrimoine qui lui ont permis d'assurer sa rentabilité économique tout en répondant aux enjeux de société.

2005

Début de la diversification du portefeuille

Premier investissement dans le segment de l'immobilier des soins de santé

2008

Trois immeubles de bureaux reçoivent la certification ISO 14001:2004

2007

Achat d'énergie verte pour l'ensemble des compteurs d'électricité gérés par Cofinimmo Services, ce qui représente 45 GWh/an.

2010

Création du « Sustainability Committee », équipe pluridisciplinaire en charge de la politique de développement durable

Insertion d'un chapitre RSE dans le rapport financier annuel

Première certification BREEAM & BREEAM In Use d'une série d'immeubles

2011

Adoption des standards de reporting en matière de développement durable de l'European Public Real Estate Association (EPRA)

Le rapport RSE est récompensé par l'EPRA SBPR Gold Award

Le projet de reconstruction de l'immeuble Belliard 40 en tant qu'immeuble passif reçoit le prix IBGE « Bâtiment Exemplaire »

2012

Certification ISO 14001:2004 du Property Management pour l'ensemble des immeubles de bureaux et du Project Management

2013

Livraison du premier immeuble passif du portefeuille : le commissariat de Police à Termonde

Investissement dans les logements pour étudiants

Implémentation d'un logiciel de comptabilité énergétique

Rapport RSE : assurance externe sur les indicateurs de performance clés

Cofinimmo rentre dans le Carbon Disclosure Leadership Index (CDLI) du Carbon Disclosure Project (CDP) pour le Benelux

2014

Début de la campagne sur cinq ans de placement de compteurs relevables à distance dans les immeubles de bureaux

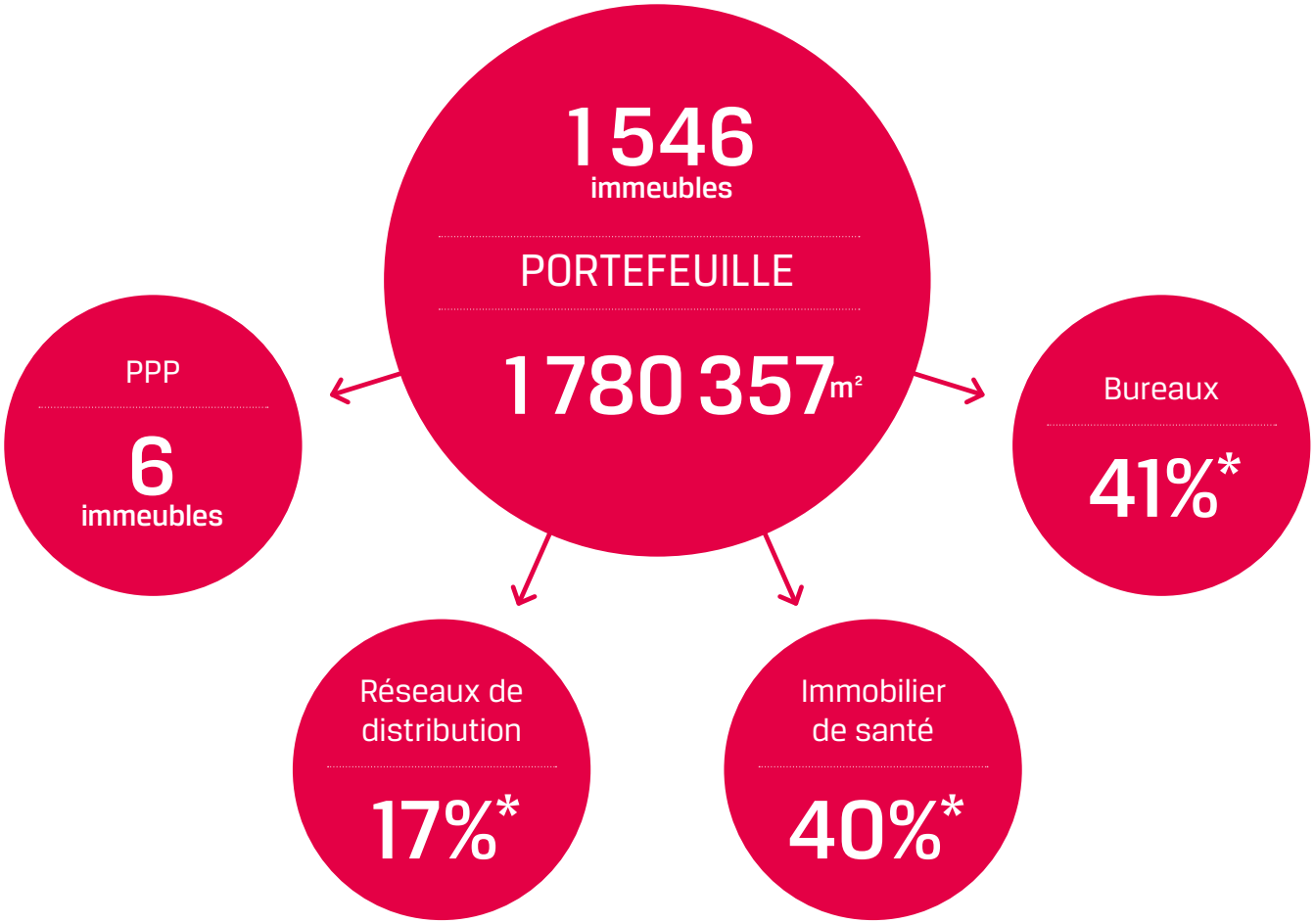
Élaboration de la matrice de matérialité

Rapport de développement durable séparé suivant les lignes directrices GRI G4

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.



* en juste valeur

Capitalisation boursière

€1,7 milliard

Juste valeur du portefeuille

€3,2 milliards

Durée moyenne des baux

11 ans

Taux d'occupation

95%

Collaborateurs

114

Résultat net courant (hors IAS 39) au 31.12.2014

€120 millions

Rendement dividende

5,7%

(sur base du prix de l'action au 31.12.2014)

Membre du

BEL20

Statut

REIT*

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

Mission

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.

Vision

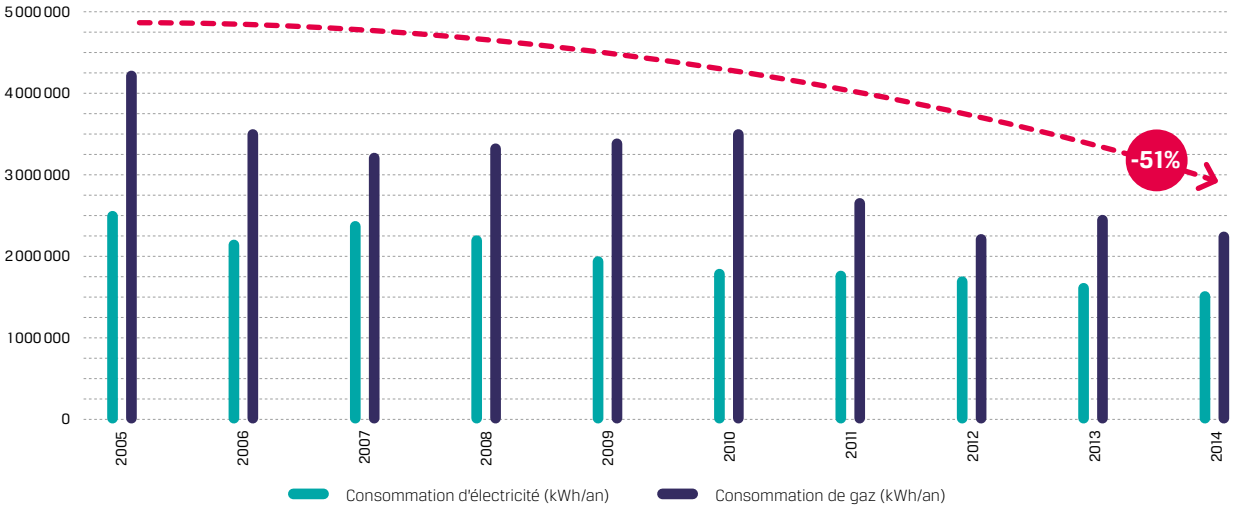
Grâce à sa stratégie de diversification, Cofinimmo a pu développer une expertise dans les différents segments de son portefeuille lui permettant de repositionner au mieux ses immeubles à la date à laquelle ils deviennent techniquement obsolètes.

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

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. Nous croyons fermement dans un développement durable des villes par quartier, où un équilibre des fonctions doit être envisagé. Bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts doivent coexister et les quartiers uni-fonctionnels progressivement disparaître.

Le redéveloppement de l'immeuble Tervuren 270 a permis de réduire de 51% les consommations énergétiques ces dix dernières années.



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 précision des actions menées et de l'exigence de qualité de toute réalisation. Travailler chez Cofinimmo, c'est contribuer conjointement et concrètement à résoudre les problèmes rencontrés.

Créativité

Rigueur

Esprit d'équipe

Gouvernance

La Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) de Cofinimmo est assumée par le « Sustainability Committee » dont l'objectif est d'identifier et d'évaluer en continu tous les éléments contribuant à un développement durable. Ce Comité est composé de dix personnes représentant d'une part les départements impliqués en direct 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. Le comité est présidé par le Head of Property Services & CSR qui rapporte directement au Comité de Direction.

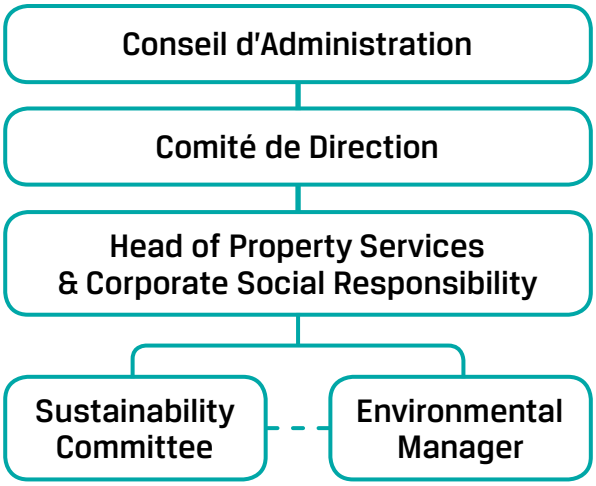
Les compétences du Sustainability Committee sont notamment de :

- proposer des mesures concrètes et économiquement raisonnables permettant d'améliorer les performances environnementales de la société, son patrimoine et par extension, des espaces occupés par ses locataires ;
- développer des initiatives afin de mieux intégrer le développement durable dans la stratégie du Groupe ;
- s'assurer que le Groupe respecte les prescriptions légales, nationales et internationales en matière d'environnement ;
- communiquer les réalisations vers toutes les parties prenantes.

Chaque membre du Sustainability Committee endosse le rôle d'ambassadeur de l'action de Cofinimmo en matière de développement durable. Avec le Management, il contribue à l'évolution de la culture de l'entreprise vers une approche plus durable des activités.

Cofinimmo compte également en son sein un Environmental Manager à temps plein. Membre du Sustainability Committee, sa mission consiste à suivre sur le terrain, en collaboration avec les équipes opérationnelles, l'implémentation de la stratégie environnementale du Groupe dans tous les segments d'activités.

Les propositions stratégiques en ce qui concerne le développement durable sont validées ou amendées par le Comité de Direction qui, à son tour, les fait valider par le Conseil d'Administration dans le cadre de la révision annuelle de la stratégie globale de l'entreprise.



L'ensemble des collaborateurs de Cofinimmo a dans ses objectifs individuels un objectif lié à la stratégie de développement durable et pour 2015, un objectif lié aux ambitions d'innovation de l'entreprise.

Tendances majeures qui impactent nos activités

Cofinimmo doit s'adapter au monde de demain sous peine d'une obsolescence rapide de ses immeubles mettant en péril sa durabilité économique.

Les changements climatiques

Les dérèglements climatiques (augmentation du nombre d'ouragans, d'inondations...) ont un impact sur les emplacements et l'architecture des immeubles de demain.

La règlementation croissante dans les domaines de la performance énergétique, conséquence de la prise de conscience du changement climatique, pousse à construire des immeubles plus performants et à les gérer de manière plus parcimonieuse.

« En raison de nos émissions passées, actuelles et à venir de CO_2, nous sommes engagés dans le changement climatique, dont les effets vont persister pendant de nombreux siècles même si les émissions de CO_2 s'arrêtent. » Mr Stocker (source - Extrait du COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU GIEC du 27.09.2013)

Le vieillissement de la population

L'accélération du vieillissement de la population dans les pays occidentalisés influent sur les modèles sociaux actuels : le recul de l'âge de la pension, l'organisation des soins de santé etc.

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

Projections de population pour l'Europe des 27 : « À la suite des transferts entre les groupes d'âge, le taux de dépendance des personnes âgées dans l'UE-27 devrait être plus de deux fois supérieur, passant de 26,2% en 2011 à 52,6% en 2060. Le taux total de dépendance liée à l'âge (c'est-à-dire le ratio de personnes dépendantes, jeunes et âgées, par rapport à la population de 15 à 64 ans) devrait grimper de 49,6% en 2011 à 77,9% en 2060. » (données d'octobre 2012, source Eurostat)

> **« Il est essentiel pour Cofinimmo d'intégrer les grandes tendances sociétales dans sa stratégie. Le plus grand défi est de les intégrer au bon moment afin de créer de la valeur pour la société au sens large »**

Xavier de Walque, Cobepa, CFO – Member of the Executive Committee

Évolution des technologies et des habitudes de travail

L'augmentation de la connectivité entre les personnes mais aussi entre les objets (l'internet des objets)[1], le développement du cloud computing ont et auront un impact sur la société de demain.

L'évolution des habitudes de travail (New World of Work), plus flexibles voire nomades, les besoins différents exprimés par les nouvelles générations arrivant sur le marché du travail amènent Cofinimmo à repenser sa manière de construire et d'exploiter ses immeubles de bureaux. Par exemple, dans plusieurs immeubles, la mise en place d'espaces de réunions partagés et de co-working sont à l'étude.

De même, les changements dans les habitudes de consommation (l'e-commerce devient plus important) fait évoluer les besoins en immobilier des commerçants. L'immobilier de réseaux de distribution doit s'adapter à cette dualité où l'économie virtuelle et réelle coexistent.

En 2008, le nombre d'objets connectés était aussi élevé que le nombre d'habitants sur terre. En 2020, le nombre d'objets connectés atteindra 50 milliards d'objets (source CISCO, http://share.cisco.com/internet-of-things.html)

L'urbanisation

Le déplacement des populations vers les villes accentue un certain nombre de défis comme la mobilité dans les villes et la disponibilité des ressources pour subvenir aux besoins élémentaires de ces populations (alimentation, logement, éducation, loisirs, etc.).

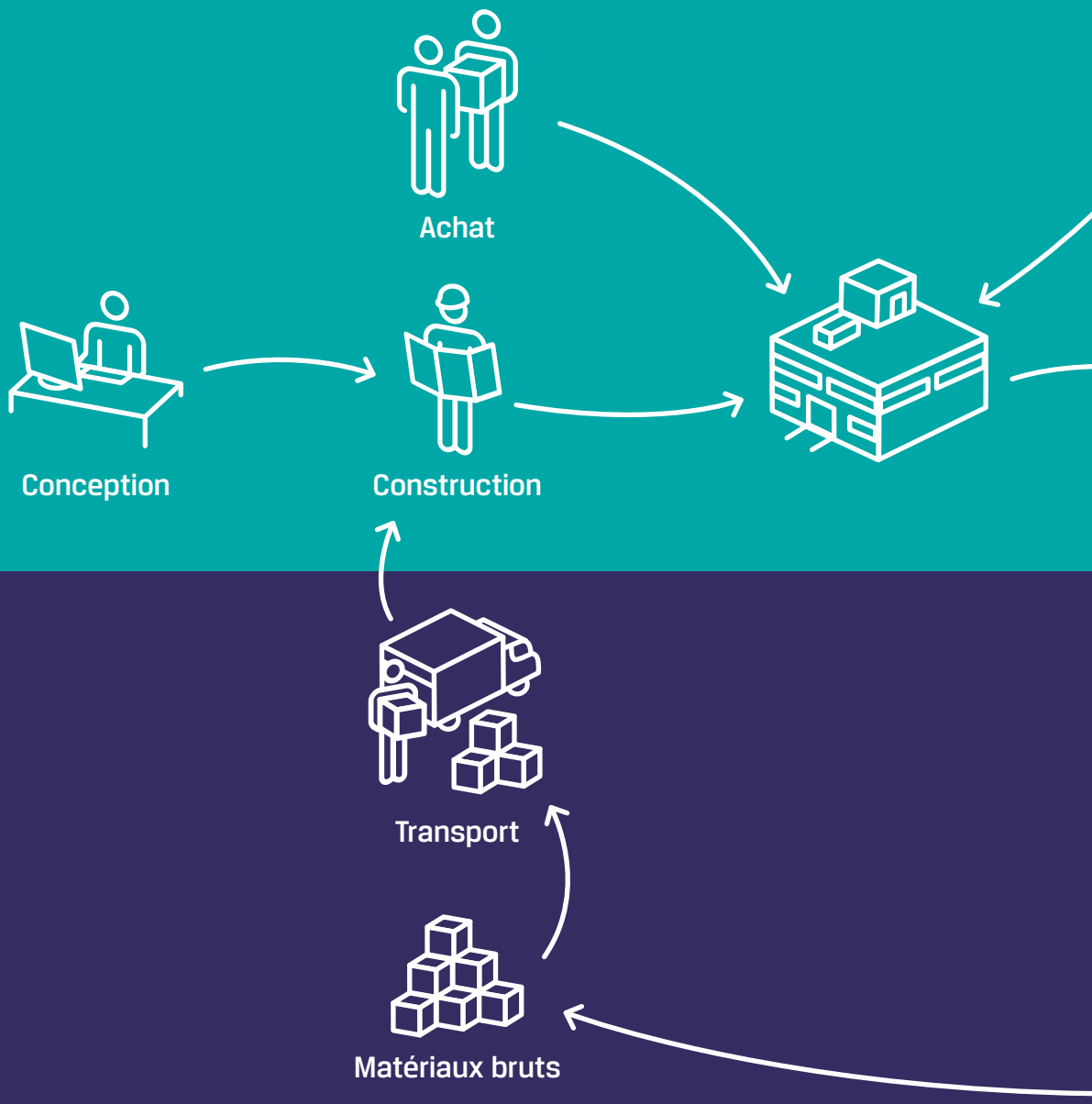
La recherche des autorités publiques de solutions immobilières plus flexibles tend à augmenter les Partenariats Public-Privé qui offrent ainsi à l'Etat un partenaire professionnel dans la conception, le financement, la construction et la maintenance de son parc immobilier.

L'Europe, avec 73% de sa population vivant en zones urbaines, s'attend à dépasser 80% d'urbanisation en 2050. (source, United Nations, World Urbanization Prospects, 2014 revision)

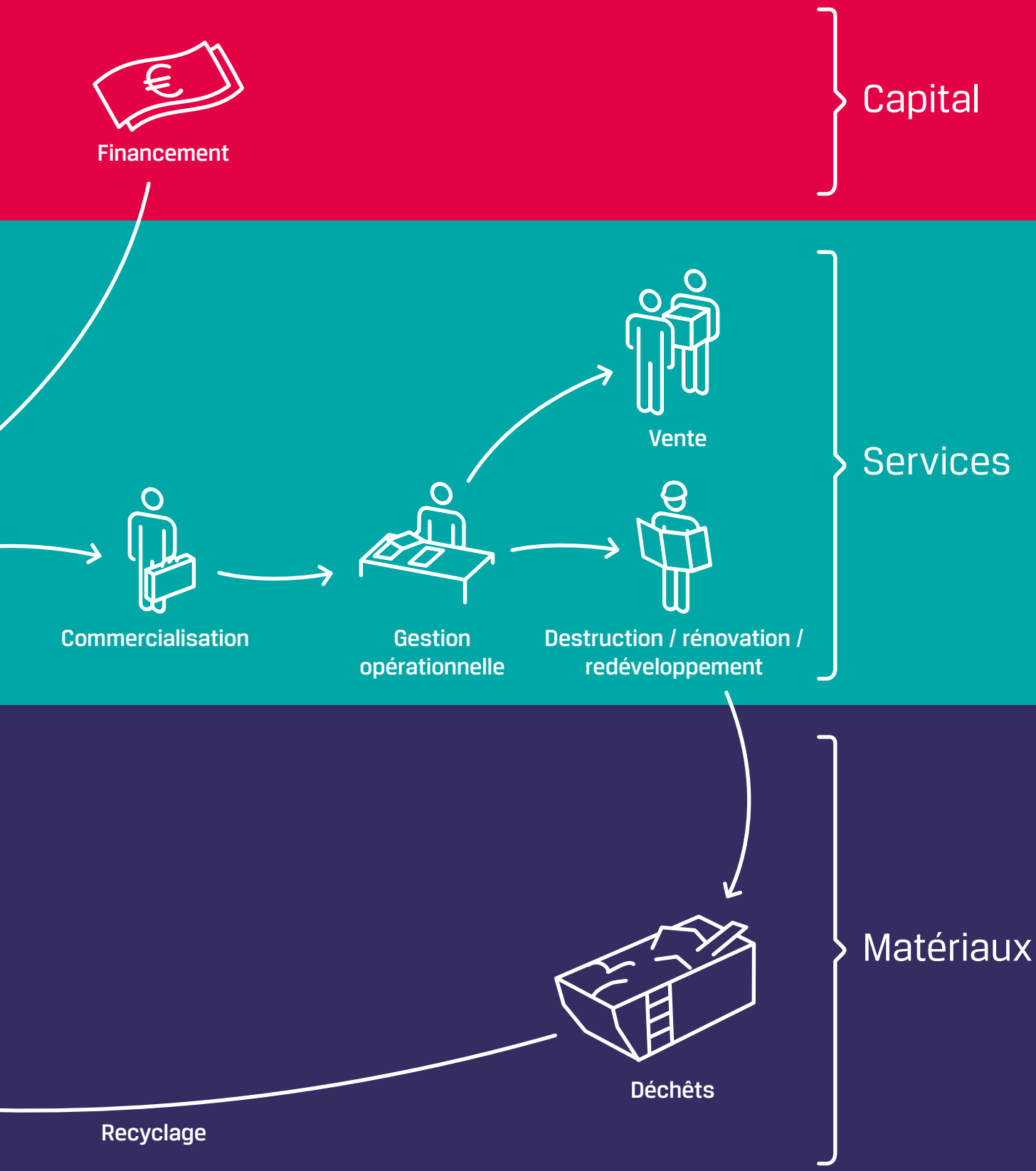
[1] L'impact de l'internet des objets s'observe déjà dans nos villes et dans nos immeubles : commande automatique des protections solaires des immeubles en fonction du degré d'ensoleillement, fonctionnement de l'air conditionné à partir d'une détection de présence, gestion des parkings en voirie par détection de présence et mesure du temps d'occupation, envoi d'information ciblée vers les clients des centres commerciaux en fonction de leur géo-localisation, gestion de l'éclairage public, gestion du niveau de pollution dans les villes, etc.

La chaine de valeur de

Une combinaison à long terme de compétences et de matériaux



Cofinimmo


Capital
Financement
Services
Vente
Commercialisation
Gestion opérationnelle
Destruction / rénovation / redéveloppement
Matériaux
Déchêts
Recyclage

Leviers de Cofinimmo aux différents stades de la chaîne de valeur, par segment d'activités

Influence Cofinimmo : • faible •• moyenne ••• élevé

Bureaux

Financement	•••
Conception	•
Construction	••
Commercialisation	•••
Property Management	•••
Démolition / Rénovation ou reconstruction	•••

Rénovation de l'immeuble de bureaux Guimard 10

Une rénovation bien pensée améliorera considérablement les performances énergétiques et l'isolation de cet immeuble.

Mesures durables :

- Isolation quasi complète de l'enveloppe de l'immeuble
- Changement du vitrage afin de maximiser l'éclairage naturel
- Suppression des faux-plafonds afin de pouvoir profiter de l'inertie thermique du bâtiment
- Création de terrasse, réalisation d'une toiture verte et aménagement d'un patio en vue du bien-être des occupants
- Placement de détecteurs de mouvement sur la robinetterie afin de limiter les consommations d'eau

Immobilier de santé

Financement	•••
Conception	••
Construction	••
Commercialisation	•
Property Management	•
Démolition / Rénovation ou reconstruction	••

Construction d'une nouvelle maison de repos Vishay

Dans le cadre du redéveloppement de l'ancien site industriel Vishay en un complexe multifonctionnel, Cofinimmo participe avec ce projet à la réalisation d'un tout nouveau quartier urbain d'excellente cohérence architecturale et urbanistique.

Mesures durables :

- Isolation thermique K27
- 1300m² de toitures vertes
- Système de ventilation à double flux
- Structure porteuse avec plan plus libre, permettant une reconversion plus facile de l'immeuble

> **Obtenir une valeur résiduelle optimale pour une maison de repos après 27 années d'occupation, en répondant à des besoins de rénovation ou de reconversion des bâtiments : voilà un exemple de défi relevé par une politique de développement durable bien pensée.**

Bart Bots, Senior Living Group*, CEO

Immobilier de réseaux de distribution

Financement	•••
Conception	•
Construction	•
Commercialisation	•
Property Management	•
Démolition / Rénovation ou reconstruction	••

Rénovation extérieure importante de l'immeuble Martelaarplein 6-7 à Louvain (café/restaurant)

Malgré les contraintes liées à la rénovation d'un immeuble historique, la rénovation des façades et des toitures a permis d'améliorer l'isolation de l'immeuble.

Mesures durables :

- Nouveaux châssis avec double vitrage
- Nettoyage des façades, remplacement des joints et des pierres de France
- Remplacement des ardoises des toitures

Partenariat Public-Privé

Financement	••
Conception	•
Construction	••
Commercialisation	•
Property Management	••
Démolition / Rénovation ou reconstruction	•

Construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut

Cette prison « modèle » dépasse les exigences posées en matière de prestations énergétiques. Le niveau d'isolation est de K30 et le degré de consommation énergétique total est de E60.

Ce complexe pénitencier vise une neutralité énergétique tout en garantissant le confort des occupants

Mesures durables :

- Utilisation d'isolants durables
- Plan de gestion des déchets sur le site
- Mise en place d'un plan de gestion durable axé sur l'énergie
- Programmation quotidienne limitée des douches d'eau chaude
- Utilisation de l'eau de pluie
- Installation de centaines de panneaux solaires sur les toits (343 MWh de production nette)
- Aménagement des préaux végétalisés pour les détenus

* Opérateur de santé en Belgique

Démarche de responsabilité sociétale

Dialogue avec les parties prenantes

Consciente de l'impact de ses activités à chaque stade de vie d'un immeuble, Cofinimmo entretient un dialogue permanent 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 leur niveau de satisfaction.

Consciente de la valeur de son capital humain, Cofinimmo améliore et développe divers axes essentiels 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, culture de la formation, équilibre vie privée-vie professionnelle, responsabilisation, etc. En 2012, Cofinimmo a vu son label «Investors in People» (IiP)[1] renouvelé pour la troisième fois. Elle est, aujourd'hui, la première entreprise belge à avoir atteint le niveau « Silver ». En janvier 2015 est programmé le renouvellement, pour la quatrième fois, de ce label. Cofinimmo se fixe l'objectif « Gold » à l'horizon 2018.

Cofinimmo est en relation avec des parties prenantes très diverses. Elle est à la fois une société immobilière qui investit dans des briques 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.	• Un dividende stable. • Une profitabilité 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.	• 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.

15% du portefeuille de bureaux est couvert par des Green Charters au 31.12.2014

[1] Investors in People est un cadre de gestion pour la haute performance à travers des personnes. L'accréditation IiP est reconnue dans le monde entiers comme une marque d'excellence. IiP optimise les performances en faisant la promotion des meilleures pratiques dans la gestion des personnes et des organisations équipées avec les outils nécessaires pour réussir. Les organisations qui démontrent la norme standard Investors in People obtiennent l'accréditation IiP par une évaluation rigoureuse et objective pour déterminer leur performance. (http://www.investorsinpeople.co.uk/)

Parties prenantes	Leurs attentes	Nos réponses
Les clients et occupants : locataires de bureaux, exploitants de maisons de repos, commerçants, services publics et autres occupants.	• Un immeuble correspondant aux besoins propres à leurs activités. • La capacité d'innover pour répondre à l'évolution de ces besoins. • Un loyer conforme à leur potentiel économique. • La maîtrise des charges locatives. • Un propriétaire de confiance, stable. • Des immeubles durables.	• Une équipe de professionnels actifs dans différents métiers de l'immobilier : délégués commerciaux pour bien comprendre les besoins des clients, Project Managers pour s'assurer de la qualité de construction des immeubles, Property Managers pour garantir la gestion efficace des immeubles en exploitation et la maîtrise des charges.
Les collaborateurs.	• 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.	• Un code de conduite. • Un système d'évaluation annuelle des performances et de la relation collaborateur/manager. • L'accès à des formations. • Des enquêtes régulières auprès des collaborateurs. Cofinimmo est labellisé « Investors in People », signe de son engagement dans le développement de son personnel. • Un traitement équitable. Cofinimmo est signataire de la charte de la diversité de la Région de Bruxelles Capitale où est situé son siège social.
Les fournisseurs de biens et services : développeurs, entrepreneurs, prestataires de services, facility managers, agents immobiliers, avocats, consultants.	• Des opportunités de collaboration. • Le respect des bons de commande et contrats signés : prix des produits et services, délais de paiement, etc. • Une relation commerciale saine et équilibrée. • Le respect du personnel des fournisseurs.	• Des cahiers des charges et des règles d'appels d'offres clairs. • Une réception des produits et services livrés contradictoire. • Le paiement des prix convenus dans les délais convenus. • Une ouverture au dialogue en cas de litige. • Un code de conduite qui inclut les relations avec les fournisseurs.
Les autorités de contrôle : l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA) et la Banque Nationale, les reviseurs.	• Le respect des lois et règlementations en vigueur sur les marchés financiers. • Une transparence sur les opérations effectuées et la mise à disposition d'une documentation suffisante sur ces opérations.	• Des publications financières et communiqués de presse qui répondent aux exigences réglementaires. • La transmission en temps et en heure des informations sur les opérations effectuées afin de permettre à l'autorité de contrôle de les analyser sereinement.
Les autorités publiques : les différents services publics et administrations depuis le niveau communal jusqu'au niveau régional et fédéral.	• Le respect des lois et règlements en vigueur, en particulier en matière d'urbanisme et d'environnement. • Un dialogue ouvert par l'intermédiaire des associations professionnelles. • Un paiement des taxes. • Le respect de l'aménagement de l'espace public.	• Le respect des procédures administratives, des lois et règlements. • La mise en œuvre des aménagements demandés dans les différents permis. • La coopération avec les autorités publiques.
Les médias, les analystes financiers.	• La diffusion d'informations fiables, précises et dans les temps.	• 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.	• 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.	• 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.).

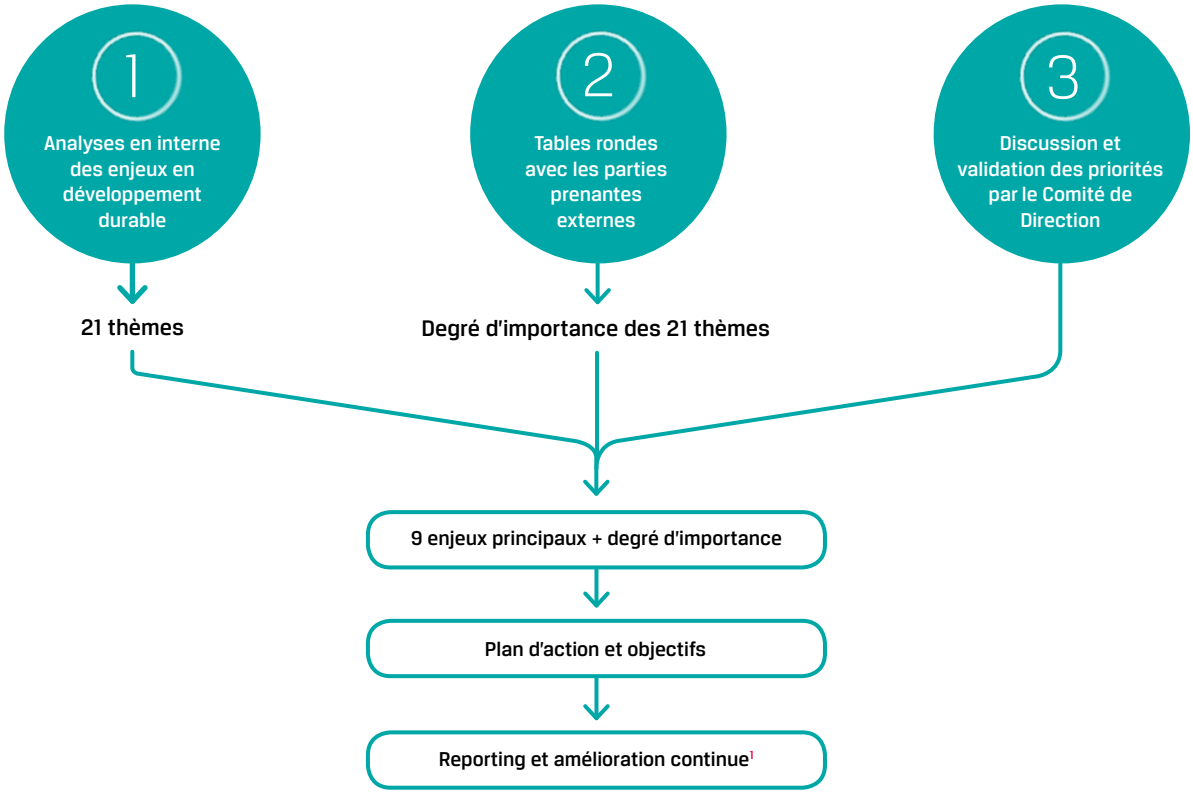
Dans le segment des bureaux, nous proposons de signer une Green Charter, accord de collaboration signé par Cofinimmo, Cofinimmo Services et le locataire dans le but de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental d'un bien loué : partage des données de consommation, initiatives pour réduire les consommations, meilleur tri des déchets, etc.

> **“Auparavant les sections CSR dans les rapports annuels n'étaient pas considérées par les analystes des titres des sociétés cotées. Aujourd'hui, cela devient progressivement un facteur de différenciation entre valeurs cotées.”**

Herman van der Loos, Petercam, Equity Analyst - Brokerage

Remise en question en interne des priorités en matière de développement durable

En 2014, Cofinimmo a souhaité avancer davantage dans la compréhension des intérêts de ses parties prenantes. Elle a engagé un dialogue proactif et mis en débat sa stratégie en matière de développement durable. Les lignes directrices préconisées par plusieurs standards internationaux en matière de responsabilité sociétale, comme ISO 26000 et GRI G4, ont été suivies dans ce processus. Cet exercice s'est fait en trois étapes, schématisées ci-dessous. La synthétisation de cet exercice prend la forme d'une « matrice de matérialité ».



Validation et priorisation de nos enjeux avec les parties prenantes

Deux tables rondes avec des parties prenantes externes, d'une quinzaine de personnes chacune, ont été organisées. Volontairement, les publics consultés ont été largement mélangés afin que toutes les activités de l'entreprise y soient abordées : actionnaires, Administrateurs, banquiers, analystes financiers, occupants, entrepreneurs, architectes, journalistes, représentants d'associations…

Lors de ces tables rondes animées par un modérateur externe, les personnes présentes se sont d'abord exprimées de manière spontanée sur les enjeux qui, à leurs yeux, sont importants pour Cofinimmo. Elles ont ensuite réagi sur la pertinence des thèmes identifiés en interne par Cofinimmo lors de la première étape. Rencontrer en face à face ses parties prenantes a augmenté la qualité et les nuances de ses réponses.

[1] Cofinimmo suit les lignes directrices préconisées par plusieurs standards internationaux en matière de responsabilité sociétale, tels que ISO 14001.

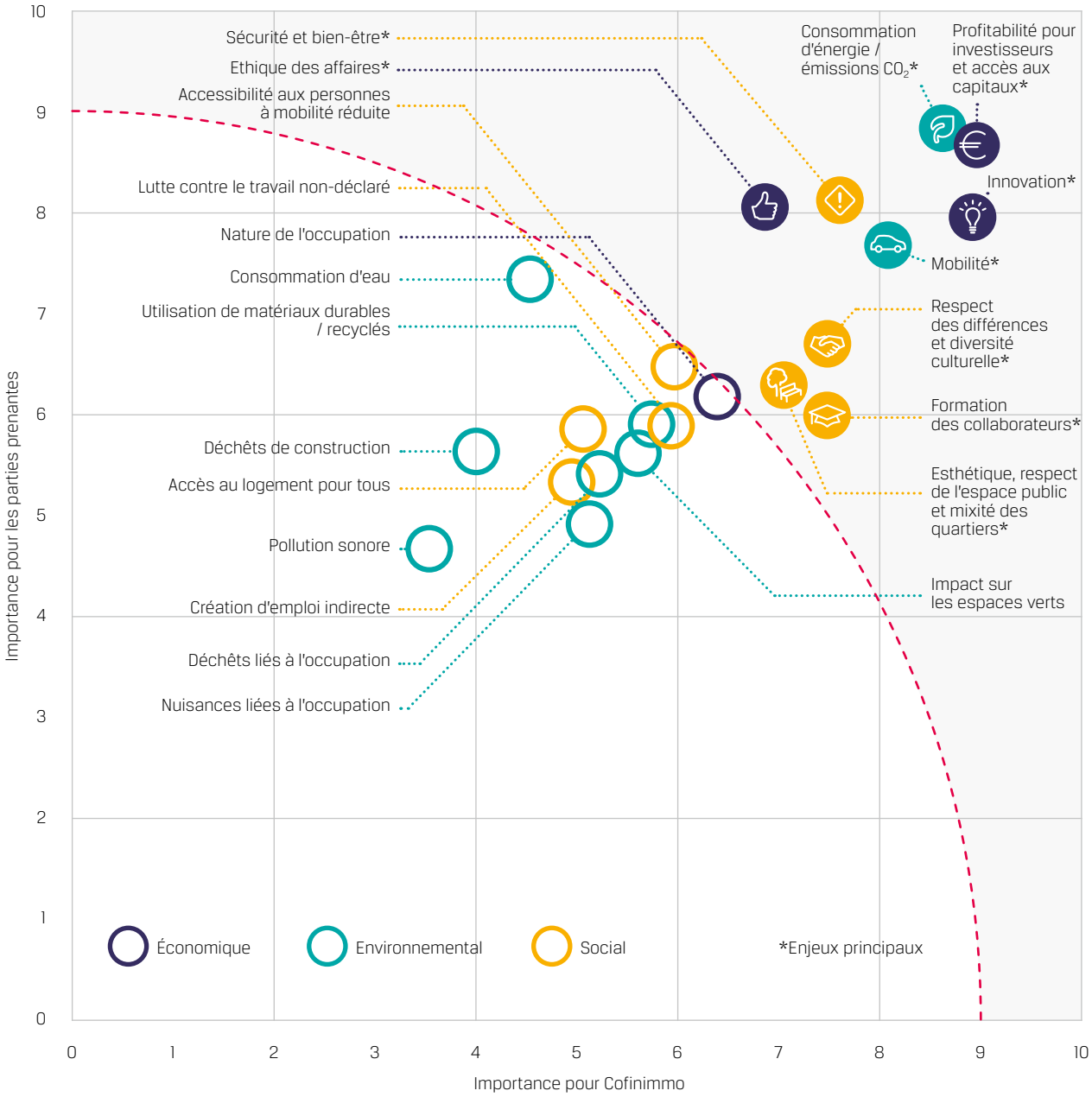
Nos enjeux principaux : matrice de matérialité

Sur la base des résultats obtenus, de nouvelles réflexions à la fois au sein du groupe de travail et du Comité de Direction ont permis d'aboutir à la matrice de matérialité présentée ci-dessous.

Chaque point de cette 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 social (orange).

Il est frappant de constater l'alignement des points : cette image reflète une perception assez similaire des enjeux de la part de Cofinimmo et de ses parties prenantes.

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



Ensemble des 21 enjeux identifiés par famille

Environnemental

- Consommation d'énergie et émissions CO_2*
- 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

Économique

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

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*

* enjeux principaux

On remarque que certains thèmes environnementaux ne sont pas considérés comme prioritaires. Ceci ne signifie pas un désintérêt de Cofinimmo. Ceci 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 procédons, le cas échéant, à des sondages du sol.

> **“Cofinimmo pourrait se profiler en relevant des défis en matière de durabilité qui ne sont pas encore circonscrits dans la législation. Ceux relatifs à la protection de l'environnement, à savoir la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont déjà largement couverts par des directives européennes.”**

Peter-Paul Ramselaar, Commission Européenne, Office Infrastructures et Logistique à Bruxelles (OIB), Chef du secteur « Politique immobilière »

Neuf enjeux prioritaires

Profitabilité pour les investisseurs et accès aux capitaux[1]

La rentabilité est essentielle à l'entreprise, lui permettant d'assumer ses responsabilités et de 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 indispensable pour l'affectation des ressources nécessaires et pour le maintien des investissements qui dirigent son développement et la production de ses services. La société ne peut pas assumer pleinement ses responsabilités, 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 et de garantir la durabilité de l'entreprise.

> **"Cofinimmo ne pourra pleinement rencontrer ses objectifs de gestion durable de son patrimoine que si celui-ci dégage une rentabilité suffisante pour lui ménager un accès continu aux marchés des capitaux, tant en capitaux empruntés qu'en capitaux propres."**
>
> Sabine Denis, Business & Society, General Manager

Réponses / actions

Les capitaux propres

En investissant en Bourse en actions Cofinimmo, l'actionnaire soutient le développement de l'entreprise malgré les fluctuations économiques qui peuvent se produire à la hausse comme à la baisse.

Conscient de cela, Cofinimmo met tout en œuvre pour maintenir un profil de risque modéré répondant aux attentes de ses actionnaires.

Afin de répondre à cet objectif, Cofinimmo mène une stratégie de pérennisation des revenus de l'entreprise par les actions suivantes :

- La diversification du portefeuille immobilier afin de trouver 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 limite la prise de risque autorisée et garantit la distribution obligatoire d'au moins 80% des revenus nets aux actionnaires.

[1] Notre politique d'investissement et de financement détaillée se retrouve dans notre Rapport Financier Annuel 2014.

Les capitaux empruntés

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

Cofinimmo recherche une diversification de ses sources de financement afin de trouver le meilleur équilibre entre le coût et la pérennité des sources de financement.

Ainsi, sur ces dix dernières années, la société a levé en moyenne, par an, près de € 260 millions sur les marchés des capitaux, tant au niveau du marché de la dette qu'au niveau du marché des actions.

En 2015, Cofinimmo poursuivra sa politique de diversification afin d'assurer la croissance de ses revenus et la stabilité de ses dividendes.

Favoriser la liquidité du titre

Cofinimmo a pris des mesures afin de favoriser la liquidité du titre. Plusieurs campagnes spécifiques ont été menées afin de renforcer la notoriété de la société auprès d'investisseurs institutionnels et particuliers (roadshows, conférences...).

Indicateurs de performance

Résultat courant par action	Valeur d'actif net (en juste valeur) par action	Dividende 2014 par action ordinaire	Coût moyen de la dette
€ 6,70	€ 85,80	€ 5,50	3,4%

Valeur économique directe générée et distribuée pour 2014 (x € 1000)

Valeur économique générée

+ Clients **€ 205 692**

− Fournisseurs de biens et de services **€ -19 948**

= Valeur ajoutée **€ 185 744**

Valeur économique distribuée

Personnel **€ -14 442**

Actionnaires **€ -76 467**

Dépenses financières **€ -57 009**

Secteur public **€ -4 575**

Total valeur économique distribuée **€ -152 493**

Valeur économique retenue dans le Groupe

€ 33 251

La consommation en énergie et les émissions CO_2

Les immeubles doivent afficher des performances énergétiques optimales afin de limiter les émissions de CO_2 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.

> **"Les économies ne seront optimales que s'il existe un dialogue entre les différents acteurs à chaque stade de la vie d'un immeuble et une volonté d'amélioration : une recherche de solutions créatives avec les architectes lors de la conception, un sérieux dans l'exécution des travaux par les entrepreneurs, une bonne conduite des installations techniques par les sociétés de maintenance mais également une utilisation raisonnée des immeubles par les occupants. Cofinimmo doit favoriser ce dialogue."**

Jean Van Buggenhout, Cofinimmo, Head of Property Services & CSR

Réponses / actions

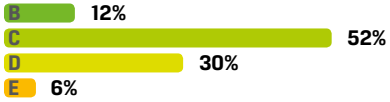
- Cofinimmo s'efforce d'aller le plus loin possible en matière d'efficacité énergétique, souvent au-delà des obligations légales, dans les limites de la rentabilité économique recherchée. En 2014, 2,4% du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'un redéveloppement ou d'une rénovation lourde permettant d'améliorer leur performance énergétique. Dans les trois années à venir, Cofinimmo envisage de nouvelles rénovations à hauteur de 4,2% de son portefeuille.
- En 2013, elle a implémenté un logiciel de gestion des données énergétiques afin de mieux identifier les sources d'économies possibles et l'impact des investissements effectués en vue de réduire les consommations dans les immeubles de bureaux. 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. Depuis 2014, les consommations de maisons de soins de santé sont progressivement intégrées dans cette comptabilité énergétique. Les consommations des immeubles des autres segments suivront. L'objectif pour 2018 est d'intégrer au moins 25% des données de l'immobilier de santé et 5% des données de l'immobilier des réseaux de distribution.
- L'installation de compteurs relevables à distance a permis d'identifier les installations énergivores. En 2014, 12 bâtiments de bureaux en sont déjà équipés. L'objectif est d'équiper tous les immeubles de bureaux multi-locataires avec des compteurs relevables à distance au rythme de 20 immeubles par an (horizon fin 2018 au plus tard).
- Depuis 2007, Cofinimmo se fournit en électricité verte pour la totalité des espaces communs gérés par le Groupe. Le volume acheté est de l'ordre de 45 GWh par an, ce qui représente une économie de 20 385 tonnes de CO_2e, soit la production de neuf éoliennes de puissance moyenne.
- Depuis 2011, Cofinimmo a étendu sa certification ISO 14001:2004 au Property Management des immeubles de bureaux et au Project Management (travaux lourds et rénovation) d'immeubles tous segments confondus.
- L'obtention d'une certification environnementale BREEAM et BREEAM In Use poursuit un double objectif : d'une part améliorer la compétitivité commerciale des immeubles et, d'autre part, mettre en place un processus d'amélioration continue des performances environnementales du patrimoine. Ce système de certification évalue les performances des immeubles dans les domaines de l'énergie, l'eau, les matériaux, la pollution, l'aménagement du sol et l'écologie, la santé et le bien-être, les déchets et la mobilité. Cofinimmo poursuivra la certification BREEAM et BREEAM In Use de ses immeubles de bureaux, tout en donnant la priorité à ceux en cours de commercialisation.
- Le dernier bilan carbone du siège social date de 2010. Il sera mis à jour en 2015.

Indicateurs de performance

Performances énergétique

Bureaux à Bruxelles[1]

La moyenne actuelle des immeubles à Bruxelles se situe entre D et E (source IBGE). 27 immeubles certifiés (32,5% des surfaces de bureaux)



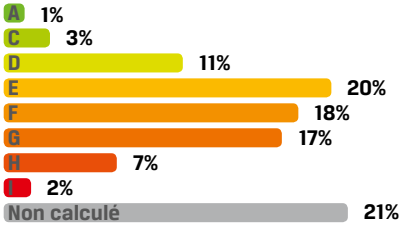
Immobilier de santé[2]

32 maisons de soins de santé certifiées en France, soit 19,4% du portefeuille d'immobilier de santé

Réseaux immobiliers de distribution[3]

Cofinimur : 275 agences MAAF en France

La cartographie énergétique des agences MAAF est connue depuis leur acquisition.



Énergie kWh EP/m²/an

Belgique	A ⟨ 62	B 62-155	C 156-248	D 249-341	E 342-434	F 435-527	G ⟩ 527		
France	A ⟨ 51	B 51-90	C 91-150	D 151-230	E 231-330	F 331-450	G 451-590	H 591-750	I ⟩ 750

Consommations

Cofinimmo a adopté les indicateurs de performance prônés par l'European Public Real Estate Association (EPRA). Au nombre de 11 tirés du Global Reporting Initiative (GRI), ils donnent une image très claire des performances des différents immeubles d'année en année.

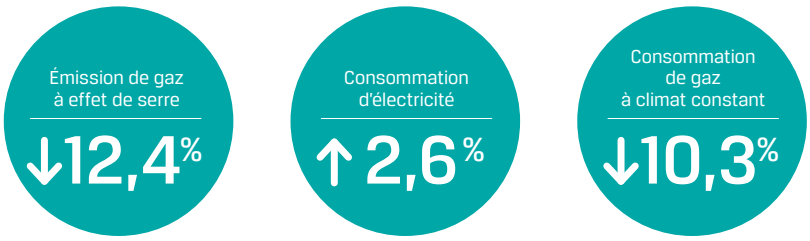
Les données sont calculées sur la base des informations en possession de Cofinimmo en tant que propriétaire et Cofinimmo Services en tant que gestionnaire de son parc immobilier. Celles-ci intègrent également les données récoltées auprès des occupants des immeubles.

Les résultats complets (bruts et normalisés) se trouvent sur le site internet www.cofinimmo.com/developpement-durable/performances-et-objectifs. Ils concernent les surfaces utilisées en tant que bureaux dans les segments bureaux et PPP (731 117m²) et, pour la première fois, un échantillon des surfaces utilisées en tant que maison de repos (57 828m²) sur un total de 1 780 357m².

Consommation totale d'énergie directe provenant de combustibles (GRI G4-EN3)	Consommation totale d'énergie électrique (GRI G4-EN3)	Consommation relative d'énergie (GRI G4-CRE1)
61 379 MWh/an	97 334 MWh/an	202 kWh/m²/an

Total des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (GRI G4-EN15 et GRI G4-EN16)	Émissions relatives des gaz à effet de serre (GRI G4-CRE3)
78 732 tonnes de CO_2e/an	98 kg CO_2e/m²/an

Variation à patrimoine constant entre 2013 et 2014



[1] Pas d'application pour la Flandre et la Wallonie

[2] En Belgique, seules les résidences-services sont soumises à l'exigence du niveau E, celui d'application notamment pour l'immobilier résidentiel.

[3] Actuellement, il n'existe pas de mesures obligatoires d'efficacité énergétique pour ce type d'immeubles, à l'exception des appartements situés au-dessus des établissements. Le certificat de performance énergétique a été établi pour 29 des 77 appartements.

Innovation

L'innovation est une nécessité pour la survie de Cofinimmo. Elle doit non seulement permettre de détecter de nouvelles opportunités de croissance, mais également pérenniser le patrimoine existant. En recherchant de nouvelles propositions de valeurs en adéquation avec les besoins des clients, Cofinimmo pourrait réduire le vide locatif de son portefeuille. Appliquer de nouvelles techniques de construction plus durable permettrait d'allonger le cycle d'exploitation des immeubles. À côté de cela, Cofinimmo doit également réfléchir à l'intégration de nouvelles technologies facilitant l'exploitation de ses immeubles et mettre en place de nouvelles solutions en matière de mobilité.

> **“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.”**
>
> Patrick Luysterman, journaliste au Tijd, rédacteur Entreprises et spécialisé dans les secteurs de l'immobilier et de la construction

Réponses / actions

Cofinimmo a depuis toujours voulu être innovative sur le plan financier. La vente de créances locatives lui a permis d'accéder au marché des Partenariats Public-Privé. En 2011, afin de financer une partie de l'acquisition des agences MAAF, elle a procédé, via sa filiale Cofinimur I, à l'émission d'obligations remboursables en action (ORA).

Au fil du temps, Cofinimmo a étoffé son offre de produits et services et intégré les différents métiers de l'immobilier. D'abord, le Project Management afin d'exercer un contrôle sur la qualité des immeubles et ce, dès la construction. Ensuite, le Property Management afin d'améliorer et garantir à ses clients le bon fonctionnement des immeubles. Elle a greffé des services additionnels à la location afin de faciliter la vie de ses clients.

Ensuite, elle a saisi de nouvelles opportunités dans d'autres segments immobiliers : l'immobilier de soins de santé, les réseaux de distribution, les Partenariats Public-Privé. Ces décisions, parfois perçues comme allant à contre courant du marché, lui ont permis par son expertise immobilière, d'apporter de la valeur dans ces nouveaux segments.

L'organisation interne de Cofinimmo a également évolué. L'efficacité de l'organisation s'est améliorée grâce aux systèmes informatiques qui ont évolué et à l'implémentation d'une gestion électronique de documents, des courriers depuis 2004 et des factures depuis 2014.

En 2014, Cofinimmo a mis en place un groupe de réflexion sur l'évolution de l'entreprise. Ce groupe est composé de 13 personnes issues de tous les segments d'activités et de tous les métiers de l'entreprise. Quatre projets résultant de cette réflexion sont actuellement en cours de validation. Cofinimmo espère pouvoir implémenter les projets retenus dès 2015. Afin de faire perdurer ce processus d'innovation, elle mettra en place un nouveau groupe de travail.

Indicateurs de performance

> **En Belgique, Cofinimmo est perçue comme un précurseur dans ses choix sectoriels et ses méthodes de gestion et de financement. Elle doit rester innovatrice**

Pierre-Hugues Bonnefoy, Deloitte, Partner

500

En 2014, environ 500 heures-homme ont été consacrées à la recherche de nouveaux services et produits ou à l'amélioration des existants.

11%

11% du personnel a fait partie du groupe innovation.

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.

À ce titre, Cofinimmo contribue à la mobilité dans les villes par la situation de ses immeubles, du nombre de places de parking disponibles et la proximité des moyens de transport publics.

Réponses / actions

- Cofinimmo réalise des études d'incidence et mène un dialogue avec les instances publiques afin d'évaluer et réduire l'impact de l'implantation des immeubles dans les phases de chantier et d'exploitation. Une attention particulière est portée à l'accessibilité des immeubles. En 2002, Cofinimmo était par exemple partie prenante dans la création d'un rond-point près de son site Leopold Square à Diegem.
- Cofinimmo a mis à la disposition des occupants des véhicules et parkings partagés. En 2013, en partenariat avec la société Zen Car, un test de partage de véhicules électriques a été réalisé dans une dizaine d'immeubles de bureaux. Ce test a donné lieu à la signature d'un contrat de location d'un véhicule électrique par trois locataires. La formule de partage n'a, quand à elle, pas atteint les résultats escomptés.
- En partenariat avec BePark, Cofinimmo a également mis les parkings de son siège social à disposition des riverains en-dehors des heures de bureaux.
- Les déplacements pèsent pour 70% de l'empreinte carbone de l'entreprise. Cofinimmo reste de ce fait très attentive à la diminution de la moyenne des émissions CO_2 de la flotte des véhicules. Elle sensibilise ses collaborateurs en publiant les consommations en carburant, en mettant à disposition un véhicule électrique partagé, en soutenant le covoiturage et les modes de transport alternatifs.

En 2015, Cofinimmo étudiera différentes pistes innovantes afin de répondre à la diminution progressive du nombre de parkings voulu par les pouvoirs publics bruxellois. Parkings partagés[1], parkings publics ou d'autres solutions s'ajouteront à l'ordre du jour. Elle mettra également à l'étude le déploiement de nouvelles bornes de recharge électriques dans ses immeubles.

[1] Parking partagé : parking mis à disposition des riverains/public en dehors des heures d'occupation des bureaux moyennant une affiliation préalable.

Indicateurs de performance

Proximité des transports publics par rapport à notre parc immobilier

À Bruxelles, sur 48 immeubles de bureaux évalués :

19	16	13
se trouvent à moins de 400m d'une station de (pré-)métro	se trouvent entre 400 et 700m d'une station de (pré-)métro	se trouvent à plus de 700m d'une station de (pré-)métro

Cette analyse sera complétée pour d'autres immeubles dans d'autres régions, voir d'autres segments en 2015.

P

Nombre de places de parking partagées et publiques

65	200
places de parking partagées	places de parking publiques

Ces 265 places représentent 2% des places de parking disponibles dans le portefeuille de bureaux.

Nombre de bornes de recharge pour véhicule électrique

L'équipement de quatre immeubles de bureaux est à l'étude.

Sécurité et bien-être

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

- **De ses collaborateurs (114)** : des conditions de travail correctes, un traitement équitable, des perspectives d'avenir, une attention à l'équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle, etc. Ces éléments doivent 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 diminution de ses ressources humaines, source de valeur ajoutée pour l'entreprise.
- **Des occupants de ses immeubles** : les choix constructifs 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. Le respect 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 le respect des parties et la compréhension de leurs préoccupations et objectifs.

> **“Cofinimmo a la capacité de faire évoluer le comportement de ses sous-traitants vers une plus grande responsabilité sociétale au travers des contrats qu'elle rédige.”**
>
> Jean-Philippe Herkens, Iris Cleaning, Business Unit Manager

Réponses / actions

Pour ses collaborateurs, Cofinimmo a mis en place une série de pratiques lui permettant d'assurer leur bien-être 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.
- Il existe également des forums de discussion où il peut exprimer ses idées et/ou préoccupations : lunch meeting mensuel, groupe de travail sur l'amélioration de la communication interne, etc.
- Suivant les nécessités, des team buildings sont organisés afin d'apprendre à mieux se connaître et, le cas échéant, détecter des points d'amélioration dans la dynamique de l'équipe.
- Cofinimmo est également attentive au phénomène du stress au travail et du burn-out. En 2014, l'ensemble des managers ont suivi un séminaire de sensibilisation sur ce sujet.

Pour les occupants de ses immeubles, Cofinimmo analyse l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique :

- Dans le processus de due diligence[1], la présence d'amiante, la pollution du sol, les éléments de lutte et de protection incendie, etc. sont analysés systématiquement.
- Dans les immeubles existants : gestion du risque d'amiante pour les immeubles plus anciens, sécurité incendie, système de contrôle d'accès, utilisation de produits d'entretien les moins nocifs et les plus respectueux de l'environnement.

[1] 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.

Cofinimmo prévoit des dispositions pour assurer le bien-être et la sécurité de ses 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 dans ses cahiers des charges et contrats clairement 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 avec Cofinimmo.

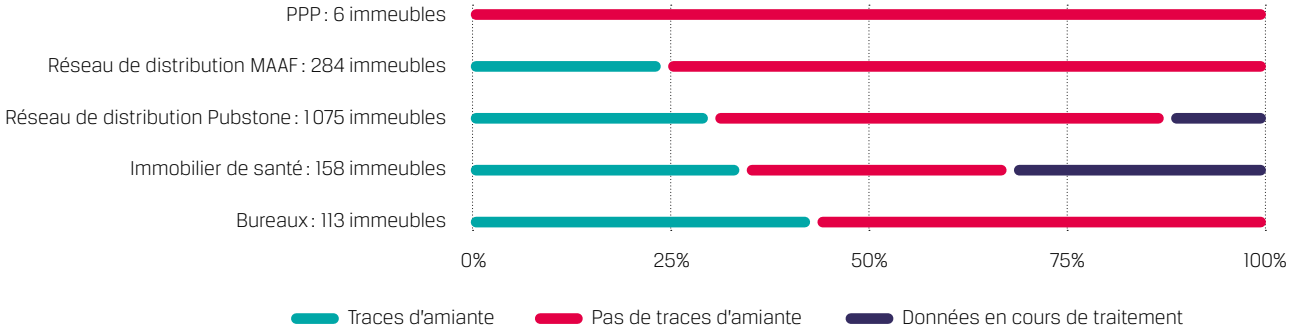
En 2015, Cofinimmo entend améliorer sa maîtrise des législations applicables à l'immobilier dans les pays autres que la Belgique où elle possède des immeubles

Indicateurs de performance

Maîtrise de l'amiante dans les immeubles loués

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.

Les contrôles périodiques sur l'amiante sont effectués soit par les occupants soit par Cofinimmo ou ses filiales en fonction des règlementations en vigueur.



Bien-être des collaborateurs

1,6%	2%	0
Taux d'absentéisme de courte durée	Taux d'absentéisme de longue durée (chirurgie, prénatal...)	Nombre d'accidents de travail en 2014

Éthique des affaires

En tant que leader sur son marché et société cotée en Bourse, Cofinimmo doit faire preuve à tout moment de transparence et d'éthique dans la conduite de ses activités.

En effet, lors des dernières décennies, le secteur de l'immobilier a été régulièrement pointé du doigt pour des pratiques douteuses voire punissables par la Loi : travail au noir, corruption, dumping social, etc. Ces pratiques malhonnêtes sont contraires aux principes de développement durable, de traitement équitable, d'égalité des chances et de respect d'autrui.

Cofinimmo participe activement à l'amélioration de l'image du secteur immobilier.

Réponses / actions

Depuis 2004 Cofinimmo applique la Charte de Gouvernance d'Entreprise[1] qui préconise la transparence dans les décisions prises et ce depuis le Conseil d'Administration jusqu'à chaque collaborateur. Au quotidien, les collaborateurs de Cofinimmo se conforment au code de conduite et aux valeurs de l'entreprise. Toute forme de corruption est proscrite par des règles très strictes qui régissent les appels d'offres, par l'application de la double signature pour tout engagement, par l'approbation des états financiers par un réviseur externe, par la présence d'un auditeur interne et par une politique de « whistleblowing »[2].

En 2015, Cofinimmo continuera à respecter rigoureusement les meilleures règles de transparence et d'éthique. Les principes de fonctionnement seront étendus aux nouveaux pays et segments d'activités y compris pour des activités qui seraient sous-traitées.

[1] Les règles de Gouvernance d'Entreprise sont décrites en détail dans le Rapport Financier Annuel 2014 à partir de la page 100.

[2] 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.

Indicateurs de performance

En 2014, aucun cas de malversation n'a été détecté

Un rappel annuel du code de conduite est fait à l'ensemble des collaborateurs

Chaque nouveau collaborateur est informé sur ce sujet

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.

« Si notre confort réside dans nos similitudes, notre force repose sur nos différences. Nous aimons la richesse de la diversité qui nous permet de renforcer notre créativité. »

Françoise Roels, Cofinimmo, General Secretary & Group Counsel,
membre fondateur de l'association Women on Board.

Réponses / actions

Dans le cadre du « Label Diversité », initialement obtenu en 2010, 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.

Cofinimmo planifie pour les prochaines années la reconduction de son « Label Diversité ».

Par ailleurs, Cofinimmo apporte également de l'importance à l'évolution vers une parité homme-femme à tous les échelons de l'entreprise.

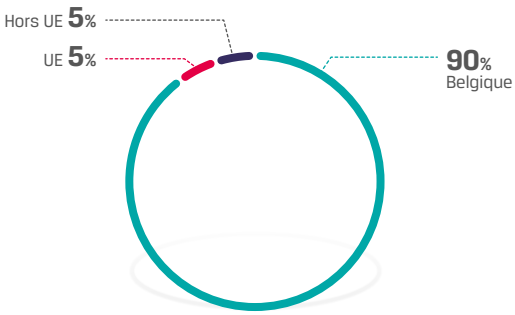
Elle soutient entre autre l'association Women on Board qui a pour objet la promotion de la présence des femmes au sein des Conseils d'Administration.

En 2014, sept personnes ont été embauchées, pour cinq départs et deux nouvelles fonctions.

Indicateurs de performance

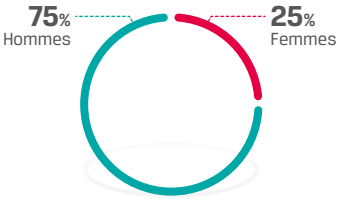
Effectifs par groupe d'âge

Nationalité des collaborateurs

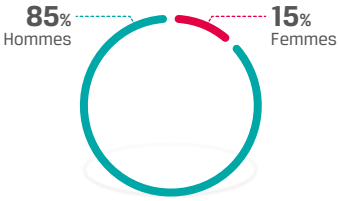


Ancienneté

Hommes / femmes - Comité de Direction



Hommes / femmes - Conseil d'administration



Formation des collaborateurs

Le capital humain représente un atout concurrentiel décisif pour marquer sa différence. Dans une vision à moyen terme, Cofinimmo favorise à chaque moment de leur carrière, le développement professionnel et personnel de chacun de ses collaborateurs. À plus long terme, elle veille à leur assurer une fin de carrière à la fois riche de défis et libre de soucis futurs.

“Cofinimmo développe une approche, ouverte et socialement responsable dans la sélection et la motivation de ses collaborateurs dont elle estime le savoir-faire précieux pour l'entreprise.”

Chantal Cabuy, Cofinimmo, Head of Human Resources & Internal Communication

Réponses / actions

Le label « Investor in People » (IiP) met en exergue l'indispensable déploiement des connaissances. Le département des Ressources Humaines établit, conjointement avec les managers et les collaborateurs, un plan individuel de développement. Celui-ci couvre tant les langues, les technologies de l'information et de la communication, les matières techniques que les « soft skills ». 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. Cofinimmo vise pour 2018 le niveau « Gold » du label IiP.

Indicateurs de performance

80%	2 250	1,6%
Collaborateurs ayant suivi une ou plusieurs formations	Nombre total d'heures cumulées de formation	Budget des formations en 2014 par rapport à la masse salariale brute

50%	32%
Universitaires	Post-universitaires

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, même s'ils sont en premier lieu basés sur des critères économiques. 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 la beauté 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.

> **“Aujourd'hui, le développement durable immobilier doit être considéré à l'échelle de tout un quartier et certainement en prenant en considération plus d'un seul immeuble”**
>
> Peter-Paul Ramselaar, Chef du secteur « Politique immobilière », Commission européenne, Office Infrastructures et logistique à Bruxelles

Réponses / actions

En 2013-2014, Cofinimmo a reconverti les immeubles de bureaux Livingstone I et Woluwe 34 en 191 logements. En avril 2015, le projet de redéveloppement du Belliard 40 qui a reçu le prix IBGE « Bâtiment Exemplaire 2011 » débutera. Il s'agit d'un immeuble phare qui apportera une nouvelle dynamique dans la rue Belliard et combinera bureaux, logements et commerces. Cette même année, la rénovation de l'immeuble Arts 19H devra également débuter suivant le projet lauréat d'un concours d'architecture.

Indicateurs de performance

> **Cofinimmo ne doit pas sous-estimer l'impact environnemental et sociétal de ses choix quant il traite des immeubles de grande taille. Leur influence est majeure sur l'aménagement du territoire et ce, pour une longue période**

Jean Blavier, journaliste économique et financier

24 000m²

Surfaces de bureaux reconvertis en logements en 2013-2014

191

Nombre de logements créés en 2013-2014

Focus

Belliard 40 :
un lieu de travail stimulant et innovant – un impact minimal sur l'environnement

- Adresse : rue Belliard 40 – 1000 Bruxelles
- Surface : 17 700m²
- Architecte : Pierre Lallemand / Art & Build
- Disponible : Q1 2017
- Objectifs environnementaux : Niveau E (consommation énergétique) 45, Niveau K (isolation thermique) 35, Certificat BREEAM « Excellent »

Cofinimmo a l'ambition avec ce nouveau développement d'en faire un bâtiment phare en plein cœur de Bruxelles. Avec la création d'une place sur le coin de la rue de la Science et de la rue Belliard, un atrium transparent de cinq étages et le jardin intérieur situé derrière le bâtiment, ce projet apportera une nouvelle dynamique dans la rue Belliard. Le projet a reçu le prix IBGE « Bâtiment Exemplaire 2011 ».

Façade
- Fenêtres à triple vitrage
- Protection solaire

Toiture
- Toitures vertes sur toutes les toitures plates hors-sol

Récupération des eaux pluviales
- Récupération des eaux pluviales
- Bassin d'orage en sous-sol

Production chaude et froide
- Chaudières à condensation et groupes de froid à très haut rendement
- Distribution de chaud et de froid par un plafond réversible (chaud/froid) avec régulation flexible
- Groupes de ventilation à très haut rendement pourvus de régulateurs de vitesse
- Récupération d'énergie via des roues de récupération

Éclairage
- Détecteurs de présence avec extinction automatique en cas d'absence
- Gestion du flux lumineux en fonction de la lumière du jour

Sanitaire
- Détection de fuites pour les blocs sanitaires permettant une consommation de l'eau de ville minimale
- Douches en sous-sol

Parking
- 100 places de parking vélo et 90 places de parking voitures

Suzanna Wesley :
un foyer chaleureux intégré au cœur d'un quartier bruxellois en pleine évolution

- Adresse : rue Beeckman 26 - 1180 Bruxelles
- Architecte : Marc Lepage / Mates
- Superficie : 4 766m²
- Nombre de lits : 86
- Disponible : Q3 2015
- Objectifs environnementaux : Niveau K (isolation thermique) 23 (inférieure au niveau K40 exigé par la réglementation PEB*)

Cofinimmo souhaite, avec la construction de ce type de maison de repos, établir une base pour la construction durable de ce type d'actif et devancer la future réglementation PEB, qui est aujourd'hui inexistante dans le secteur. Une attention particulière est donnée à la réalisation du jardin qui représentera une vraie valeur ajoutée pour les futurs résidents ainsi que pour tout le quartier.

Façade
- Protection solaire

Toitures
- Toitures vertes sur la majorité des toitures plates

Récupération des eaux pluviales
- Récupération de l'eau pluviale pour les sanitaires
- Bassin d'orage

Production chaude et ventilation
- Système de ventilation D et groupe de ventilation avec récupération de chaleur
- Chaudières à condensation

Éclairage
- Éclairage LED

* Performance énergétique des bâtiments

Table de référence GRI G4

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

Stratégie et analyse

n°	Indicateurs	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°	Indicateurs	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 10 à 13 RFA pages 44 à 69		
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 204 à 213		
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	RDD pages 4-5 RFA pages 28 à 69		
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 5 RFA pages 12-13		
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations).	RDD page 33 RFA page 83		
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.	

n°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
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 26-27		
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment.	RFA pages 2 à 7		
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 pages 2-3 RFA page 100	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 KAURI, Business & Society, Women on Board, UPSI, IiP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA	

Matérialité des aspects, enjeux et limites

n°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents.	RFA pages 190-191		
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des aspects (= sous-thèmes).	RDD page 17 RFA page 76		
G4-19	Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	RDD page 19		
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17).	RDD page 18 RFA page 75		
G4-21	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation.	RDD pages 12-13		
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.		Sans objet, il s'agit du premier rapport sous la forme GRI G4.	
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting.		Sans objet, il s'agit du premier rapport sous la forme GRI G4.	

Implication des parties prenantes

n°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	RDD pages 14 à 16 RFA pages 77-78		
G4-25	Critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RDD page 14		
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 17		
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 20 à 37 RFA pages 79 à 81		

Profil du rapport

n°	Indicateurs	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 01.01.2014 au 31.12.2014.	
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant.		Pour l'année 2013, la stratégie de développement durable faisait l'objet d'un chapitre du Rapport Financier Annuel 2013.	
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 & CSR	
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.		La société Deloitte a fait la vérification des indicateurs de performance clés.	

Gouvernance

n°	Indicateurs	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 82 RFA pages 108-109		

Éthique et intégrité

n°	Indicateurs	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 100	http://www.cofinimmo.com/gouvernance-d'entreprise/charte http://www.cofinimmo.com/gouvernance-d'entreprise/conduite&éthique	

Informations spécifiques par thème

Description de l'approche managériale

N°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-DMA	Description de l'approche managériale.	RDD pages 20 à 37		

Performance économique

N°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée	RDD page 21		
	Résultat courant par action	RDD page 21		
	VAN[1] (en juste valeur) par action	RDD page 21		
	Dividende	RDD page 21		
	Coût moyen de la dette	RDD page 21		

Environnement

N°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4-CRE8	Nombre total d'immeubles ayant reçu une certification par type et par niveau	RDD page 23 RFA pages 45, 51 et 59	Indicateurs de performance clés 2014[2], page 7	✓
G4-EN3	Consommation totale d'énergie directe provenant de combustible et indirecte d'énergie électrique.	RDD page 23	Indicateurs de performance clés 2014[2], page 2-3	✓

[1] Valeur de l'Actif Net.

[2] voir www.cofinimmo.com/developpement-durable/performances-et-objectifs

N°	Indicateurs	Page	Commentaires/ Correspondance	Assurance externe
G4- CRE1	Consommation relative d'énergie	RDD page 23	Indicateurs de performance clés 2014[1], page 4	✓
G4-EN16	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre	RDD page 23	Indicateurs de performance clés 2014[1], page 5	✓
G4-EN15	Total des émissions directes de gaz à effet de serre	RDD page 23	Indicateurs de performance clés 2014[1], page 5	✓
G4-CRE3	Émissions relatives des gaz à effet de serre	RDD page 23	Indicateurs de performance clés 2014[1], page 6	✓
G4-EN8	Consommation totale d'eau par source d'approvisionnement		Indicateurs de performance clés 2014[1], page 6	✓
G4-CRE2	Consommation relative d'eau par source d'approvisionnement		Indicateurs de performance clés 2014[1], page 6	✓
G4-EN23	Poids total et pourcentage des déchets collectés par filière de traitement		Indicateurs de performance clés 2014[1], page 7	✓

Société

N°	Indicateurs	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 29		
G4-SO5	Cas avérés de corruption et mesures prises	RDD page 31		
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 32		
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 33		
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	RDD page 35		
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle		100%	

[1] voir www.cofinimmo.com/developpement-durable/performances-et-objectifs

Cofinimmo

Boulevard de la Woluwe, 58

B - 1200 Bruxelles

Tél. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

R.P.M. de 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 and Investor Relations

Jean Van Buggenhout
Head of Property Services & CSR

ÉDITEURS
Valérie Kibieta
Jean Van Buggenhout

CRÉATION ET RÉALISATION
www.concerto.be

PHOTOS
Immeubles : Art&Build, Marc Lepage, Yvan Glavie

Portraits : David Plas

Dit Duurzame ontwikkelingsverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This Sustainable Development 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.