

# DUURZAME ONTWIKKELINGSVERSLAG 2014

**Cofinimmo**   
*together in real estate*

# Inhoud

## BOODSCHAP VAN DE CEO 1

## COFINIMMO IN HET KORT 4

Missie	6
Visie	6
Waarden	6
Governance	7

## BELANGRIJKE TRENDS DIE ONZE ACTIVITEITEN BEÏNVLOEDEN 8

## DE WAARDEKETEN VAN COFINIMMO 10

Een lange termijncombinatie van competenties en materialen	10
Hefbomen van Cofinimmo in de diverse stadia van de waardeketen per activiteitssegment	12

## MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEIDSAANPAK 14

Dialogo met de stakeholders	14
Intern in vraag stellen van de prioriteiten inzake duurzame ontwikkeling	17
Validatie en prioriteitenbepaling van onze uitdagingen met de stakeholders	17
Onze belangrijkste uitdagingen: materialiteitsmatrix	18

## NEGEN PRIORITAIRE UITDAGINGEN 20

Rendabiliteit voor beleggers en toegang tot kapitaal	20	Bedrijfsethiek	30
Energieverbruik en CO <sub>2</sub> -uitstoot	22	Respect voor verschillen en culturele diversiteit	32
Innovatie	24	Opleiding van de medewerkers	34
Mobiliteit	26	Esthetiek, respect van de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken	36
Veiligheid en welzijn	28		

## GRI REFERENTIETABEL 40

# Boodschap van de CEO



**Cofinimmo streeft er reeds meer dan 30 jaar naar om huisvestingsverwachtingen in specifiek gebouwde ruimtes te beantwoorden. Het gaat voornamelijk om:**

- de vraag naar moduleerbare kantoorgebouwen die uitgaat van ondernemingen en overheidsinstanties;
- de vraag naar zorgvastgoed die uitgaat van uitbaters van instellingen voor bejaarden en revalidatiecentra, psychiatrische ziekenhuizen en ziekenhuizen voor acute zorgen;
- de vraag van ondernemingen met betrekking tot de verkoop- en leaseback van hun distributievastgoed;
- de nood van overheidsinstanties aan voorzieningen op maat.

In de loop der jaren hebben we aspecten rond duurzame ontwikkeling geleidelijk aan in onze bedrijfs-cultuur en -strategie opgenomen.

In 1999 waren we ons al bewust van de noodzaak van een continue dialoog met onze klanten. Daarom integreerden we het vakgebied Property Management voor het kantorensegment.

We staan aldus dicht bij onze klanten en dragen zorg voor hun welzijn en tevredenheid. Deze aanpak waarborgt de regelmatigheid van onze inkomsten.

Het zoeken naar besparingen op het energieverbruik vermindert onze ecologische voetafdruk en beperkt de huurlasten.

We hebben ons Project Management team eveneens geleidelijk aan uitgebreid. Op deze manier kunnen we al verscheidene jaren onze bouwkosten onder controle houden en tevens de bouwkundige eigenschappen van onze gebouwen optimaliseren om een maximale levenscyclus te kunnen waarborgen.

Vandaag en naar de toekomst toe profileert Cofinimmo zich als een verantwoordelijke vennootschap die evenzeer bekommerd is om zijn stakeholders en de toekomstige generaties als om zijn eigen economische duurzaamheid.

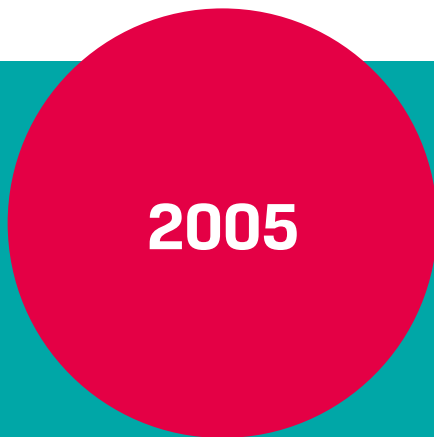
**Jean-Edouard Carbonnelle**  
Chief Executive Officer

In de loop der jaren, heeft Cofinimmo geleidelijk aan de notie van duurzaamheid opgenomen in haar bedrijfsstrategie door de nieuwe milieuregelgeving te respecteren of zelfs te overtreffen, door de ISO 14001:2004 certificering van haar activiteiten, maar eveneens door de keuze om haar portefeuille te diversifiëren. Al deze punten hebben tot haar economische rendabiliteit bijgedragen en ondertussen een antwoord geboden aan de maatschappelijke uitdagingen.

Begin van de diversificatie van de portefeuille

Eerste investering in het zorgvastgoedsegment

Drie kantoorgebouwen krijgen het ISO14001:2004 certificaat



**2005**



**2008**



**2007**



**2010**

Aankoop van groene energie voor alle elektriciteitsmeters die beheerd worden door Cofinimmo Services, hetzij 45 GWu/jaar.

Oprichting van het "Sustainability Committee", een multidisciplinair team dat instaat voor het duurzame ontwikkelingsbeleid

Integratie van een hoofdstuk over MVO in het jaarlijks financieel verslag

Eerste BREEAM & BREEAM In Use certificering voor een aantal gebouwen

Invoering van de reportingnormen voor duurzame ontwikkeling van de European Public Real Estate Association (EPRA)

Het MVO verslag wordt bekroond met de EPRA SBPR Gold Award



Het heropbouwproject voor het gebouw Belliard 40 als passief gebouw ontvangt de BIM prijs "Voorbeeldgebouw"

Oplevering van het eerste passieve gebouw van de portefeuille: het politiecommissariaat van Dendermonde

Investering in studentenhuisvesting

Implementatie van software voor de energieboekhouding

MVO verslag: externe gewaarborgde key performance-indicatoren

Cofinimmo wordt opgenomen in de Carbon Disclosure Leadership Index (CDLI) van het Carbon Disclosure Project (CDP) voor de Benelux

2011



2013



2012

2014

ISO 14001:2004 certificaat van het Property Management voor alle kantoorgebouwen en van het Project Management

Start van de vijfjarige campagne voor het plaatsen van op afstand consulteerbare energiemeters in de kantoorgebouwen

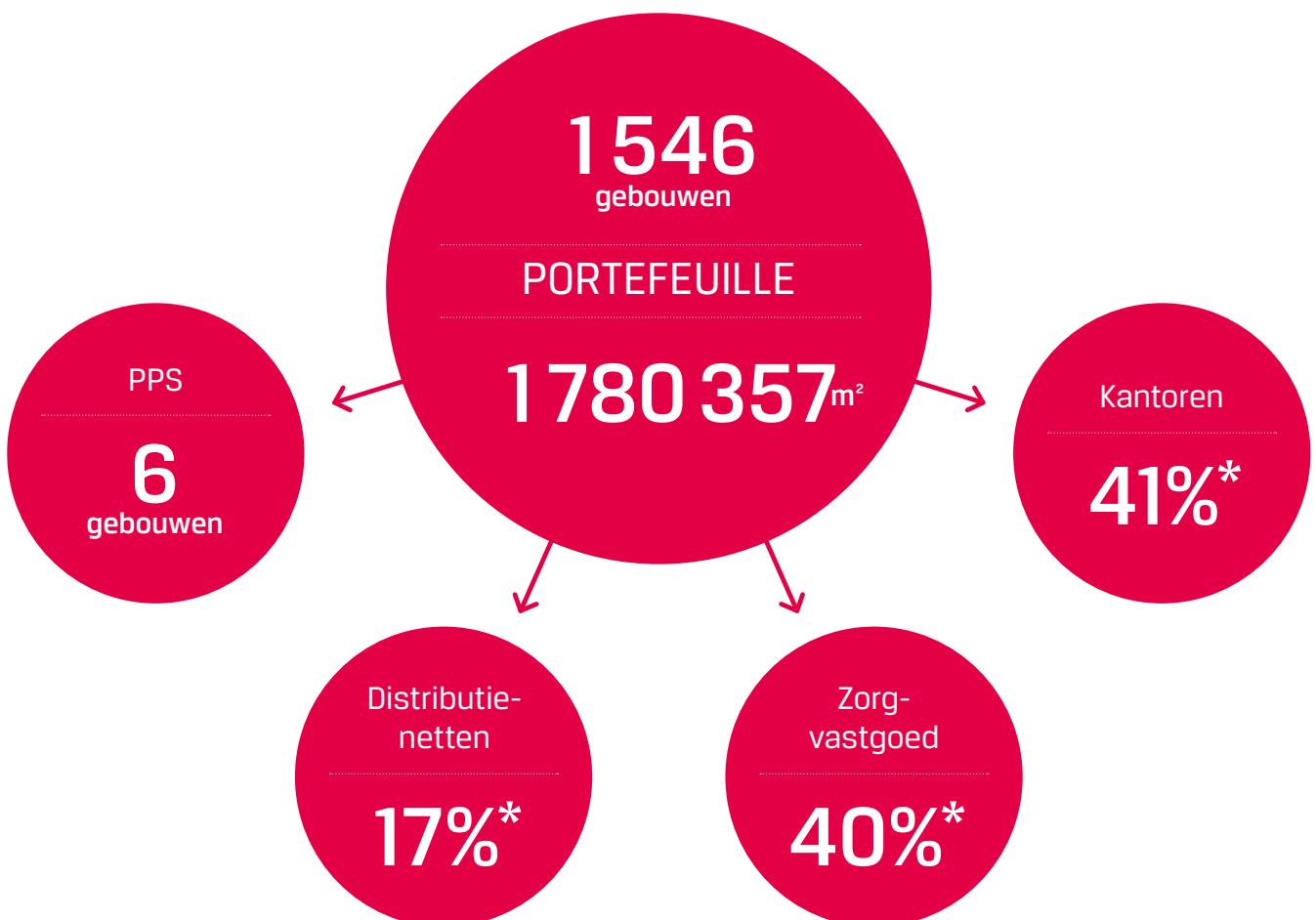
Opstellen van de materialiteitsmatrix

Apart Duurzame ontwikkelingsverslag volgens de GRI G4 richtlijnen

# Cofinimmo in het kort

Cofinimmo werd in 1983 opgericht en is thans de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in huurvastgoed. De groep is één van de Europese marktleiders. Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Belgische toezichthouder, de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA).

De vennootschap hanteert een voorzichtig investeringsbeleid en biedt institutionele en particuliere beleggers een gematigd risicoprofiel. Ze streeft naar een hoog dividendrendement en een kapitaalbescherming op lange termijn.



Beurskapitalisatie

€1,7  
miljard

Reële waarde van de portefeuille

€3,2 miljard

Gemiddelde looptijd  
huurovereenkomsten

11  
jaar

Bezettingsgraad

95%

Medewerkers

114

Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) op 31.12.2014

€120  
miljoen

Dividendrendement

5,7%

(op basis van de  
aandelenkoers op  
31.12.2014)

Lid van de  
**BEL20**

**REIT\***  
statuut

\*REIT: Real Estate Investment Trust (GVW in België, SIC in Frankrijk, FBI in Nederland)

## Missie

De missie van Cofinimmo als vastgoedvennootschap bestaat er in haar klanten-huurdere gebouwen ter beschikking te stellen die zowel uiterst functioneel voor hun activiteiten als ecologisch

zeer duurzaam zijn. Met deze aanpak kan de aandeelhouders een kwaliteitsinvestering en een aantrekkelijk en duurzaam financieel rendement worden gewaarborgd.

## Visie

Dankzij haar diversificatiestrategie kon Cofinimmo een expertise in verschillende segmenten van haar portefeuille uitbouwen zodat ze haar gebouwen optimaal kan herpositioneren wanneer ze technisch verouderd zijn.

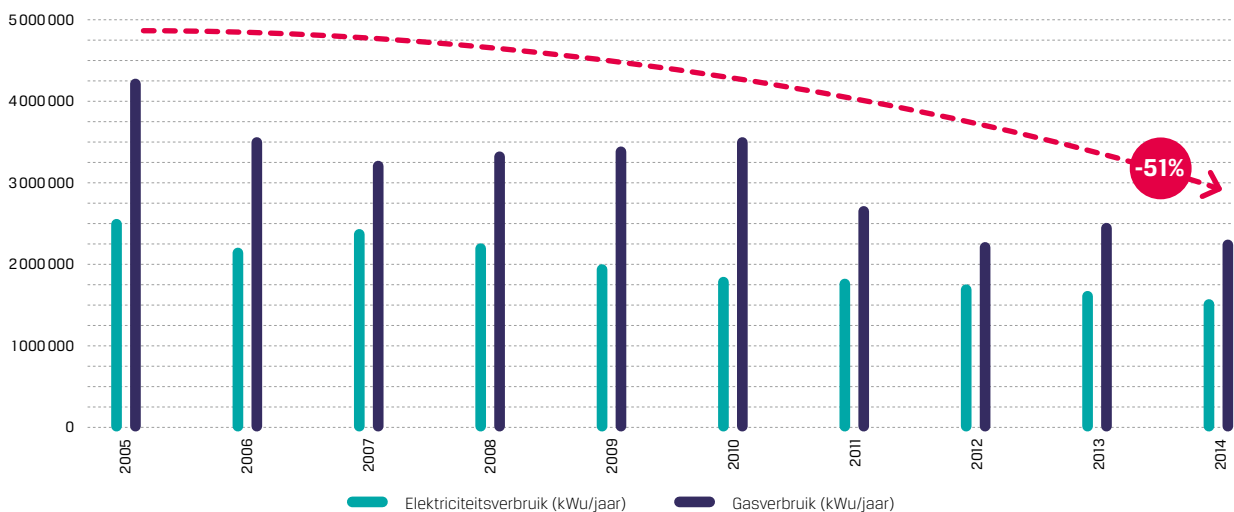
Elke herbestemming en/of herontwikkeling van een gebouw kan haar energieprestaties verbeteren en de comfortcriteria verhogen. De lange exploitatiecycli van de gebouwen moedigen Cofinimmo aan om, binnen de grenzen van de economische rendabiliteit, zo ver mogelijk inzake duurzaamheid te gaan.

Tegenover de uitdagingen die de klimaatverandering, de groeiende verstedelijking, de evolutie van de arbeidsgewoonten en het streven naar een beter evenwicht tussen beroeps- en privéleven, en dus

van de nood aan gebouwen, wenst Cofinimmo zich thans te profileren als een actieve bewerkstelliger van veranderingen, die evenzeer bekommerd is om zijn stakeholders en de toekomstige generaties als om zijn eigen economische duurzaamheid.

De Groep streeft ernaar om aan de top te staan inzake innovatie en nieuwe technologieën om op een duurzame wijze in te spelen op de huidige en toekomstige maatschappelijke en milieu-uitdagingen. Wij geloven ten eerste in de duurzame ontwikkeling van de steden per wijk en waarbij een stedenbouwkundig evenwicht moet worden beoogd. Kantoren, woningen, handelsruimten en groene ruimten moeten naast elkaar bestaan en unifunctionele wijken moeten geleidelijk aan verdwijnen.

Dankzij de herontwikkeling van het gebouw Tervuren 270 kon het energieverbruik de voorbije tien jaar met 51% worden verlaagd.



## Waarden

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de bedrijfswaarden die de leidraad in de dagelijkse werking van de teams zijn. Creativiteit is het resultaat van een brainstorming en invraagstellingsproces op alle niveaus van de organisatie. Het succes hangt

meer bepaald af van de nauwkeurigheid van de ondernomen acties en de kwaliteitseisen van elke realisatie. Bij Cofinimmo werken, betekent samen en concreet bijdragen aan het oplossen van de problemen die zich stellen.

Creativiteit

Stiptheid

Teamgeest



# Governancestructuur

Het "Sustainability Committee" staat in voor het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) van Cofinimmo. Dit comité identificeert en evalueert continu alle elementen die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling. Het bestaat uit tien leden die enerzijds de departementen, in alle activiteitssegmenten, (Property management, Project management, Property Services) vertegenwoordigen die rechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de portefeuille van de Groep, en anderzijds het juridische departement en de departementen communicatie en human resources. Het wordt voorgezeten door de Head of Property Services & CSR die rechtstreeks aan het Directiecomité rapporteert.

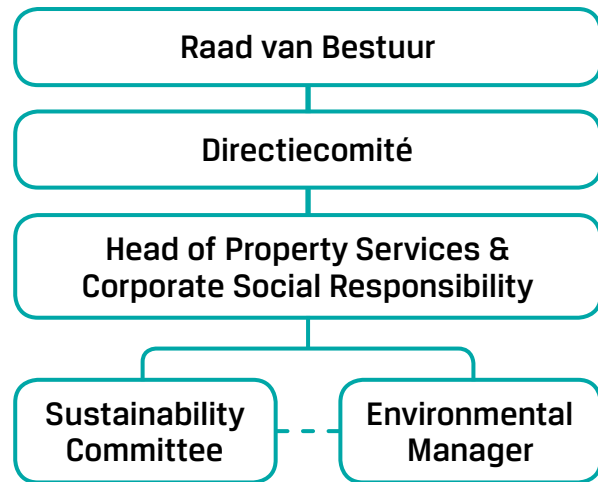
Het Sustainability Committee is meer bepaald bevoegd voor:

- het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen ter verbetering van de milieuprestaties van de vennootschap, haar patrimonium en bij uitbreiding de ruimtes die haar huurders betrekken;
- het uitwerken van initiatieven om duurzame ontwikkeling beter te integreren in de strategie van de Groep;
- het naleven van de wettelijke binnenlandse en internationale milieuvoorschriften door de Groep;
- het meedelen van de realisaties aan alle stakeholders.

Elk lid van het Sustainability Committee is een heuse ambassadeur voor de acties die Cofinimmo onderneemt inzake duurzame ontwikkeling. Samen met het Management draagt het bij aan de evolutie van de bedrijfscultuur in de richting van een duurzamere benadering van de activiteiten.

Cofinimmo heeft eveneens een voltijdse Environmental Manager. Als lid van het Sustainability Committee is het zijn taak om samen met de operationele teams de concrete uitvoering van het milieubeleid van de Groep in alle activiteitssegmenten op te volgen.

De strategische voorstellen inzake duurzame ontwikkeling worden gevalideerd of verbeterd door het Directiecomité dat ze op zijn beurt door de Raad van Bestuur laat valideren in het kader van de jaarlijkse herziening van de globale bedrijfsstrategie.



Alle werknemers van Cofinimmo hebben in hun individuele doelstellingen een doel dat verband houdt met de duurzame ontwikkelingsstrategie en voor 2015 een doelstelling die verband houdt met de innovatiestreefdoelen van de vennootschap.

# Belangrijke trends die onze activiteiten beïnvloeden

Cofinimmo moet zich aanpassen aan de wereld van morgen omdat haar gebouwen anders snel verouderen en ze haar economische duurzaamheid in het gedrang brengt.



## Klimaatveranderingen

De ontregeling van het klimaat (meer orkanen, overstromingen, ...) heeft een impact op de inplanting en de architectuur van de gebouwen van de toekomst.

De groeiende reglementering inzake energieprestatie als gevolg van de bewustwording van de klimaatverandering, noopt tot het bouwen van performantere gebouwen en een spaarzamer beheer.

**"Omwille van de vroegere, huidige en toekomstige CO<sub>2</sub>-uitstoot worden we geconfronteerd met klimaatveranderingen waarvan de gevolgen eeuwenlang voelbaar zullen zijn, zelfs wanneer de CO<sub>2</sub>-uitstoot stopt." - Mr. Stocker (bron – Uittreksel uit het persbericht van het IPCC van 27.09.2013)**



## De vergrijzing van de bevolking

De snellere vergrijzing van de bevolking in de Westerse landen heeft een invloed op de huidige sociale modellen: achteruitgang van de pensioenleeftijd, organisatie van de gezondheidszorg enz.

Zorgvastgoed zit in een stroomversnelling en moet inspelen op de noden van een steeds belangrijkere bevolkingsgroep. Dit betekent flexibeler zorgvastgoed dat zich moet kunnen aanpassen aan het autonomeniveau van het individu in combinatie met aangepaste appartementen.

**Bevolkingsverwachtingen voor het Europa van de 27: "Als gevolg van de verschuivingen tussen leeftijdsgroepen, ziet het er naar uit dat het zorgbehoevendheidsniveau van de senioren van de EU-27 meer dan verdubbelen zal, van 26,2% in 2011 naar 52,6% in 2060. Het totale leeftijdsgebonden zorgbehoevendheidsniveau (met andere woorden de verhouding tussen zorgbehoevende jongeren en senioren, in verhouding met de bevolking tussen 15 en 64 jaar) zal stijgen van 49,6% in 2011 naar een verwachte 77,9% in 2060". (cijfers van oktober 2012, bron Eurostat)**

“ Het is voor Cofinimmo van essentieel belang dat ze de grote maatschappelijke trends in haar strategie kan integreren. De grootste uitdaging bestaat erin ze op het juiste moment te integreren om waarde voor de maatschappij in de ruime zin van het woord te creëren ”

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



## Evolutie van de technologieën en werkmethodes

De hogere connectiviteit tussen mensen en dingen (internet der dingen)<sup>1</sup>, de ontwikkeling van cloud computing hebben nu en in de toekomst een impact op de maatschappij van morgen.

Gezien de evolutie van de werkmethode (New World of Work) die nu flexibeler zijn en zelfs geen vaste werkplek meer vereisen, de andere noden van de nieuwe generaties die op de arbeidsmarkt komen, brengt Cofinimmo ertoe haar manier om haar kantoor-gebouwen te bouwen en te exploiteren, te herzien. Zo wordt momenteel de mogelijkheid bestudeerd om in meerdere gebouwen gedeelde vergaderruimtes en co-workingruimtes te creëren.

De veranderingen in de consumptiegewoonten (e-commerce wint aan belang) veroorzaken een evolutie in de vastgoedbehoeften van handelaars. Het vastgoed van distributienetten moet zich aanpassen aan deze dualiteit waarin virtuele en reële economie naast elkaar bestaan.

**In 2008 waren er evenveel geconnecteerde dingen dan mensen op aarde. In 2020 zullen er 50 miljard geconnecteerde dingen zijn (bron CISCO, <http://share.cisco.com//Internet-of-things.html>)**



## Verstedelijking

De migratie van mensen naar steden benadrukt een aantal uitdagingen zoals de mobiliteit in de steden en de beschikbaarheid van bronnen om te voldoen aan de elementaire behoeften van deze mensen (voeding, woongelegenheden, onderwijs, vrijetijdsvoorzieningen, enz.).

Het zoeken van de overheid naar flexibelere vastgoedoplossingen doet het aantal Publiek-Private Samenwerkingen toenemen. Deze bieden de Overheid een professionele partner bij het ontwerpen, financieren, bouwen en onderhouden van haar vastgoedpark.

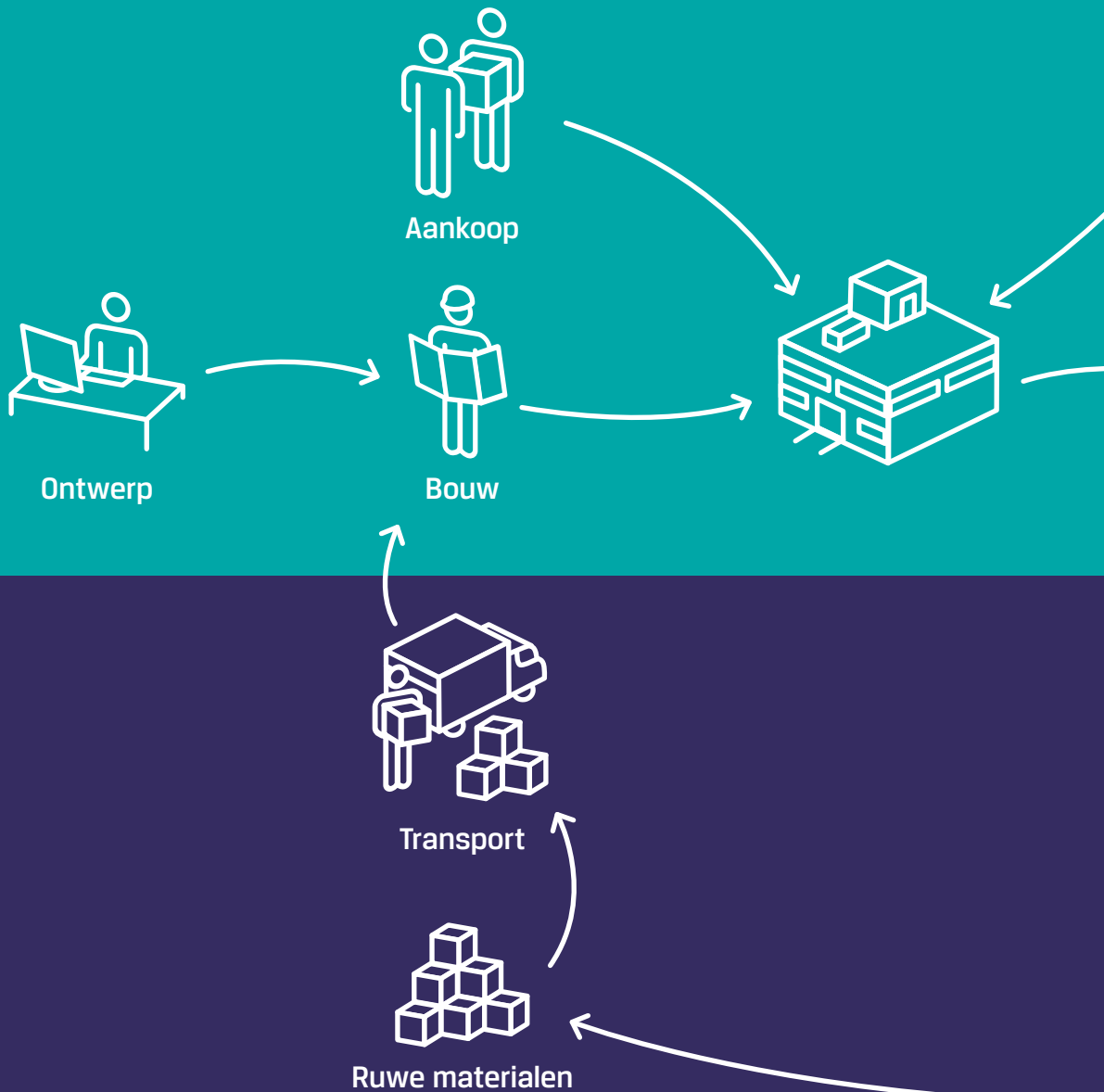
**In Europa leeft 73% van de bevolking in stedelijke zones. Er wordt verwacht dat dit in 2050 meer dan 80% zal zijn. (bron: United Nations, World Urbanization Prospects, 2014 revision)**

<sup>1</sup> De invloed van het internet der dingen is al merkbaar in onze steden en gebouwen: automatische besturing van zonnepanelen van gebouwen op basis van de sterkte van het zonlicht, werking van de airconditioning op basis van aanwezigheidsdetectie, beheer van parkings langs het openbaar wegennet door

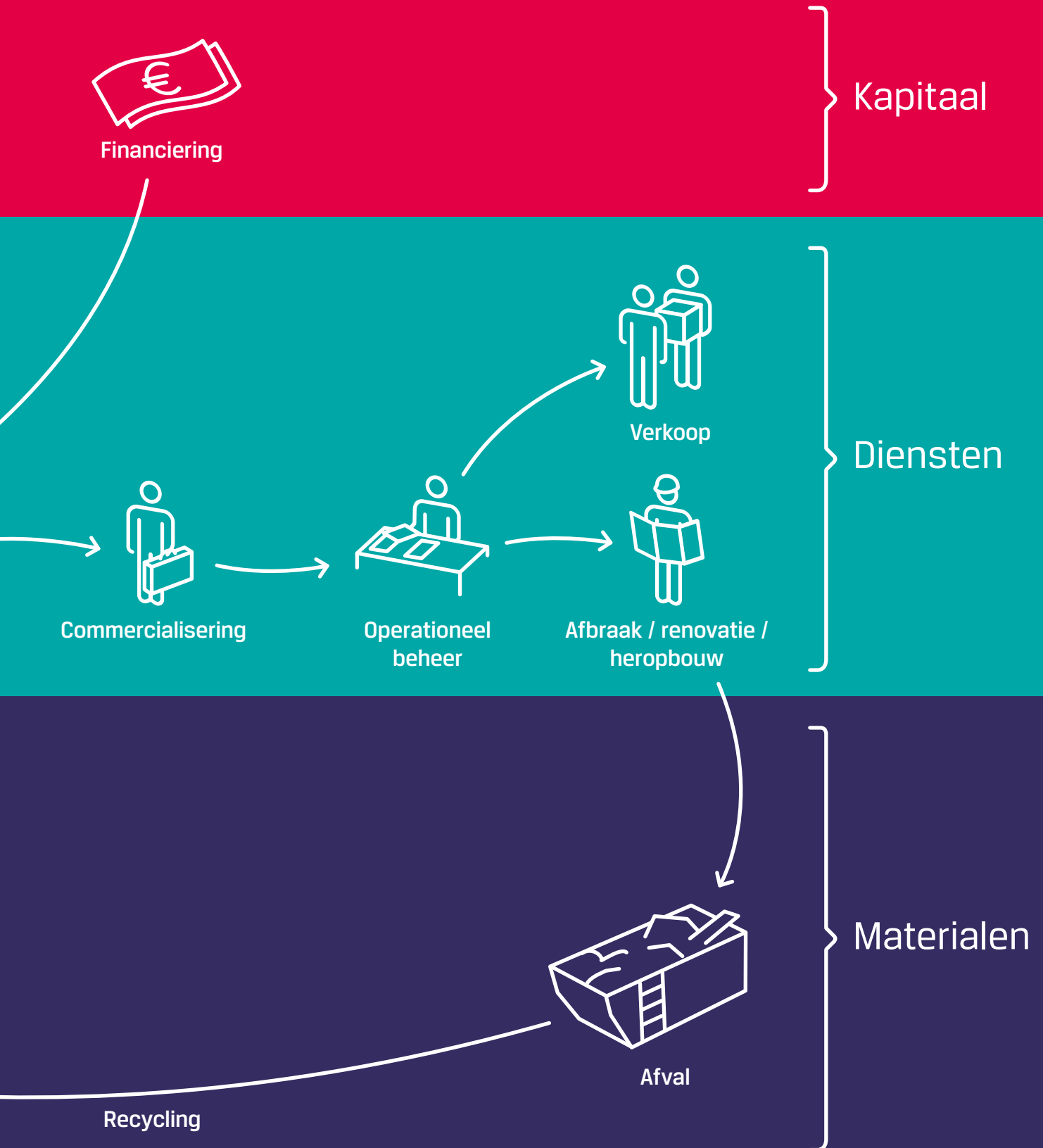
aanwezigheidsdetectie en meten van de bezettingstijd, verzenden van gerichte informatie naar klanten van handelscentra op basis van hun geografische locatie, beheer van de openbare verlichting, beheer van het pollutieniveau in steden, enz.

# De waardeketen van

## Een lange termijncombinatie van competenties en materialen



# Cofinimmo



# Hefbomen van Cofinimmo in de diverse stadia van de waardeketen per activiteitssegment

Invloed Cofinimmo    • gering    •• middelmatig    ••• groot

## Kantoren

Financiering	•••
Ontwerp	•
Bouw	••
Commercialisering	•••
Property Management	•••
Afbraak/Renovatie of heropbouw	•••



Renovatie van het kantoorgebouw Guimard 10

Een uitgekiende renovatie moet de energieprestaties en de isolatie van dit gebouw aanzienlijk verbeteren.

**Duurzame maatregelen:**

- Nagenoeg volledige isolatie van de bouwschil
- Andere beglazing om de natuurlijke lichtinval te maximaliseren
- Weghalen van de valse plafonds om de thermische traagheid van het gebouw te benutten
- Aanleg van terras, realisatie van een groen dak en aanleg van een patio voor een beter welzijn van de gebruikers
- Plaatsing van bewegingsdetectoren op de kranen om het waterverbruik te beperken

## Zorgvastgoed

Financiering	•••
Ontwerp	••
Bouw	••
Commercialisering	•
Property Management	•
Afbraak/Renovatie of heropbouw	••



Bouw van een nieuw woonzorgcentrum Vishay

In het kader van de herontwikkeling van de vroegere industriële site Vishay tot een multifunctioneel complex, werkt Cofinimmo met dit project mee aan de realisatie van een nieuwe stadswijk met een uitmuntende bouwkundige en stedenbouwkundige coherentie.

**Duurzame maatregelen:**

- Thermische isolatie K27
- 1300 m<sup>2</sup> groene daken
- Ventilatiesysteem met dubbele stroom
- Draagstructuur met vrij plan (minder dragende elementen dan in een klassiek plan) die een herontwikkeling van het gebouw vergemakkelijkt.

“ Komen tot een maximale restwaarde van een rusthuis na 27 jaar bezetting door in te spelen op de renovatie of herontwikkeling van gebouwen, dit is tevens de uitdaging van een goed doordacht beleid inzake duurzame ontwikkeling ”

Bart Bots, Senior Living Group\*, CEO

## Vastgoed van distributienetten

Financiering	•••
Ontwerp	•
Bouw	•
Commercialisering	•
Property Management	•
Afbraak/Renovatie of heropbouw	••



### Belangrijke buitenrenovatie van het gebouw Martelaarplein 6-7 in Leuven (café/restaurant)

Ondanks de beperkingen bij het renoveren van een historisch gebouw, kon de isolatie van het gebouw bij de renovatie van de gevels en daken worden verbeterd.

#### Duurzame maatregelen:

- Nieuw raamwerk met dubbele beglazing
- Reinigen van de gevels, vervangen van de voegen en de pierre de France
- Vervangen van de dakleien

## Publiek-Private Samenwerking

Financiering	••
Ontwerp	•
Bouw	••
Commercialisering	•
Property Management	••
Afbraak/Renovatie of heropbouw	•



### Bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut

Deze "modelgevangenis" overtreft de energieprestatie-eisen. Het isolatieniveau is K30 en het totale energieverbruik is E60.

De instelling beoogt een energieneutraliteit waarbij het comfort van de gebruikers gewaarborgd is.

#### Duurzame maatregelen:

- Gebruik van duurzaam isolatiemateriaal
- Plan voor het afvalbeheer van de site
- Invoering van een duurzaam beheersplan dat gericht is op energie
- Dagelijkse beperkte programmatie van de warm waterdouches
- Gebruik van hemelwater
- Installatie van honderden zonnepanelen op de daken (343 MWu netto productie)
- Aanleg van beplante binnenplaatsen voor de gevangenen

# Maatschappelijke verantwoordelijkheidsaanpak

## Dialoog met de stakeholders

Omdat Cofinimmo zich bewust is van de impact van haar activiteiten in elk stadium van het bestaan van een gebouw, onderhoudt ze een permanente dialoog met haar stakeholders.

Daarom organiseert ze overlegvergaderingen met onder meer de omwonenden, de plaatselijke besturen, de handelaars en dit vanaf het ontwerp van het gebouw en de aanvraag van de vergunning. Zodoende kan ze een evenwicht creëren tussen de belangen van alle stakeholders: het respect van de beschermde natuurlijke zones, het behoud van het erfgoed, het verkeer in de wijk, de activiteit van de handelaars, het welzijn van de bewoners enz. Ze houdt eveneens rekening met de noden van de toekomstige gebruikers en een voldoende rendabiliteitsniveau om de beleggers te vergoeden.

In de exploitatiefase van de gebouwen ontmoet Cofinimmo haar klanten op regelmatige basis om hun behoeften en hun tevredenheidsniveau te evalueren.

Cofinimmo is zich bewust van de waarde van haar menselijk kapitaal en verbetert en ontwikkelt diverse assen die essentieel zijn om

alle medewerkers te motiveren en te engageren: transparante en proactieve communicatie, evaluatie-, feedback- en rewardingprocedure, individuele en teamcoaching, opleidingscultuur, evenwicht tussen privé- en beroepsleven, responsabilisering enz. In 2012 werd het label "Investors in People" (IIP)<sup>1</sup> van Cofinimmo voor de derde maal hernieuwd. Thans is ze de eerste Belgische onderneming die het "Silver" niveau behaalt. In januari 2015 wordt de vierde hernieuwing van dit label voorzien. Cofinimmo streeft naar "Gold" tegen 2018.

Cofinimmo heeft contacten met zeer diverse stakeholders. Ze is een vastgoedvennootschap die investeert in gebouwen en die via haar beursnotering een maximaal aantal beleggers de kans biedt om onrechtstreeks te beleggen in vastgoed. De relaties met haar stakeholders zijn soms meervoudig: een bankier kan zowel een verstreker van kapitaal zijn en tevens een huurder of zelfs een buurtbewoner van één van onze gebouwen.

Stakeholders	Hun verwachtingen	Onze antwoorden
<b>Aandeelhouders en beleggers:</b> private en institutionele aandeelhouders, bankiers;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een stabiel dividend.</li> <li>• Rendabiliteit, ROI.</li> <li>• Een gering risicoprofiel.</li> <li>• Ter beschikking stellen van transparante financiële informatie.</li> <li>• Een lange termijnrelatie.</li> <li>• Een ethisch gedrag.</li> <li>• Terugbetaling van schuld en interesten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een duidelijk investeringsbeleid in vier activiteitssegmenten: kantoren, zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten, Publiek-Private Samenwerkingen.</li> <li>• Streven naar lange termijninkomsten.</li> <li>• Transparante financiële informatie die wordt gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten: jaarverslag, deelname aan beleggersbeurzen, Algemene Vergadering, ...</li> <li>• Integrale toepassing van de corporate governance code.</li> </ul>


Op 31.12.2014 viel 15% van de kantorenportefeuille onder Green Charters.

<sup>1</sup> Investors in People is een beheerskader voor het hoog prestatievermogen van personen. IIP-accreditatie wordt wereldwijd erkend als teken van excellentie. IIP optimaliseert de prestaties door de best practices van "people management" en door organisaties die uitgerust zijn met de tools die nodig zijn om hierin te slagen,

te bevorderen. De organisaties die de Investors in People standaard kunnen aantonen, ontvangen een IIP-accreditatie op basis van een strenge en objectieve beoordeling van hun prestaties (<http://www.investorsinpeople.co.uk/>)



Stakeholders	Hun verwachtingen	Onze antwoorden
<b>Klanten en huurders:</b> huurders van kantoren, uitbaters van woonzorgcentra, handelaars, overheidsdiensten en andere gebruikers van gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een gebouw dat overeenkomt met de specifieke noden van hun activiteiten.</li> <li>Het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van deze noden.</li> <li>Huurgeld dat conform is met hun economische realiteit.</li> <li>Het onder controle houden van de huurlasten.</li> <li>Stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar.</li> <li>Duurzame gebouwen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een team van vastgoedprofessionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden: commercieel afgevaardigden voor een goed begrip van de noden van de klanten, Project Managers voor het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen, Property Managers voor het waarborgen van het efficiënt beheer van de gebouwen en het onder controle houden van de kosten.</li> </ul>
<b>Medewerkers:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aangename werkomstandigheden.</li> <li>Een rechtvaardige behandeling.</li> <li>Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen.</li> <li>Een plan om vaardigheden te ontplooien (opleiding, carrièremogelijkheden, enz.).</li> <li>Een management dat gebaseerd is op hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een gedragscode.</li> <li>Een systeem van jaarlijkse evaluatie van de prestaties en van de relatie medewerker/manager.</li> <li>Opleidingsmogelijkheden.</li> <li>Regelmatige enquêtes onder de werknemers. Cofinimmo heeft het "Investors in People" label, dat een teken is van haar engagement om haar personeel ontplooiingskansen te bieden.</li> <li>Rechtvaardige behandeling. Cofinimmo ondertekende het Charter voor Diversiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar haar maatschappelijke zetel gelegen is.</li> </ul>
<b>Leveranciers van goederen en diensten:</b> ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedagenten, advocaten, consultants.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenwerkingsmogelijkheden.</li> <li>Respect van ondertekende bestelnota's en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijn, enz.</li> <li>Een gezonde en evenwichtige commerciële relatie.</li> <li>Respect voor het personeel van de leveranciers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duidelijke bestekken en regels voor offerte-aanvragen.</li> <li>Ontvangst van de contradictoir geleverde producten en diensten.</li> <li>Betaling van de overeengekomen prijs binnen de overeengekomen termijn.</li> <li>Openheid voor dialoog bij geschillen.</li> <li>Een gedragscode waarvan de relaties met de leveranciers deel uitmaken.</li> </ul>
<b>Controleautoriteiten:</b> de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de Nationale Bank, de revisoren.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het naleven van de wetten en reglementeringen die van kracht zijn op de financiële markten.</li> <li>Een transparantie inzake de verrichte operaties en het ter beschikking stellen van voldoende documenten over deze operaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële publicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten.</li> <li>Het tijdig meedelen van informatie over verrichte operaties zodat de controleautoriteit deze op een serene wijze kan analyseren.</li> </ul>
<b>Overheidsinstanties:</b> diverse overheidsinstanties en -diensten, van gemeentelijk niveau tot regionaal en federaal niveau.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het naleven van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouwkunde en milieu.</li> <li>Open dialoog via beroepsverenigingen.</li> <li>Betalen van belastingen.</li> <li>Respect voor de openbare ruimtelijke ordening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naleven van administratieve procedures, wetten en reglementen.</li> <li>Realiseren van de bepalingen die in de diverse vergunningen vereist zijn.</li> <li>Samenwerking met de overheidsinstanties.</li> </ul>
<b>Media, financiële analisten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tijdig verspreiden van betrouwbare en nauwkeurige informatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties.</li> <li>Deelname aan interviews, ronde tafelgesprekken, debatten, roadshows.</li> <li>Persconferenties.</li> </ul>
<b>Burgermaatschappij, lokale gemeenschappen:</b> omwonenden, burgerverenigingen enz.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antwoord op de vastgoedbehoefte van de maatschappij.</li> <li>Bijdrage aan het welzijn van de gemeenschappen.</li> <li>Betere kwaliteit en harmonie van de stad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investering in segmenten waarnaar vraag is en die nu en in de toekomst een uitdaging voor de vennootschap zijn (zorgvastgoed, Publiek-Private Samenwerkingen).</li> <li>Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen.</li> <li>Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo (mobiliteitsweek, week van de afvalvermindering, operatie thermos voor daklozen, enz.).</li> </ul>



In het kantorengesegmenteerde, stellen wij voor een Green Charter te ondertekenen. Het gaat om een samenwerkingsakkoord, ondertekend door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder, met als doel de duurzame ontwikkeling actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd goed te verminderen: delen van verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering, enz.

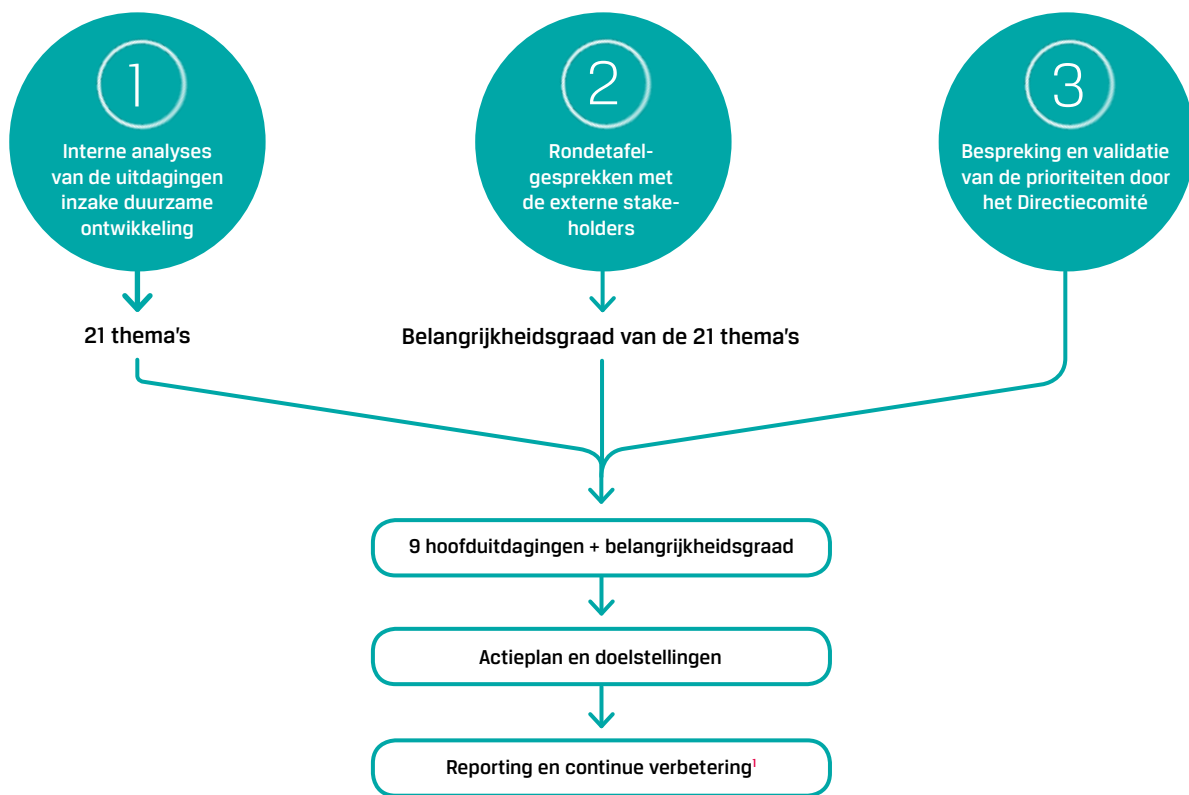
“ Vroeger werden de MVO secties in de jaarverslagen niet in beschouwing genomen door de analisten van aandelen van beursgenoteerde vennootschappen. Tegenwoordig wordt dit geleidelijk aan een onderscheidende factor tussen beursgenoteerde effecten. ”

Herman van der Loos, Petercam, Equity Analyst - Brokerage

# Intern in vraag stellen van de prioriteiten inzake duurzame ontwikkeling

In 2014 wenste Cofinimmo nog beter inzicht te verwerven in de belangen van haar stakeholders. Ze voerde een proactieve dialoog en besprak met hen haar strategie inzake duurzame ontwikkeling. De richtlijnen die worden voorgeschreven door meerdere internationale normen inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid

zoals ISO 26000 en GRI G4 werden in dit proces gevolgd. Dit initiatief verliep in drie fases die hieronder schematisch worden voorgesteld. De synthese van dit initiatief wordt vertaald in een "materialiteitsmatrix".



## Validatie en prioriteitenbepaling van onze uitdagingen met de stakeholders

Er werden twee rondetafelgesprekken georganiseerd met de externe stakeholders, met elk vijftien deelnemers. Het bevroegde publiek werd doelbewust ruim gemengd zodat alle activiteiten van de vennootschap aan bod zouden komen: aandeelhouders, bestuurders, bankiers, financiële analisten, bewoners, ondernemers, architecten, journalisten, vertegenwoordigers van verenigingen, ...

Tijdens de rondetafelgesprekken die werden geleid door een externe moderator, hebben de aanwezigen zich eerst spontaan uitgesproken over de uitdagingen die in hun ogen belangrijk zijn voor Cofinimmo. Vervolgens reageerden ze op de pertinentie van de thema's die Cofinimmo tijdens de eerste fase intern identificeerde. De persoonlijke ontmoeting met de stakeholders verbeterde de kwaliteit en de nuances van haar antwoorden.

<sup>1</sup> Cofinimmo volgt de richtlijnen die worden voorgeschreven door meerdere internationale normen inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid, zoals ISO 14001.

# Onze belangrijkste uitdagingen: materialiteitsmatrix

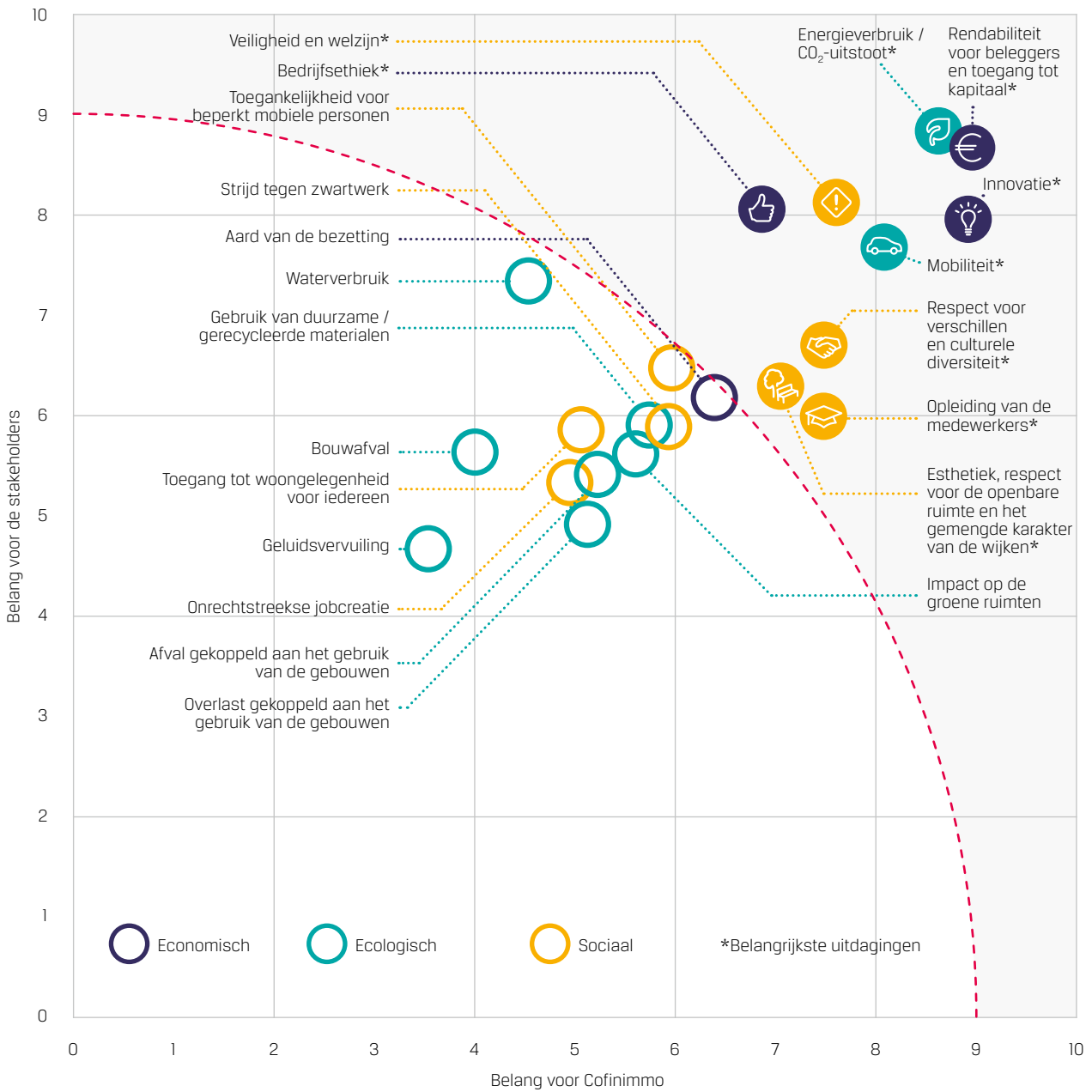
Op basis van de bekomen resultaten hebben nieuwe denk pistes binnen de werkgroep en het Directiecomité tot de hieronder voorgestelde materialiteitsmatrix geleid.

Elk punt van deze matrix vertegenwoordigt voor Cofinimmo een uitdaging inzake duurzame ontwikkeling. De plaats ervan op een as wordt zowel bepaald door de perceptie van de stakeholders als door de interne kijk van Cofinimmo op het belang van de impact.

De kleur van de uitdaging verwijst naar de categorie waaronder ze valt: economisch (blauw), ecologisch (groen) en sociaal (oranje).

De verdeling van deze punten is sprekend: dit beeld weerspiegelt dat Cofinimmo en haar stakeholders een tamelijk identieke perceptie over deze uitdagingen hebben.

De rechter bovenzone boven de rode boog, groepeerde de negen prioritaire van de 21 uitdagingen die intern werden geïdentificeerd.



## Alle 21 uitdagingen per categorie



### Ecologisch

- Energieverbruik / CO<sub>2</sub>-uitstoot\*
- Bouwafval
- Afval gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen
- Gebruik van duurzame en/of gerecycleerde materialen
- Waterverbruik
- Mobiliteit\*
- Impact op de groene ruimten
- Geluidsvervuiling
- Overlast gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen

\* belangrijkste uitdagingen



### Economisch

- Innovatie\*
- Rendabiliteit voor beleggers en toegang tot kapitaal\*
- Aard van de bezetting
- Bedrijfsethiek\*



### Sociaal

- Onrechtstreekse jobcreatie
- Veiligheid en welzijn\*
- Strijd tegen zwartwerk
- Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken\*
- Toegankelijkheid voor beperkt mobiele personen
- Toegang tot woongelegenheden voor iedereen
- Opleiding van de medewerkers\*
- Respect voor verschillen en culturele diversiteit\*

We merken op dat bepaalde ecologische thema's als niet prioritair worden beschouwd. Dat betekent niet dat Cofinimmo hierin niet geïnteresseerd is. Dit wordt verklaard door het feit dat deze thema's meestal zeer streng gereguleerd zijn en ondernemingen verplicht zijn om ze aan te pakken, ongeacht hoe belangrijk de

onderneming ze zelf vindt. Bodemvervuiling is bijvoorbeeld sterk gereguleerd. Bij elke aan- en verkoop zoeken we naar sporen van een eventuele vroegere vervuiling en doen we, in voorkomend geval, een bodemonderzoek.

**“Cofinimmo zou zich kunnen profileren door uitdagingen inzake duurzaamheid aan te gaan die nog niet in de wetgeving voorzien zijn. Uitdagingen inzake milieubescherming, met name het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen vallen al ruimschoots onder Europese richtlijnen”**

Peter-Paul Ramselaar, Europese Commissie, Bureau voor Infrastructuur en Logistiek in Brussel (OIB), Hoofd van de Sectie "Vastgoedbeleid"

# Negen prioritaire uitdagingen



## Rendabiliteit voor beleggers en toegang tot kapitaal<sup>1</sup>

Rendabiliteit is een essentiële factor voor de onderneming die haar de mogelijkheid biedt om haar verantwoordelijkheden te dragen en haar activiteit verder te zetten. Met deze factor kunnen zowel de efficiëntie als de waarde worden gemeten die de klanten aan de producten en diensten van Cofinimmo toekennen. Rendabiliteit is noodzakelijk voor het bestemmen van de nodige middelen en voor het behoud van de investeringen die bepalend zijn voor haar ontwikkeling en de productie van haar diensten. Wanneer de winsten ontoereikend zijn of indien de financiële basis te zwak is, kan de vennootschap haar verantwoordelijkheden niet ten volle dragen.

Het Cofinimmo aandeel moet bijdragen aan de welvaart van haar aandeelhouders en beleggers. Dit doel wordt gerealiseerd via een blijvende en hoge dividenduitkering en het beschermen van het belegde kapitaal.

Cofinimmo moet eveneens een beroep kunnen doen op voldoende gediversifieerde financieringsmiddelen tegen zo laag mogelijke kosten om de risico's te beperken en de duurzaamheid van de onderneming te waarborgen.

“ Cofinimmo kan haar doelstellingen inzake duurzaam beheer van haar patrimonium enkel ten volle realiseren indien ze ook een voldoende rendabiliteit opleveren om haar continue toegang tot de kapitaalmarkten te bieden, zowel in geleend kapitaal als in eigen vermogen. ”

Sabine Denis, Business & Society, General Manager

## Antwoorden / acties

### Eigen vermogen

De aandeelhouder die op de beurs in Cofinimmo aandelen belegt, steunt de ontwikkeling van de vennootschap, ondanks de opwaartse en neerwaartse conjunctuurschommelingen.

Cofinimmo is zich hiervan bewust en doet al het mogelijke om een gering risicoprofiel te handhaven dat beantwoordt aan de verwachtingen van haar aandeelhouders.

Om dit streefdoel te realiseren, voert Cofinimmo een strategie om haar inkomsten een duurzame aard te geven. Ze doet dit door de volgende acties:

- De diversificatie van de vastgoedportefeuille teneinde nieuwe inkomstenbronnen te vinden die gewaarborgd zijn op lange termijn.

- De arbitrage van de vastgoedportefeuille door de verkoop van meer risicovolle activa in ruil voor meer stabiele activa.
- De herontwikkeling van gebouwen: van kantoren naar woningen of andere, rekening houdend met de markt vraag.
- Het onder controle houden van de kosten dankzij een professioneel team.

Daarenboven beperkt het GVV-statuut (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) van Cofinimmo het toegestane risico en waarborgt het de verplichte uitkering van minstens 80% van de inkomsten aan de aandeelhouders.

<sup>1</sup> U vindt ons gedetailleerd investerings- en financieringsbeleid in ons Jaarlijks Financieel Verslag 2014.

## Geleend kapitaal

Geleend kapitaal kan een goedkopere financieringsbron zijn dan het eigen vermogen. De financiële verbintenissen op korte en lange termijn vereisen een actief beheer. Het thesauriedepartement telt drie medewerkers en staat in voor het beheer van deze schuld. Het voert eveneens het afdekkingsbeleid van de vennootschap uit om het risico van renteschommelingen op het geleende kapitaal te beperken en zo de kosten ervan te optimaliseren.

Cofinimmo streeft naar een diversificatie van haar financieringsbronnen om het beste evenwicht tussen de kost en de blijvende aard van de financieringsbronnen te vinden.

De voorbije tien jaar haalde de vennootschap per jaar gemiddeld bijna € 260 miljoen op de kapitaalmarkt op, zowel op het niveau van de schuldenmarkt als op de aandelenmarkt.

In 2015 zal Cofinimmo haar diversificatiebeleid verderzetten teneinde de groei van haar inkomsten en de stabiliteit van haar dividenden te waarborgen.

## De liquiditeit van het aandeel bevorderen

Cofinimmo heeft maatregelen genomen om de liquiditeit van het aandeel te bevorderen. Er werden verschillende specifieke

campagnes gevoerd om de naambekendheid van de vennootschap bij institutionele en particuliere beleggers te vergroten (roadshows, conferenties..).

## Prestatie-indicatoren

Courant  
resultaat per  
aandeel

**€ 6,70**

Netto actief waarde  
(in reële waarde)  
per aandeel

**€ 85,80**

Dividend 2014  
per gewoon  
aandeel

**€ 5,50**

Gemiddelde  
kost van de  
schuld

**3,4%**

## Gerealiseerde en uitgekeerde directe economische waarde voor 2014 (x € 1000)

### Gerealiseerde economische waarde



Klanten  
**€ 205 692**



Leveranciers van  
goederen en diensten  
**€ -19 948**



Toegevoegde waarde  
**€ 185 744**

### Uitgekeerde economische waarde

Personeel  
**€ -14 442**

Aandeelhouders  
**€ -76 467**

Financiële uitgaven  
**€ -57 009**

Publieke sector  
**€ -4 575**

Totale  
uitgekeerde  
economische  
waarde  
**€ -152 493**

In de Groep gehouden economische waarde

**€ 33 251**



## Energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot

De gebouwen moeten een optimale energieprestatie hebben om de CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van hun exploitatie te beperken.

Vanaf 2020 moeten alle gebouwen die in Europa worden gebouwd, beantwoorden aan de passieve normen. Voor Cofinimmo is dit een opportuniteit om zich te onderscheiden door al op deze reglementering te anticiperen. Energieperformantere gebouwen zijn commercieel aantrekkelijker. Ze bieden meer comfort voor de gebruikers tegen lagere kosten.

Er moet echter worden opgemerkt dat de aanpak verschilt naargelang van de segmenten. In het segment van de kantoorgebouwen is Cofinimmo vaak zowel betrokken bij de bouw/renovatiefase als in het dagelijks beheer van de meeste gebouwen. Dankzij deze situatie heeft ze een invloed op het energieverbruik van de gebruikers van de gebouwen. Voor de overige segmenten is haar tussenkomst beperkt. De meeste gebruikers van de gebouwen zorgen er zelf voor dat ze het energieverbruik onder controle houden.

“ Er kan slechts optimaal bespaard worden indien er een dialoog bestaat tussen de verschillende spelers bij elk stadium in de levenscyclus van een gebouw en een wilskracht om te verbeteren: een zoektocht naar creatieve oplossingen met de architecten tijdens het ontwerp, een degelijke uitvoering van de werken door de aannemers, een goede opvolging van de technische installaties door de onderhoudsfirma's maar ook een redelijk gebruik van de gebouwen door de bewoners. Cofinimmo moet deze dialoog bevorderen. ”

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

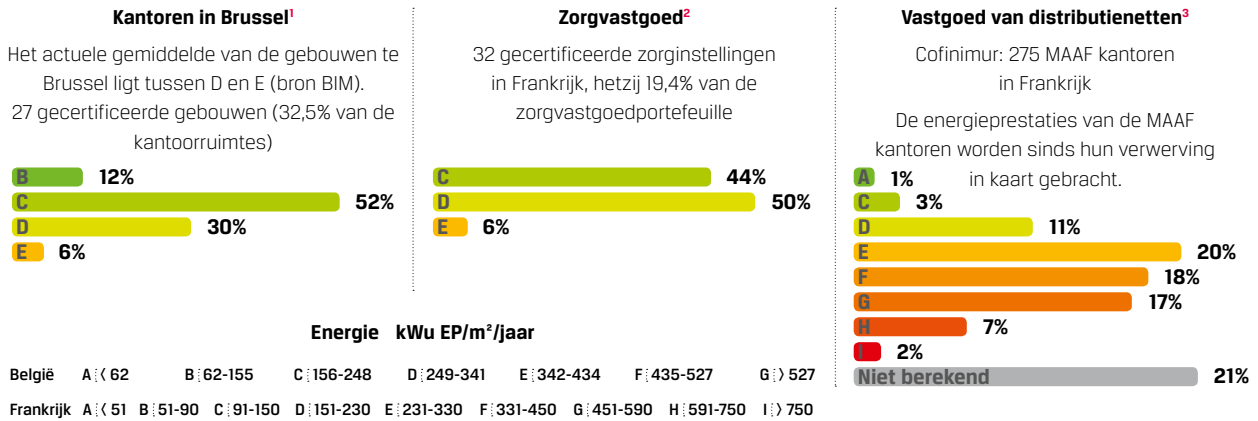
## Antwoorden / acties

- Cofinimmo spant zich in om binnen de grenzen van de nagestreefde economische rendabiliteit zo ver mogelijk inzake energie-efficiëntie te gaan, vaak zelfs verder dan de wettelijke verplichtingen. In 2014, werd 2,4% van de vastgoedportefeuille herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, hetgeen de energieprestatie verbeterde. In de komende drie jaar voorziet Cofinimmo dat 4,2% van haar portefeuille opnieuw zal worden gerenoveerd.
- In 2013 implementeerde ze software voor het energiegegevensbeheer om beter de bronnen van mogelijke besparingen en de impact van de gerealiseerde investeringen te identificeren met het oog op het verlagen van het verbruik in de kantoorgebouwen. Alle verbruiksgegevens van alle gemeenschappelijke ruimtes die door Cofinimmo worden beheerd, en het private verbruik dat op vrijwillige basis geleverd wordt door de huurders, worden hierin verzameld. Sedert 2014 wordt het verbruik van het zorgvastgoed geleidelijk aan in deze energieboekhouding opgenomen. Later zal ook het verbruik van de gebouwen van de andere segmenten hierin worden opgenomen. Het is de bedoeling om tegen 2018 minstens 25% van de gegevens van het zorgvastgoed en 5% van de gegevens van het vastgoed van distributenetten hierin op te nemen.
- De plaatsing van op afstand consulteerbare meters maakt het mogelijk om energieverblindende installaties op te sporen. In 2014 werden 12 kantoorgebouwen hiermee uitgerust. Het is de bedoeling om alle kantoorgebouwen met meerdere huurders uit te rusten met op afstand consulteerbare meters tegen een tempo van 20 gebouwen per jaar (uiterlijk tegen eind 2018).
- Sedert 2007 bevoorraadt Cofinimmo zich met groene energie voor alle gemeenschappelijke ruimtes die door de Groep worden beheerd. Het gekochte volume bedraagt 45 GWu per jaar, wat een besparing van 20 385 ton CO<sub>2</sub>e vertegenwoordigt, hetzij de productie van negen windturbines met een gemiddeld vermogen.
- Sedert 2011 heeft Cofinimmo haar ISO 14001:2004 certificering uitgebreid naar het Property Management van kantoorgebouwen en het Project Management (zware werken en renovaties) naar gebouwen in alle segmenten.
- Het bekomen van een BREEAM en BREEAM In Use milieucertificaat wordt met een dubbel doel verder gezet: enerzijds het verbeteren van de commerciële concurrentiekracht van de gebouwen en anderzijds het invoeren van een continu verbeteringsproces van de milieuprestaties van het patrimonium. Dit certificeringssysteem evalueert de prestaties van gebouwen inzake energie, water, materialen, vervuiling, bodeminrichting en ecologie, gezondheid en welzijn, afval en mobiliteit. Cofinimmo zal doorgaan met het streven naar de BREEAM In Use certificering voor haar kantoorgebouwen waarbij prioriteit aan gebouwen die in de commercialiseringsfase zal worden gegeven.
- De laatste CO<sub>2</sub>-balans van de maatschappelijke zetel dateert van 2010. In 2015 gebeurt een update.



# Prestatie-indicatoren

## Energieprestaties

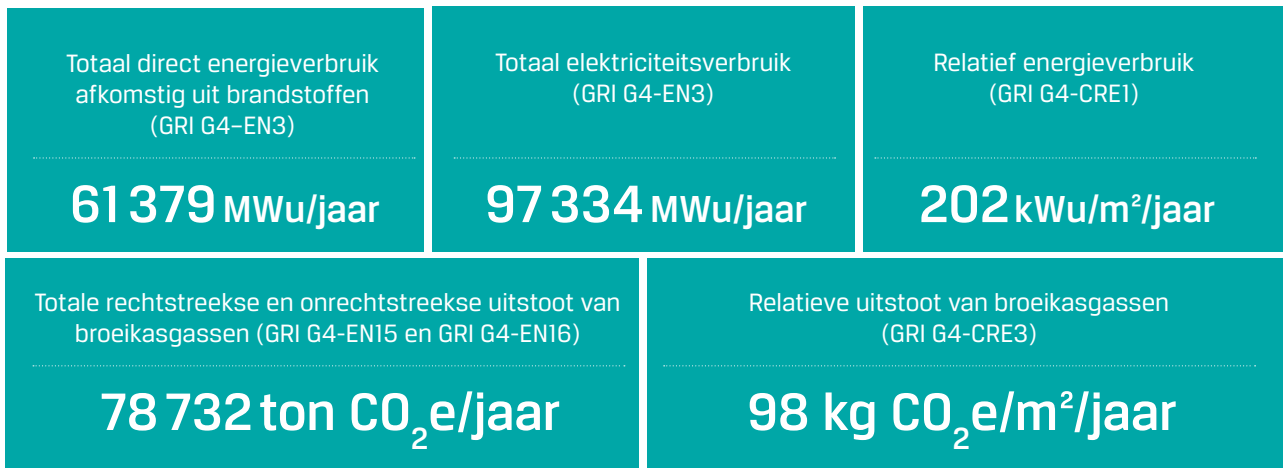


## Verbruik

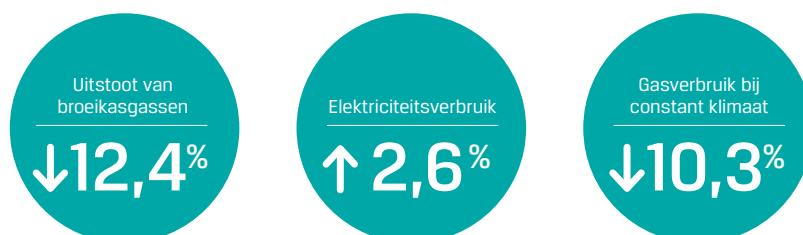
Cofinimmo hanteert de prestatie-indicatoren die worden voorgeschreven door de European Public Real Estate Association (EPRA). Het zijn er 11 die afkomstig zijn uit het Global Reporting Initiative (GRI). Ze geven een zeer duidelijk beeld van de jaarlijkse prestaties van de diverse gebouwen.

De gegevens worden berekend op basis van informatie die Cofinimmo bezit als eigenaar en Cofinimmo Services als beheerder van haar vastgoedpark. Zij bevatten eveneens de gegevens die bij de gebruikers van de gebouwen worden verzameld.

De volledige resultaten (bruto en genormaliseerd) vindt u op de internetsite [www.cofinimmo.com/duurzame-ontwikkeling/prestaties-en-doelstellingen](http://www.cofinimmo.com/duurzame-ontwikkeling/prestaties-en-doelstellingen). Ze hebben betrekking op de oppervlakten die worden gebruikt als kantoren in het kantoor- en het PPS-segment (731.117m<sup>2</sup>) en voor de eerste maal een monster van oppervlakten die gebruikt worden als woonzorgcentra (57.828m<sup>2</sup>) op een totaal van 1.780.357m<sup>2</sup>.



## Variaties bij constante portefeuille tussen 2013 en 2014



<sup>1</sup> Niet van toepassing voor Vlaanderen en Wallonië

<sup>2</sup> In België zijn enkel de assistentiewoningen onderworpen aan de E-peilvereiste, die meer bepaald van toepassing is voor woningen.

<sup>3</sup> Momenteel bestaan er geen verplichte maatregelen inzake energie-efficiëntie voor dit type gebouwen, met uitzondering van de appartementen die boven deze vestigingen liggen. Voor 29 van de 77 appartementen werd een energieprestatiecertificaat opgesteld.



## Innovatie

Innovatie is levensnoodzakelijk voor Cofinimmo. Ze moet niet enkel nieuwe groeiopportuniteiten opsporen, maar ook het voortbestaan van het bestaande patrimonium vrijwaren. Door nieuwe waardevolle voorstellen te zoeken die aansluiten bij de noden van de klanten, kan Cofinimmo de huurleegstand van haar portefeuille beperken. Het gebruik van nieuwe duurzamere bouwtechnieken moet het mogelijk maken om de exploitatiecyclus van de gebouwen te verlengen. Daarnaast moet Cofinimmo ook nadenken over de integratie van nieuwe technologieën die de exploitatie van haar gebouwen vergemakkelijken en nieuwe mobiliteitsoplossingen invoeren.

**“ Als belangrijke marktspeeler op de Belgische vastgoedmarkt moet Cofinimmo ook een trendsetter zijn en het debat over de reële toekomstige vastgoedenoden aanwakkeren. ”**

Patrick Luysterman, journalist van de Tijd, redacteur Ondernemingen en gespecialiseerd in de bouw- en vastgoedsector.

## Antwoorden / acties

Cofinimmo heeft altijd al financieel innovatief willen zijn. De verkoop van schuldvorderingen opende de toegang tot de markt van Publiek-Private Samenwerkingen. Om een deel van de aankoop van de MAAF agentschappen te financieren, gaf ze in 2011 via haar dochteronderneming Cofinimur I obligaties terugbetaalbaar in aandelen uit (OTA).

Cofinimmo heeft haar producten- en dienstenaanbod mettertijd uitgebreid en er de verschillende vastgoedvakgebieden in opgenomen. Eerst Project Management om een controle uit te oefenen op de kwaliteit van de gebouwen en dit vanaf de bouwfase. Vervolgens het Property Management om de goede werking van de gebouwen te verbeteren en aan haar klanten te waarborgen. Ze heeft de verhuuractiviteit aangevuld met bijkomende diensten om het leven van haar klanten te vergemakkelijken.

Vervolgens heeft ze nieuwe opportuniteiten in andere vastgoedsegmenten benut: zorgvastgoed, distributienetten, Publiek-Private Samenwerkingen. Dankzij deze beslissingen die soms als tegen de

marktstroom in werden ervaren, kon Cofinimmo stabiele inkomsten voor haar aandeelhouders waarborgen en via haar vastgoedexpertise waarde in deze nieuwe segmenten creëren.

De interne organisatie van Cofinimmo is eveneens geëvolueerd. De organisatie is efficiënter geworden dankzij de geëvolueerde informaticasystemen en de implementatie van een elektronisch beheer van documenten en briefwisseling sinds 2004 en van de facturen sinds 2014.

In 2014 heeft Cofinimmo een groep opgericht die over de evolutie van de onderneming brainstormt. Deze groep bestaat uit 13 mensen die afkomstig zijn uit alle activiteitssegmenten en uit alle vakgebieden van de vennootschap. Momenteel zitten vier projecten die uit deze brainstorming voortvloeiden, in de valideringsfase. Cofinimmo hoopt dat ze de weerhouden projecten vanaf 2015 kan implementeren. Met het oog op het voortbestaan van dit innovatieproces zal er een nieuwe werkgroep worden opgericht.

“ Cofinimmo wordt in België beschouwd als een trendsetter in haar sectorale keuzes en haar beheer- en financieringsmethodes. Zij moet innovatief blijven. ”

Pierre-Hugues Bonnefoy, Deloitte, Partner



# 500

In 2014 werden ongeveer 500 manuren gewijd aan het zoeken naar nieuwe of het verbeteren van de bestaande producten en diensten.

# 11%

11% van het personeel maakt deel uit van de innovatiegroep.





## Mobiliteit

Mobiliteit heeft een rechtstreekse invloed op de bereikbaarheid en dus de aantrekkelijkheid van de gebouwen. Door het toenemende autoverkeer is het moeilijker om zich in de stad te verplaatsen en de hogere luchtvervuiling en geluidsoverlast die hiervan het gevolg zijn, creëren ongemakken voor de omwonenden. Het gebruik van elektrische voertuigen als reactie op deze problematiek vereist eveneens dat er specifieke voorzieningen zoals laadpalen, worden geïnstalleerd.

Als zodanig draagt Cofinimmo bij aan de mobiliteit in de steden door de ligging van haar gebouwen, het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de nabijheid van het openbaar vervoer.

## Antwoorden / acties

- Cofinimmo realiseert effectenstudies en voert een dialoog met de overheidsinstanties om de impact van de ligging van een gebouw in zijn bouw- en exploitatiefases te beoordelen en te beperken. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de gebouwen. In 2002 was Cofinimmo bijvoorbeeld een van de betrokkenen bij de aanleg van een rondpunt in de buurt van haar site Leopold Square in Diegem.
- Cofinimmo heeft gedeelde voertuigen en parkeerplaatsen ter beschikking van de gebruikers gesteld. In 2013 werd in samenwerking met de vennootschap Zen Car het gebruik van gedeelde elektrische voertuigen in een tiental kantoorgebouwen getest. Deze test resulteerde in de ondertekening van een leasingcontract voor een elektrisch voertuig door drie huurders. De gedeelde formule had evenwel niet het verhoopte succes.
- In samenwerking met BePark heeft Cofinimmo eveneens de parkings van haar maatschappelijke zetel buiten de kantooruren ter beschikking van de omwonenden gesteld.
- Verplaatsingen vertegenwoordigen 70% van de CO<sub>2</sub>-balans van de vennootschap. Cofinimmo blijft bijgevolg bijzonder oplettend voor het verminderen van de gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot van de voertuigenvloot. Ze publiceert het brandstofverbruik, stelt gedeelde elektrische voertuigen ter beschikking en steunt carpooling en alternatieve transportwijzen om haar medewerkers te sensibiliseren.

In 2015 zal Cofinimmo voor haar gebouwen verschillende vernieuwende pistes bestuderen om in te spelen op de door de Brusselse overheid nagestreefde geleidelijke inkrimping van het aantal parkeerplaatsen. Gedeelde parkings<sup>1</sup>, openbare parkings en andere oplossingen zullen in de toekomst eveneens worden overwogen. Cofinimmo zal eveneens het gebruik van nieuwe elektrische laadpalen in haar gebouwen bestuderen.

<sup>1</sup> Gedeelde parking: parking die buiten de kantooruren via een voorafgaande inschrijving ter beschikking wordt gesteld van de omwonenden/het publiek.

## Prestatie-indicatoren



### Nabijheid van openbaar vervoer in ons vastgoedpark

Van de 48 geëvalueerde kantoorgebouwen in Brussel bevinden er zich:

19

op minder dan 400m  
van een (pre)metrostation

16

tussen 400 en 700m  
van een (pre)metrostation

13

op meer dan 700m  
van een (pre)metrostation

Deze analyse zal in 2015 worden aangevuld met andere gebouwen in andere regio's, zelfs in andere segmenten.



### Aantal gedeelde en openbare parkeerplaatsen

65

gedeelde parkeerplaatsen

200

openbare parkeerplaatsen

Deze 265 parkeerplaatsen vertegenwoordigen 2% van de beschikbare parkeerplaatsen in de portefeuille van kantoorgebouwen.

### Aantal laadpalen voor elektrische voertuigen

De plaatsing van dergelijke palen in vier gebouwen wordt bestudeerd.



## Veiligheid en welzijn

Cofinimmo beïnvloedt het welzijn, de gezondheid en de veiligheid

- **Van haar medewerkers (114):** correcte werkomstandigheden, een rechtvaardige behandeling, toekomstperspectieven, een bijzondere aandacht voor het evenwicht tussen privé- en beroepsleven enz. Deze elementen moeten de mensen gemotiveerd houden om het aan hen toevertrouwde werk met bezieling uit te voeren. Stress op het werk wordt een steeds groter probleem dat zeer schadelijke gevolgen kan hebben en bij sommigen in een burn-out kan resulteren. Dit type gemoedsaandoening leidt tot een lange afwezigheid van de getroffen persoon en voor de werkgever tot minder personeelsmiddelen, die voor de onderneming een bron van toegevoegde waarde zijn.
- **Van de gebruikers van haar gebouwen:** de bouwkundige keuzes en tevens de kwaliteit van het onderhoud, hebben een impact op de veiligheid en het welzijn van de gebruikers van de gebouwen. De aanwezigheid van niet-gecontroleerde gevaarlijke materialen, het niet-naleven van veiligheidsnormen en slecht afgestelde airconditioningsinstallaties kunnen het welzijn van de gebruikers van de gebouwen beïnvloeden.
- **Van de leveranciers** waarvoor Cofinimmo soms rechtstreeks, maar meestal onrechtstreeks verantwoordelijk is. Het respect voor leveranciers tijdens aankooponderhandelingen en de bezorgdheid voor de veiligheid van hun personeel, zijn belangrijke elementen. De continuïteit van een commerciële relatie is enkel mogelijk via wederzijds respect van de partijen en begrip voor hun bezorgdheden en streefdoelen.

“ Via de contracten die ze opstelt, kan Cofinimmo het gedrag van haar onderaannemers in de richting van een grotere maatschappelijke verantwoordelijkheid sturen. ”

Jean-Philippe Herkens, Iris Cleaning, Business Unit Manager

## Antwoorden / acties

Cofinimmo heeft voor haar medewerkers een aantal procedures ingesteld waarmee ze hun welzijn en de beste werkomstandigheden kan waarborgen:

- Elke nieuwe werknemer ontvangt bij de start van zijn tewerkstelling een onthaaldossier met alle interne praktische en veiligheidsmaatregelen.
- Er zijn eveneens discussieforums waar iedereen zijn ideeën en/of bezorgdheden kan uiten: maandelijkse lunchmeeting, werkgroep over het verbeteren van de interne communicatie, enz.
- Indien nodig worden team buildings georganiseerd om elkaar beter te leren kennen, en eventueel punten voor verbetering in de dynamiek van het team op te sporen.

- Cofinimmo heeft eveneens oog voor het fenomeen stress op het werk en burn-out. In 2014 hebben alle managers een sensibiliseringsseminarie hierover gevolgd.

Voor de gebruikers van haar gebouwen analyseert Cofinimmo alle elementen die een impact op de volksgezondheid kunnen hebben:

- In de "due diligence"<sup>1</sup> procedure worden de aanwezigheid van asbest, de bodemvervuiling, de brandwerende en brandbeschermende elementen enz. systematisch geanalyseerd.
- In de bestaande gebouwen: beheer van asbestrisico voor de oudere gebouwen, brandveiligheid, toegangscontrolesysteem, gebruik van minder schadelijke en milieuvriendelijkere onderhoudsproducten.

<sup>1</sup> Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde stand van zaken van een vennootschap, gebouw of vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Cofinimmo voorziet bepalingen die het welzijn en de veiligheid van haar onderaannemers waarborgen:

- In het kader van zware renovatiewerken heeft Cofinimmo medewerkers die opgeleid zijn als veiligheidscordinator en die voor elke werf de risico's en de toe te passen preventiemaatregelen bepalen en controleren. Afhankelijk van de werklust doet ze eveneens een beroep op externe veiligheidscordinatoren.
- In het kader van de offerteaanvragen geeft ze in haar bestekken en contracten een zeer duidelijke en ondubbelzinnige beschrijving van eenieders verantwoordelijkheid.

- Voor het onderhoud van haar gebouwen rust Cofinimmo deze uit met veiligheidssystemen om de fysieke integriteit van de leveranciers te waarborgen (bijvoorbeeld gondels en verankeringspunten voor de teams die de ramen reinigen). De prestaties van de onderaannemers kaderen in raamovereenkomsten die het mogelijk moeten maken om een samenwerking met Cofinimmo uit te bouwen.

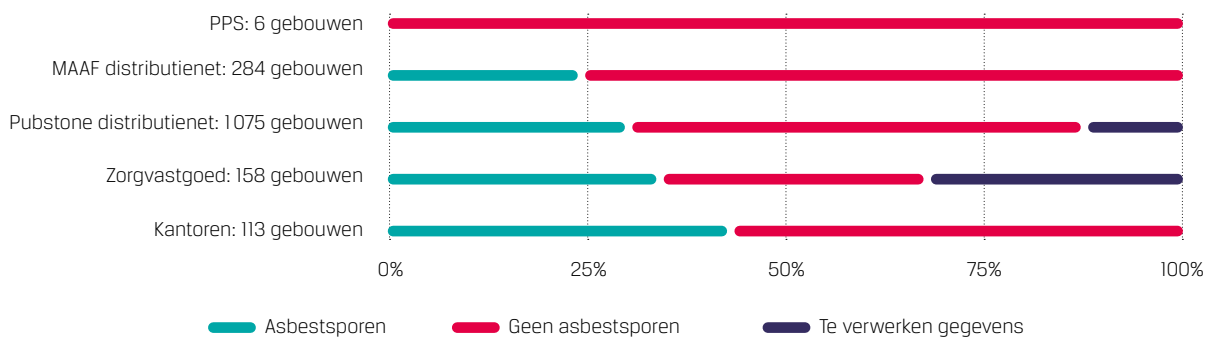
Cofinimmo is van plan om haar kennis van de wetgeving die van toepassing is op vastgoed in het buitenland waar ze gebouwen bezit, in 2015 te verbeteren.

## Prestatie-indicatoren

### Asbestbeheer in de verhuurde gebouwen

Het in de gebouwen aanwezige asbest zit in de materialen ingekapseld. Bij aantasting worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.

De periodieke controles op asbest gebeuren ofwel door de gebruikers van het gebouw, ofwel door Cofinimmo of haar dochtervennootschappen naargelang van de geldende reglementering.



### Welzijn van de medewerkers

1,6%

Absenteïsme voor korte tijd

2%

Absenteïsme voor lange tijd (heelkundige ingreep, bevallingsverlof...)

0

Arbeidsongevallen in 2014



## Bedrijfsethiek

Als leider in haar markt en beursgenoteerde vennootschap moet Cofinimmo altijd blijik geven van transparantie en ethisch gedrag bij het uitoefenen van haar activiteiten.

De voorbije jaren werd de vastgoedsector immers regelmatig met de vinger gewezen voor dubieuze en zelfs wettelijk strafbare praktijken: zwartwerk, corruptie, sociale dumping enz. Deze praktijken zijn in strijd met de principes inzake duurzame ontwikkeling, rechtvaardige behandeling, gelijkheid van kansen en respect voor anderen.

Cofinimmo neemt actief deel aan de verbetering van het imago van de vastgoedsector.

## Antwoorden / acties

Sedert 2004 past Cofinimmo het Corporate Governance Charter<sup>1</sup> toe. Dat schrijft transparantie voor bij alle genomen beslissingen, van de Raad van Bestuur tot elke medewerker. In het dagelijks werk houden deze laatsten zich aan de gedragscode en aan de bedrijfswaarden. Elke vorm van corruptie is verboden door zeer strenge regels voor offerteaanvragen, de toepassing van de dubbele handtekening voor elke verbintenis, de goedkeuring van de financiële

staten door een externe revisor, de aanwezigheid van een interne auditeur en een "whistleblowing"<sup>2</sup> beleid.

Cofinimmo zal de best practices inzake transparantie en ethiek in 2015 stipt blijven naleven. De werkingsprincipes zullen worden uitgebreid naar de nieuwe landen en activiteitssegmenten, waaronder ook de activiteiten die worden uitbesteed.

<sup>1</sup> De Corporate Governance regels worden in detail beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag vanaf bladzijde 100.

<sup>2</sup> Elke medewerker moet een ethische fout die hem bekend is, kunnen melden, zonder zich bedreigd te voelen in zijn relatie met het bedrijf.



## Prestatie-indicatoren

---

In 2014 werden geen ambtsmisdrijven vastgesteld.

Alle medewerkers worden jaarlijks aan de gedragscode herinnerd

Elke nieuwe medewerker wordt hierover geïnformeerd





## Respect voor sociale verschillen en culturele diversiteit

Diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig en tussen mannen en vrouwen enz.) en gelijkheid van kansen zijn verankerd in de bedrijfscultuur van Cofinimmo. Diversiteit maakt het mogelijk om visies te verruimen, de rijkdom van de gedachtewisseling tussen mensen te verbeteren en zo innoverende oplossingen in de diverse activiteiten te vinden.

**“ Ons comfort ligt in onze gelijkenissen. Onze kracht steunt op onze verschillen. Wij houden van de rijkdom van de diversiteit. Zij stelt ons in staat om onze creativiteit te vergroten. ”**

Françoise Roels, Cofinimmo, General Secretary & Group Counsel,  
stichtend lid van de vereniging Women on Board.

### Antwoorden / acties

In het kader van het "Diversiteitslabel" dat een eerste maal bekomen werd in 2010, waakt Cofinimmo erover dat ze haar verbintenis op dit vlak blijft nakomen. Dit wordt op verschillende niveaus vertaald:

- op het niveau van aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren;
- op het niveau van personeelsbeheer, via coaching en een opleidingsaanbod (individuele generatieve en team coachings);
- op het niveau van externe positionering van de vennootschap, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitsproblematiek binnen ondernemingen.

Cofinimmo beoogt het behoud van haar "Diversiteitslabel" voor de volgende jaren.

Anderzijds heeft Cofinimmo aandacht voor de evolutie naar een genderevenwicht op alle niveaus.

Ze steunt onder meer de vereniging Women on Board die de aanwezigheid van vrouwen binnen de Raden van Bestuur promoveert.

In 2014 werden zeven personen aangeworven ter invulling van vijf vertrekken en twee nieuwe functies.

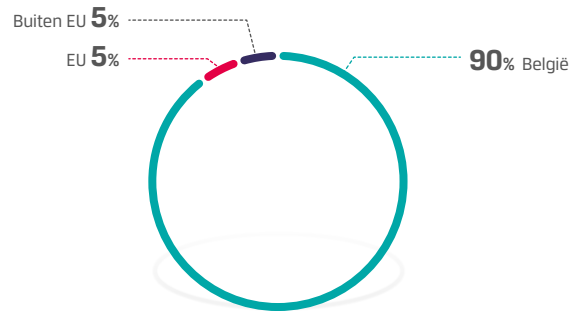
# Prestatie-indicatoren



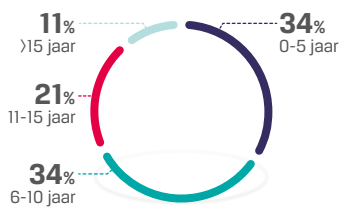
### Personeelsbestand per leeftijdsgroep



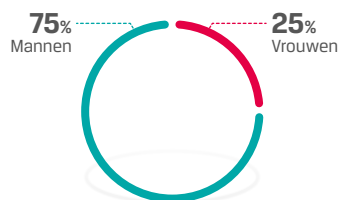
### Nationaliteit van de medewerkers



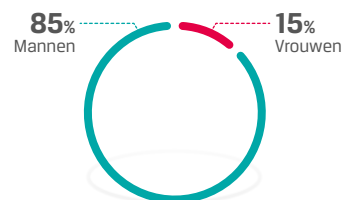
### Anciënniteit



### Mannen / vrouwen - Directiecomité



### Mannen / vrouwen - Raad van Bestuur





## Opleiding van de medewerkers

Het menselijk kapitaal is een belangrijke concurrentiële troef die het verschil met andere vennootschappen kan maken. Vanuit een middellange termijnvisie geeft Cofinimmo op elk moment de voorkeur aan de carrière en de persoonlijke ontplooiing van elke medewerker. Op langere termijn waakt ze erover dat ze hen een einde van hun loopbaan vol uitdagingen en zonder zorgen voor de toekomst kan bezorgen.

“ Cofinimmo ontwikkelt een open en maatschappelijk verantwoorde aanpak bij de selectie en motivatie van haar medewerkers waarvan zij de knowhow als kostbaar beschouwt voor de onderneming. ”

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

## Antwoorden / acties

Het "Investor in People" label (IIP) legt de nadruk op de onontbeerlijke ontwikkeling van kennis. Het Human Resources departement stelt samen met het Line Management en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- als communicatietechnologieën en technische materie als "soft skills"

omvat. Parallel met de klassieke opleidingen stelt de vennootschap op gerichte wijze aan haar medewerkers tevens voor postuniversitaire opleidingen op lange termijn, zowel in België en uitzonderlijk ook in het buitenland, te volgen. Cofinimmo beoogt het "Gold" niveau van het IIP label voor 2018.

## Prestatie-indicatoren

**80%**

van het personeel  
volgde één of meerdere  
opleidingen

**2 250**

Totaal aantal  
gecumuleerde  
opleidingsuren

**1,6%**

Opleidingsbudget in 2014  
t.o.v. de bruto loonmassa

**50%**

universitair

**32%**

post-universitair





## Esthetiek, respect van de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken

Cofinimmo kan de esthetiek en het gemengde karakter van de wijken beïnvloeden door haar investeringskeuzes, zelfs indien ze in de eerste plaats gebaseerd zijn op economische criteria. Door de herbestemming van bepaalde leegstaande kantoorgebouwen kan ze, vanaf het ontwerp, wijken opnieuw een gemengd karakter geven (woningen of woonzorgcentra in kantorenzones) en zo de aantrekkelijkheid van haar gebouwen verbeteren (nabijheid van scholen, winkels en vrijetijdsvoorzieningen) en het verkeer van thuis – werk – commerciële zone verlagen.

De bouwkundige esthetiek van de gebouwen draagt bij aan de uitstraling van de gebruikers die er wonen en aan het merkimago van de vennootschappen die er hun activiteiten in uitoefenen. Cofinimmo streeft ernaar om bij te dragen aan een fraaie en harmonieuze stad en geeft voorrang aan het bouwen van emblematische gebouwen die echte referenties zijn, die bijdragen aan de uitstraling van de stad en aan de ontwikkeling van het toerisme.

**“ Thans moet duurzame vastgoedontwikkeling worden gezien op een schaal van een ganse wijk en moet er zeker met meer dan één enkel gebouw rekening worden gehouden. ”**

Peter-Paul Ramselaar, Europese Commissie, Bureau voor Infrastructuur en Logistiek in Brussel (OIB), Hoofd van de Sectie "Vastgoedbeleid"

## Antwoorden / acties

In 2013 – 2014 bouwde Cofinimmo de kantoorgebouwen Livingstone I en Woluwe 34 om tot 191 woningen. In april 2015 start het herontwikkelingsproject van het gebouw Belliard 40 dat de BIM prijs "Voorbeeldgebouw 2011" ontving. Het gaat om een topgebouw

dat een nieuwe dynamiek in de Belliardstraat zal brengen en kantoren, woningen en handelsruimtes combineert. Hetzelfde jaar zal eveneens de renovatie van het gebouw Kunsten 19H starten volgens het winnend project van een architectuurwedstrijd.

## Prestatie-indicatoren



“Cofinimmo mag de ecologische en sociale impact van haar keuzes bij het behandelen van grote gebouwen niet onderschatten. Hun invloed op het vlak van ruimtelijke ordening is groot en dit voor een lange periode”

Jean Blavier, economisch en financieel journalist

24 000m<sup>2</sup>

Kantooroppervlakten herbestemd  
in woningen in 2013-2014

191

Aantal woningen gecreëerd  
in 2013-2014



# Focus

## Belliard 40:

### Een stimulerende en innoverende werkplaats – een minimale milieu-impact

- Adres: Belliardstraat 40 – 1000 Brussel
- Oppervlakte: 17700m<sup>2</sup>
- Architect: Pierre Lallemand / Art & Build
- Beschikbaar: Q1 2017
- Milieudoelstellingen: E-peil (energieverbruik) 45, K-peil (warmte-isolatie) 35, BREEAM certificaat "Uitstekend"



Cofinimmo streeft ernaar om met deze nieuwe ontwikkeling een topgebouw in het hart van Brussel te maken. Met de aanleg van een plein op de hoek van de Wetenschaps- en de Belliardstraat, een vijf verdiepingen hoog transparant atrium en een binnentuin achter het gebouw, zal dit project een nieuwe dynamiek in de Belliardstraat brengen. Het project ontving de BIM prijs "Voorbeeldgebouw 2011".

#### Gevel

- Driedubbele beglazing
- Zonnewering

#### Dak

- Groene daken op alle bovengrondse platte daken

#### Recuperatie van hemelwater

- Recuperatie van hemelwater
- Ondergronds stormbekken

#### Warmte- en koudeproductie

- Condensketels en zeer hoog rendement koudegroepen
- Warmte- en koudeverdeling via een omkeerbaar plafond (warm/koud) met flexibele regeling
- Zeer hoog rendement ventilatiegroepen voorzien van snelheidsregelaars
- Energierecuperatie via recuperatiewielen

#### Verlichting

- Aanwezigheidsdetectoren met automatische doving bij afwezigheid

- Beheer van de verlichting in functie van het daglicht

#### Sanitaire installaties

- Opsporing van lekken voor de sanitaire blokken om het stadswaterverbruik te minimaliseren
- Ondergrondse douches

#### Parking

- Parkeerplaatsen voor 100 fietsen en voor 90 wagens



## Suzanna Wesley:

### Een gezellig tehuis midden in een Brusselse wijk in volle ontwikkeling



- Adres: Beeckmanstraat 26 - 1180 Brussel
- Architect: Marc Lepage / Mates
- Oppervlakte: 4 766m<sup>2</sup>
- Aantal bedden: 86
- Beschikbaar: Q3 2015
- Milieudoelstellingen: K-peil (warmte-isolatie) 23 (lager dan het door de EPB\*-regelgeving vereiste K-peil 40)

Cofinimmo wenst met de bouw van dit type woonzorgcentrum een basis te leggen voor de duurzame bouw van dit soort activa en vooruit te lopen op de toekomstige EPB\*-regelgeving die vandaag onbestaand is in de sector. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de tuinaanleg die een echte meerwaarde zal betekenen voor de toekomstige inwoners en de ganse wijk.

#### Gevel

- Zonnewering

#### Daken

- Groene daken op de meerderheid van de platte daken

#### Recuperatie van hemelwater

- Recuperatie van hemelwater voor het sanitair
- Stormbekken

#### Warmteproductie en verluchting

- Verluchtingssysteem van het D-type en ventilatiegroep met warmterecuperatie
- Condensketels

#### Verlichting

- LED-verlichting

\* Energieprestatie van de gebouwen

# GRI G4 referentietabel

DOV: Duurzame ontwikkelingsverslag - JFV: Jaarlijks Financieel Verslag

## Strategie en analyse

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-1	Een verklaring leveren van de hoogste beslissingsbevoegde van de organisatie over de pertinentie van Duurzame ontwikkeling voor de organisatie en haar pertinentie om hieraan bij te dragen.	DOV blz. 1		

## Organisatie profiel

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-3	Naam van de organisatie.		Cofinimmo NV	
G4-4	Voornaamste merken, producten en diensten.	DOV blz. 4-5 DOV blz. 10 tot 13 JFV blz 44 tot 69		
G4-5	Locatie van het hoofdkantoor van de organisatie.		Woluwedal 58, 1200 Brussel, België	
G4-6	Aantal landen waarin de organisatie actief is en namen van landen met grootschalige activiteiten.		België, Frankrijk, Nederland, Duitsland	
G4-7	Eigendomsstructuur en rechtsvorm.	DOV blz. 4-5 JFV blz. 204 tot 213		
G4-8	Afzetmarkten (geografische verdeling, sectoren die worden bediend en soorten klanten/begunstigden).	DOV blz. 4-5 JFV blz. 28 tot 69		
G4-9	Omvang van de organisatie (totaal aantal werknemers, sites, omzet, kapitaal, schulden en eigen vermogen, producten en diensten).	DOV blz. 5 JFV blz. 12-13		
G4-10	Aantal werknemers (vast of tijdelijk dienstverband) naar type arbeidscontract, regio en geslacht (en schommelingen).	DOV blz. 33 JFV blz. 83		
G4-11	Percentage van het totale aantal werknemers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt.		Bij gebrek aan een kandidaat voor de verplichte sociale verkiezingen die elke vier jaar worden gehouden, is er geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo. Cofinimmo valt onder het Paritair Comité 218 dat het statuut van de bedienden regelt.	
G4-12	Beschrijving van de toeleveringsketen van de organisatie.	DOV blz. 10 tot 13		

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-13	Significante veranderingen wat omvang, structuur, eigendom of leveringsketen van de organisatie betreft.	JFV blz. 1 JFV blz. 26-27		
G4-14	Uitleg over de toepassing van het voorzorgsprincipe door de organisatie.	JFV blz. 2 tot 7		
G4-15	Extern ontwikkelde economische, milieugerelateerde en sociale charters, principes of andere initiatieven die door de organisatie worden onderschreven.	DOV blz. 2-3 JFV blz. 100	Deelname aan enquêtes GRESB en CDP	
G4-16	Lidmaatschappen van verenigingen (zoals bijvoorbeeld vakverenigingen) en nationale en internationale belangenorganisaties.		Lid van KAURI, Business & Society, Women on Board, BVS, IIP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA	

## Vaststelling van materiële aspecten, uitdagingen en beperkingen

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-17	Overzicht van alle ondernemingen die in de geconsolideerde jaarrekening of vergelijkbare stukken zijn opgenomen.	JFV blz. 190-191		
G4-18	Proces voor het bepalen van de inhoud en specifieke afbakening van het verslag (=subthema's).	DOV blz. 17 JFV blz. 76		
G4-19	Overzicht van de onderwerpen die tijdens het proces ter bepaling van de inhoud van het verslag zijn vastgesteld.	DOV blz. 19		
G4-20	Pertinentie van de onderwerpen en afbakening binnen de organisatie (volgens de beschrijving van punt G4-17).	DOV blz. 18 JFV blz. 75		
G4-21	Voor elk pertinent onderwerp de afbakening buiten de organisatie.	DOV blz. 12-13		
G4-22	Redenen en gevolgen van een herformulering van informatie die in een eerder verslag is verstrekt.		Geen onderwerp, er is geen eerder verslag onder GRI G4 vorm.	
G4-23	Significante veranderingen ten opzichte van vorige verslagperiodes ten aanzien van reikwijdte en afbakening.		Geen onderwerp, er is geen eerder verslag onder GRI G4 vorm.	

## Betrokkenheid van de stakeholders

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-24	Lijst van de stakeholdersgroepen die de organisatie heeft betrokken in een dialoog.	DOV blz. 14 tot 16 JFV blz. 77-78		
G4-25	Basis voor inventarisatie en selectie van stakeholders die moeten worden betrokken in een dialoog.	DOV blz. 14		
G4-26	Benadering voor het betrekken van stakeholders, waaronder de frequenties van het overleg per type en stakeholdersgroep en of zij specifiek zijn betrokken in het kader van het verslaggevingsproces.	DOV blz. 17		
G4-27	De belangrijkste onderwerpen en vraagstukken die uit het overleg met stakeholders naar voren zijn gekomen en hoe de organisatie hierop heeft gereageerd, onder meer via haar verslaggeving. Vermeld per onderwerp/vraagstuk door welke stakeholdersgroep dit naar voren is gebracht.	DOV blz. 20 tot 37 JFV blz. 79 tot 81		

## Verslagprofiel

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-28	Verslagjaar (bijvoorbeeld boekjaar of kalenderjaar) waarop de verstrekte informatie betrekking heeft.		Boekjaar van 01.01.2014 tot 31.12.2014.	
G4-29	Datum van het meest recente verslag (indien van toepassing).		Voor het jaar 2013 werd het duurzame ontwikkelingsbeleid besproken in een hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013.	
G4-30	Verslaggevingscyclus (bijvoorbeeld jaarlijks, tweejaarlijks).		Jaarlijks	
G4-31	Contactpersonen voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan.		Valérie Kibieta, Head of External Communications & Investor Relations  Jean Van Buggenhout, Head of Property Services & CSR	
G4-32	De gekozen in overeenstemming met GRI G4 optie ("Core" of "Comprehensive") en de referentie naar het externe nazichtverslag.		De "Core" optie werd gekozen.	
G4-33	Organisatie van het verkrijgen van extern nazicht.		De vennootschap Deloitte heeft de key performance indicatoren geverifieerd.	

## Bestuur

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-34	De bestuursstructuur van de organisatie, met inbegrip van de hoogste bestuursinstanties.	DOV blz. 7 JFV blz. 82 JFV blz. 108-109		

## Ethiek en integriteit

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-56	Beschrijving van de door de organisatie gehanteerde waarden, principes, normen en gedragsregels, zoals een gedragscode en een ethische code.	DOV blz. 6 JFV blz. 100	<a href="http://www.cofinimmo.com/deugdelijk-bestuur/charter">http://www.cofinimmo.com/deugdelijk-bestuur/charter</a>  <a href="http://www.cofinimmo.com/deugdelijk-bestuur/gedrag--ethiek">http://www.cofinimmo.com/deugdelijk-bestuur/gedrag--ethiek</a>	

# Specifieke informatie per thema



## Managementaanpak

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-DMA	Beschrijving van de managementaanpak	DOV blz. 20 tot 37		

## Economische prestaties








Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-EC1	Directe economische waarden die zijn gegenereerd en uitgekeerd.	DOV blz. 21		
	Courant resultaat per aandeel.	DOV blz. 21		
	NAW <sup>1</sup> (in reële waarde) per aandeel	DOV blz. 21		
	Dividend	DOV blz. 21		
	Gemiddelde kost van de schuld	DOV blz. 21		

## Milieu

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per peil	DOV blz. 23 JFV blz. 45, 51 en 59	Key performance indicatoren 2014 <sup>2</sup> , blz. 7	
G4-EN3	Totaal direct energieverbruik afkomstig uit brandstof en indirect afkomstig uit elektriciteit.	DOV blz. 23	Key performance indicatoren 2014 <sup>2</sup> , blz. 2-3	

<sup>1</sup> Netto Actief Waarde.

<sup>2</sup> zie [www.cofinimmo.com/duurzame-ontwikkeling/prestaties-en-doelstellingen](http://www.cofinimmo.com/duurzame-ontwikkeling/prestaties-en-doelstellingen)

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-CRE1	Relatief energieverbruik	DOV blz. 23	Key performance indicatoren 2014, blz. 4	
G4-EN16	Onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen	DOV blz. 23	Key performance indicatoren 2014, blz. 5	
G4-EN15	Rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen	DOV blz. 23	Key performance indicatoren 2014, blz. 5	
G4-CRE3	Relatieve uitstoot van broeikasgassen	DOV blz. 23	Key performance indicatoren 2014, blz. 6	
G4-EN8	Totaal waterverbruik per bevoorradingsbron		Key performance indicatoren 2014, blz. 6	
G4-CRE2	Relatief waterverbruik per bevoorradingsbron		Key performance indicatoren 2014, blz. 6	
G4-EN23	Totaal gewicht en percentage opgehaald afval per verwerkingskanaal		Key performance indicatoren 2014, blz. 7	

## Vennootschap

Nr.	Indicatoren	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-LA6	Soorten letsel en de verhouding tussen letsel-, beroepsziekte-, uitvaldagen- en verzuimcijfers en het aantal werkgerelateerde sterfgevallen per regio en per geslacht.	DOV blz. 29		
G4-S05	Bevestigde incidenten met corruptie en genomen maatregelen.	DOV blz. 31		
G4-LA1	Totaal aantal en percentage nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel per leeftijdsgroep, geslacht en geografische zone.	DOV blz. 32		
G4-LA12	Samenstelling van bestuurslichamen en onderverdeling van medewerkers per medewerkerscategorie, onderverdeeld naar geslacht, leeftijdsgroep, minderheid en andere indicatoren voor diversiteit.	DOV blz. 33		
G4-LA9	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per werknemer, onderverdeeld naar geslacht en beroepscategorie.	DOV blz. 35		
G4-LA11	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet, onderverdeeld naar geslacht en beroepscategorie.		100%	

## **Cofinimmo**

Woluwedal, 58

B - 1200 Brussel

Tel. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

R.P.R. van Brussel

BTW: BE 0426 184 049

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN

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

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Valérie Kibieta

Head of External Communication and Investor Relations

Jean Van Buggenhout

Head of Property Services & CSR

### UITGEVERS

Valérie Kibieta

Jean Van Buggenhout

### ONTWERP EN REALISATIE

[www.concerto.be](http://www.concerto.be)

### AFBEELDINGEN

Gebouwen: Arts&Build, Marc Lepage, Yvan Glavie

Portretten: David Plas

Ce Rapport de développement durable est également disponible en français.

This Sustainable Development Report is also available in English.

Dit Nederlandstalig Duurzame ontwikkelingsverslag is een vertaling van het Franstalig Duurzame ontwikkelingsverslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. Het Duurzame ontwikkelingsverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo.

