

2015

DUURZAAMHEIDSVERSLAG

Cofinimmo 
together in real estate

INHOUD

1.	BOODSCHAP VAN DE CEO
2.	2015 IN HET KORT
4.	COFINIMMO IN HET KORT
6.	Missie en visie
6.	Waarden
7.	Governancestructuur
8.	BELANGRIJKE TRENDS DIE DE ACTIVITEITEN BEÏNVLOEDEN
9.	<i>Uittreksel uit het interview met Peter Degadt van Zorgnet Icuuro</i>
10.	DE WAARDEKETEN VAN COFINIMMO
12.	HEFBOMEN IN DE DIVERSE STADIA VAN DE WAARDEKETEN PER ACTIVITEITSSEGMENT
14.	DIALOOG MET DE STAKEHOLDERS
17.	Validatie en prioriteitenbepaling van de uitdagingen
18.	<i>Uittreksel uit het interview met Ronald De Buck van Woon- en Zorgcentra De Foyer</i>
20.	EEN MATERIALITEITSMATRIX DIE JAARLIJKS HERZIEN WORDT
22.	DE NEGEN PRIORITAIRE UITDAGINGEN
22.	Rendabiliteit voor beleggers en toegang tot kapitaal
24.	Energieverbruik en CO ₂ -uitstoot
28.	Innovatie
30.	Mobiliteit
32.	<i>Uittreksel uit het interview met Serge Starckmann van Zen Car</i>
33.	<i>Uittreksel uit het interview met Robert Fontaine van de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel (MIVB)</i>
34.	Veiligheid en welzijn
36.	Bedrijfsethiek
38.	Respect voor sociale verschillen en culturele diversiteit
40.	Opleiding van de medewerkers
42.	Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken
44.	FOCUS VERWEZENLIJINGEN
46.	GRI REFERENTIEBEL
54.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



BOODSCHAP VAN DE CEO

De opwarming van de aarde is aangetoond. De klimaatop COP21 was een succes. Welke zijn de uitdagingen voor Cofinimmo?

We hebben het charter ondertekend waarin de Belgische regering werd aangespoord om een heel voluntaristisch standpunt in te nemen op de Klimaatconferentie van Parijs in december 2015.

Vastgoed is, evenals de transportsector, een belangrijke energieverbruiker. Talrijke jaren reeds gaat onze aandacht naar een verbetering van het gemiddelde verbruik van onze gebouwen. Naar de toekomst toe gaan we, samen met onze huurders, nog meer inspanningen in die richting leveren.

Vastgoed is gevoelig voor demografische verschuivingen. Welke invloed hebben de nieuwe migratiestromen?

We hebben niets aan het bouwen van meer oppervlakten als er demografisch niet meer huisvesting, werkplekken, verzorgingsplaatsen, scholen enz. vereist zijn. De migratiestromen naar Europa toe zijn ontzettend grote politieke en economische uitdagingen. Denken we meer bepaald aan het bouwen van huisvesting die nodig is om deze migranten op te vangen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben we de herbestemming van twee kantoorgebouwen tot appartementen, samen goed voor 24.000 m², eerst bestudeerd en nadien uitgevoerd. Momenteel zijn we bezig met twee andere herbestemmingen: een omvorming tot appartementen, een andere tot een zorginstelling voor bejaarden.

Is de herbestemming van kantoorgebouwen een kans of een uitdaging voor Cofinimmo?

We moeten de gebouwen aanpassen aan de reële behoeften van de stad om in te spelen op de manier waarop de toekomstige generaties zullen leven. Als we de herbestemmingen in dit kader bekijken, kunnen we deze gebouwen opnieuw een duurzame kwaliteit geven door de meest recente technieken te gebruiken en door er daarna op toe te zien dat ze correct beheerd worden.

Hergebruik van materialen en kringlooeconomie zijn begrippen die je steeds vaker hoort. Kunnen die ook toegepast worden op gebouwen?

We hopen altijd de structuur van een gebouw te kunnen behouden, zelfs als we een heel zware renovatie moeten

uitvoeren. Maar soms is het beter om het af te breken en opnieuw op te bouwen. Hoe dan ook, we proberen altijd te werken met de meest recente en meest efficiënte materialen die de langste levenscyclus zullen opleveren.

Welke middelen zet u in om uw doelstellingen rond duurzame ontwikkeling te bereiken?

Dat is eerst en vooral een kwestie van interne organisatie. Onze technische departementen pakken de problematiek van de renovatie van onze gebouwen in zijn geheel aan en we hebben een 'Sustainability Committee' dat de beleidslijnen uittekent. We hebben ook een 'Environmental Manager' die de wetgeving op gewestelijk en nationaal niveau opvolgt. Het is ook de opdracht van deze persoon om ons allen binnen het bedrijf te doen nadenken over wat wij nog meer kunnen doen, dit jaar, volgend jaar en het jaar daarop, in een lange termijnperspectief.

Deze duurzaamheidsdoelstellingen kunnen niet bereikt worden zonder bijkomende financiële middelen. In 2015 hebben onze aandeelhouders ons een bijkomend eigen vermogen van 285 miljoen EUR toevertrouwd waarvan de helft zal worden besteed aan de verbetering van de prestaties van de gebouwen in portefeuille, en het saldo aan nieuwe verwervingen.

De vergrijzing van de bevolking is een heel belangrijk thema voor de vastgoedbehoefte in de komende jaren, in Brussel, in de verschillende regio's van het land en in het buitenland. Onze zorgvastgoedportefeuille, nu de hoofdpijler van Cofinimmo, strekt zich uit over vier landen. Hij is vooreerst tot uitbaters van rusthuizen met medische voorzieningen gericht, maar ook tot uitbaters van revalidatiecentra, centra voor psychiatrische zorgverlening en opvang van mensen met een handicap. Plekken waar mensen gemiddeld tot langdurig verblijven, dus. Maar we zijn ook beginnen te investeren in gebouwen voor korte behandelingen en we hebben de ambitie om ziekenhuizen, omdat dit zulke grote complexen zijn, te helpen door middel van de financiering van bijgebouwen, zoals revalidatiecentra, poliklinieken en consultatiecentra.

Het volledige interview met Jean-Edouard Carbonnelle is te vinden op www.cofinimmo.com/nieuws-media/videotheek.

2015 IN HET KORT

FINANCIEEL

- Versterking van de financiële en schuldstructuur:
 - Kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor 285,4 miljoen EUR.
 - Private plaatsing van obligaties voor 190 miljoen EUR.
 - Hernieuwing van bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten voor 749 miljoen EUR.
 - Herstructurering van de renteaftdekkingsinstrumenten.
- Dankzij deze verrichtingen geniet Cofinimmo:
 - een hogere beurskapitalisatie (2,1 miljard EUR in vergelijking met 1,7 miljard EUR op 31.12.2014);
 - een langere gemiddelde looptijd van de schuld (5,3 jaar tegenover 3,4 jaar op 31.12.2014);
 - een lagere schuldenlast (2,9 % tegenover 3,4 % op 31.12.2014);
 - een betere financiële notering van Standard & Poor's (van BBB- naar BBB op lange termijn en van A-3 naar A-2 op korte termijn).

PORTEFEUILLE

- **VERWERVINGEN**
 - Nederland: drie poliklinieken, twee zorgcentra voor mensen met een handicap en een revalidatiecentrum.
 - Duitsland: twee sport- en wellnesscentra en een revalidatiekliniek.
 - België: uitbreiding van een woonzorgcentrum.
- **RENOVATIES/CONSTRUCTIES/UITBREIDINGEN**
 - Zorgvastgoed: 23 140 m².
 - Kantoren: 35 250 m².
- **NIEUWE PARTNERSCHAPPEN**
 - Treureal als technisch adviseur voor het beheer van de activa in Duitsland.
 - Camelot Europe voor de tijdelijke bewoning van leegstaande gebouwen.

PEOPLE

- Hernieuwing van het certificaat "Investors in People" niveau "Silver".
- Invoering van twee bijkomende bedrijfswaarden.



MILIEU

- Verlenging van de **ISO 14001:2004**-certificering.
- Update van de **koolstofbalans** van de maatschappelijke zetel.
- Twee projecten rond de installatie van **zonnepanelen** (75 MWh/jaar op 1 500 m² en 270 MWh/jaar op 5 000 m²).

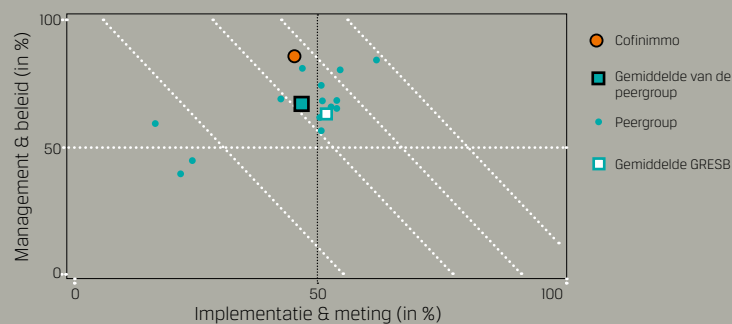
TRANSPARANTE COMMUNICATIE

- Op de Awards for Best Belgian Sustainability Reports kreeg het eerste duurzaamheidsverslag van Cofinimmo, opgesteld volgens de GRI G4-richtlijnen, de vermelding "**Remarkable Report**".
- Deelname aan enquêtes:

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

- De prestatie-indicatoren volgens het EPRA-referentiestelsel staan vermeld op www.cofinimmo.com/duurzaamheid/prestaties-data/indicatoren.

- Positionering in de GRESB benchmark*:



Cofinimmo overstijgt het gemiddelde in termen van duurzaamheidsbeleid. De doelstelling van de vennootschap is minimum het gemiddelde te bereiken in termen van implementatie door de EPRA KPI uit te breiden tot alle segmenten.

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

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

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

**** www.standardethics.eu.

* De intellectuele eigendom van deze grafiek behoort uitsluitend toe aan GRESB BV (GRESB). Alle rechten voorbehouden. GRESB kan geenszins aansprakelijk worden gesteld tegenover wie dan ook voor geleden verlies, schade, kosten of uitgaven ten gevolge van elk gebruik van de informatie die hierin voorkomt.

COFINIMMO IN HET KORT

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

PORTEFEUILLE
VAN 1 522 GEBOUWEN
1 730 000 m²

2,1
miljard EUR
Beurskapitalisatie



3,1
miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille



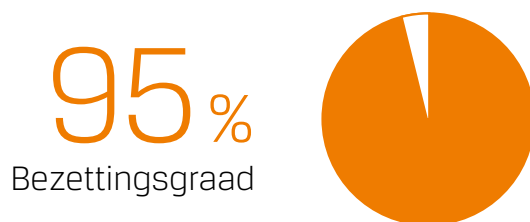
128,5
miljoen EUR

Netto courant resultaat
(exclusief IAS 39) op 31.12.2015





* in reële waarde



MISSIE EN VISIE

De missie van Cofinimmo als vastgoedvennootschap bestaat erin haar klanten-huurders gebouwen ter beschikking te stellen die zowel uiterst functioneel voor hun activiteiten als ecologisch zeer duurzaam zijn.

Met deze aanpak kan een kwaliteitsinvestering en een aantrekkelijk en duurzaam financieel rendement worden gewaarborgd voor de aandeelhouders. Dankzij haar diversificatiestrategie heeft Cofinimmo een expertise in de verschillende segmenten van haar portefeuille kunnen uitbouwen zodat ze haar gebouwen optimaal kan herpositioneren wanneer ze technisch verouderd zijn.

Bij elke herbestemming en/of herontwikkeling worden de energieprestaties van een gebouw verbeterd en de comfortcriteria voor de bewoners verhoogd.

De lange exploitatiecycli van de gebouwen moedigen Cofinimmo aan om, binnen de grenzen van de economische rendabiliteit, zo ver mogelijk te gaan op het vlak van duurzaamheid.

Tegenover de uitdagingen betreffende de klimaatverandering, de groeiende verstedelijking, de evolutie van de arbeidsgewoonten en het streven naar een beter evenwicht tussen beroeps- en privéleven, en de weerslag daarvan op de behoeften aan gebouwde ruimten, wenst Cofinimmo zich te profileren als een actieve bewerkstelliger van veranderingen, die evenzeer bekommerd is om haar stakeholders en de toekomstige generaties als om haar eigen economische duurzaamheid.

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

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 brainstormings- en invraagstellingsproces op alle niveaus van de organisatie. Het succes hangt meer bepaald af van de **nauwkeurigheid** waarmee acties worden ondernomen en de kwaliteitseisen van elke realisatie.

Bij Cofinimmo werken, betekent samen en concreet bijdragen aan het oplossen van de problemen die zich stellen (**teameest**).

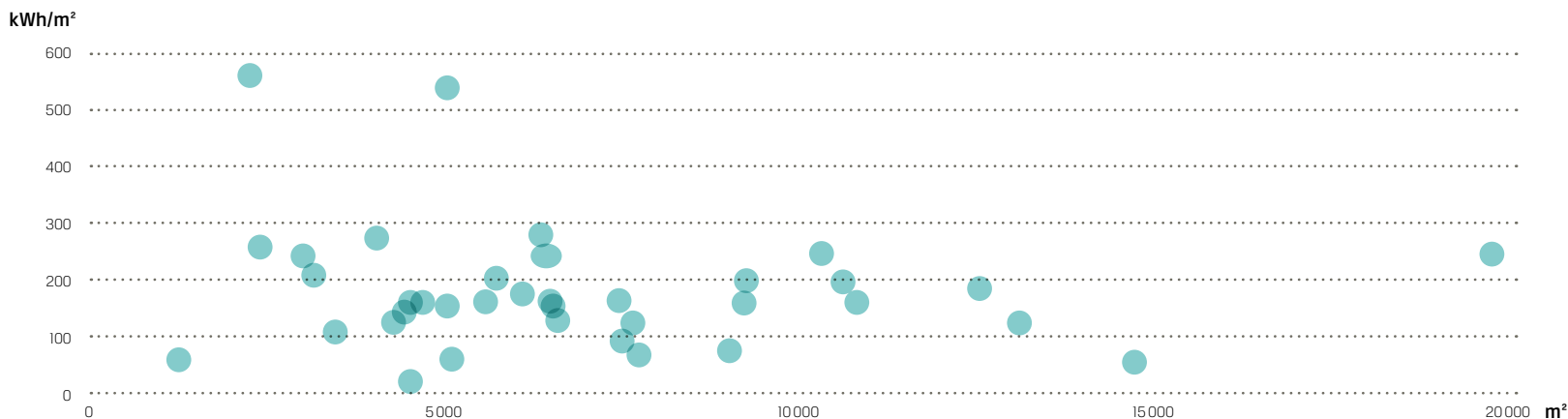
In 2015 voerde Cofinimmo twee bijkomende bedrijfswaarden in: **verantwoordelijkheid en klantgerichtheid**. In de huidige competitieve context lijken deze twee waarden onmisbaar en dragers van succes voor de vennootschap. Midden 2015 werd gestart met de toeëigening van deze vijf waarden. Het is essentieel, zowel op teamniveau als voor elk individu, dat alle medewerkers deze waarden dag na dag kunnen beleven en uitdragen.

Energieverbruik van 39 woonzorgcentra (elektriciteit + gas) per m²

In 2015 heeft de vennootschap de knowhow inzake energieverbruik van haar portefeuille verbeterd, door bijkomende zorgactiva op te nemen in de energieboekhouding. De onderstaande grafiek geeft het

totale jaarlijkse energieverbruik weer van 39 zorgactiva (tegenover 14 in 2014) in verhouding tot hun omvang. 43 % van het zorgvastgoed wordt aldus weergegeven. Op lange termijn zullen deze gegevens helpen om de

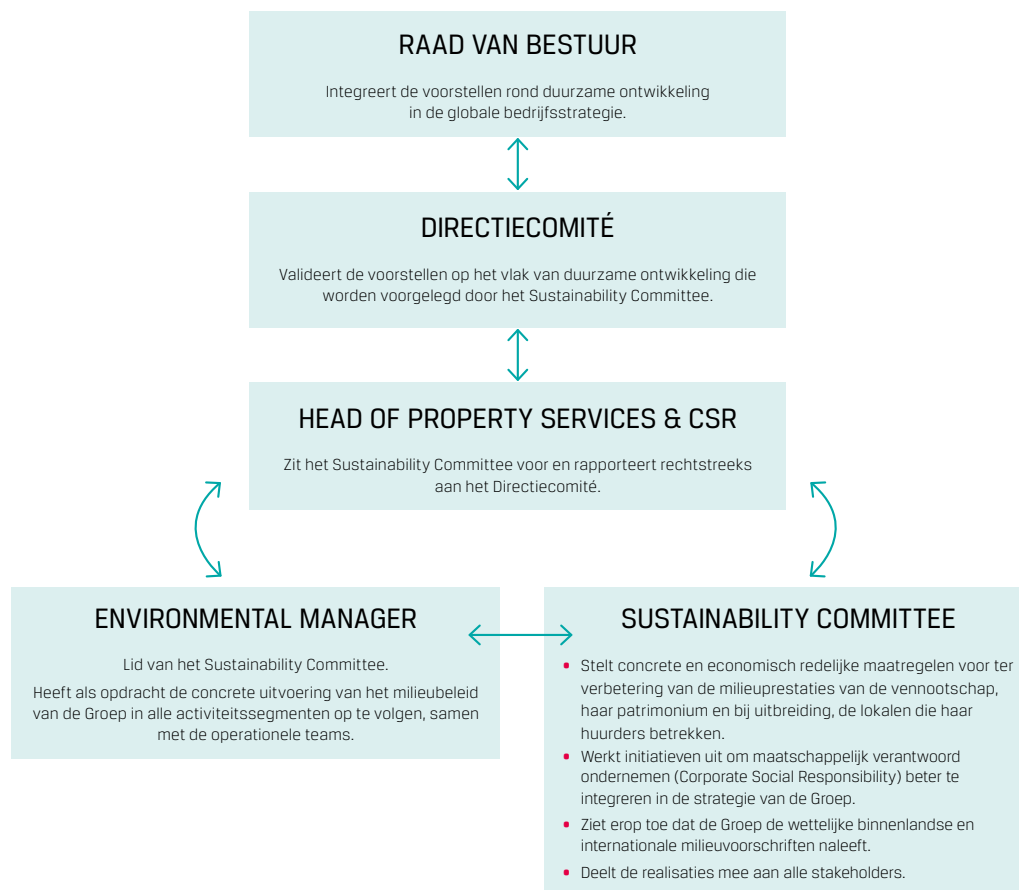
energie-efficiëntie van dit vastgoedsegment nog te verbeteren.



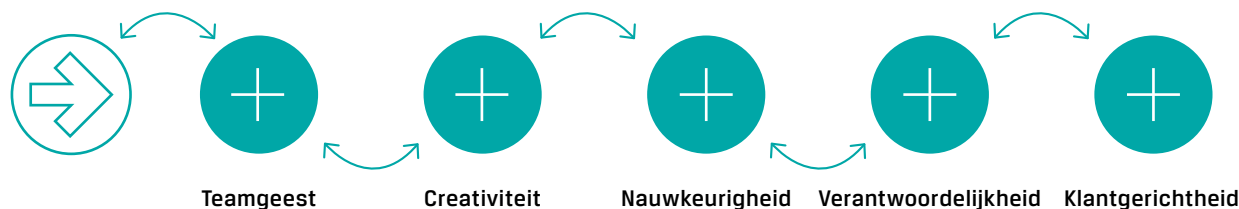
GOVERNANCESTRUCTUUR

Om toe te zien op de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid heeft het Directiecomité in 2010 een 'Sustainability Committee' in het leven geroepen. Dat comité moet continu alle elementen identificeren en evalueren die de duurzaamheidsstrategie van de vennootschap kunnen verbeteren. Het Comité bestaat uit tien leden die enerzijds de departementen vertegenwoordigen die in alle activiteiten rechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de portefeuille van de Groep (Property Management, Project Management, Property Services), en anderzijds het juridische departement en de departementen communicatie en human resources.

Elk lid van het 'Sustainability Committee' is betrokken bij de acties die Cofinimmo onderneemt inzake duurzame ontwikkeling en bouwt mee aan de bedrijfscultuur in dit domein.



BEDRIJFSWAARDEN

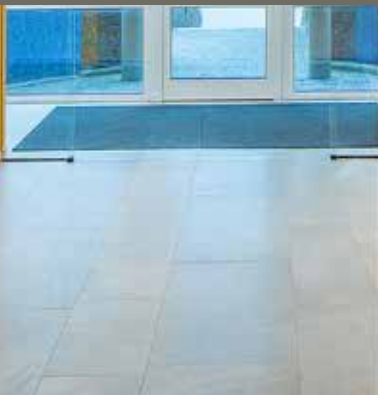


BELANGRIJKE TRENDS DIE DE ACTIVITEITEN BEÏNVLOEDEN

Cofinimmo moet zich aanpassen aan de wereld van morgen en de grote maatschappelijke trends opnemen in haar strategie, omdat haar gebouwen anders snel verouderen en haar economische duurzaamheid in het gedrang komt.

De vennootschap wil zich profileren als een katalysator van verandering in het licht van de vele uitdagingen waarmee ze geconfronteerd wordt, zoals de klimaatverandering, de vergrijzing van de bevolking, de toenemende verstedelijking, de evolutie van de technologieën en de gewoontes en zo dus ook de behoeften aan gebouwen.

Inspelend op de groeiende reglementering inzake energieprestatie in de verschillende domeinen, bouwt zij performantere gebouwen en beheert zij deze op een spaarzamere manier.



TRENDS IN DE GEZONDHEIDSSECTOR

Door de vergrijzing van de bevolking en de evolutie van de gezondheidszorg ontstaan er nieuwe behoeften op het vlak van huisvesting voor ouderen of zieken. Investerings in zorgvastgoed moeten inspelen op de groeiende vraag naar gediversifieerde infrastructures vanwege zorgbehoevende bejaarden of personen die voor middellange of lange termijn nood hebben aan revalidatie of psychiatrische en andere zorgen.

Cofinimmo begeleidt de uitbaters van zorginstellingen bij dit aanpassingsproces. In het licht van de nieuwste trends op het vlak van medische technieken en de evolutie van het gezondheidszorgbeleid in België en in de buurlanden is Cofinimmo ook beginnen te investeren in infrastructures voor acute zorgen, zoals poliklinieken, consultatiecentra of centra voor gespecialiseerde verzorging, voor korte behandelingen.

Cofinimmo heeft nu al diverse kleine gespecialiseerde ziekenhuizen in haar portefeuille en het is niet uitgesloten dat daar op middellange termijn ook enkele delen van grote ziekenhuiscomplexen zullen bijkomen. De privésector zal immers steeds vaker gevraagd worden om bepaalde delen van nieuwe ziekenhuiscomplexen te financieren. Het ziekenhuis van de toekomst zal opgebouwd zijn uit diverse eenheden om zo de bouw- en werkingskosten beter onder controle te kunnen houden.

TRENDS IN DE ANDERE SEGMENTEN

In het licht van de evolutie van de werkmethoden (New World of Work), flexibeler en zonder vaste werkplek, de noden van de nieuwe generaties op de arbeidsmarkt en de evolutie van de technologieën (hogere connectiviteit tussen mensen en dingen) ziet Cofinimmo zich genoodzaakt op een andere manier haar kantoorgebouwen te bouwen en te beheren.

De migratie van bevolkingsgroepen naar de steden benadrukt een aantal uitdagingen (mobiliteit, huisvesting, enz.). Cofinimmo kan bij Publiek-Private Samenwerkingen de overheid bijstaan bij het zoeken naar oplossingen voor de groeiende verstedelijking en deelnemen aan het renoveren en verbeteren van het publieke en parapublieke vastgoedpark.



Uittreksel uit het interview met **Peter Degadt**,
Gedelegeerd bestuurder van Zorgnet Icuuro*



Het is van essentieel belang dat de aangeboden diensten aangepast zijn aan elke persoon, of die nu nog min of meer zelfstandig kan wonen, zijn partner verloren heeft of zelf een alternatief kan vinden, bijvoorbeeld een plek dicht bij de vertrouwde woonomgeving. Voor elke specifieke situatie moeten aangepaste diensten aangeboden worden die tegelijkertijd ook een geheel kunnen vormen. Zo moet het bijvoorbeeld mogelijk zijn om indien nodig te verhuizen van een assistentiewoning naar een WZC** en zelfs naar een instelling die intensievere zorgen verleent. Dat alles moet gebeuren in samenwerking met de ziekenhuizen en de instellingen voor thuiszorg, die een heel belangrijke rol spelen.

Een kwaliteitsvolle zorgverlening, dat vraagt om kwaliteitsvol vastgoed. Welke grote trends en belangrijke ontwikkelingen staan ons op dit vlak te wachten in de sector van de ziekenhuizen en zorgcentra?

P.D. Vastgoed, dat is het kader waarin wij werken. Dit moet heel flexibel zijn, want onze behoeften veranderen voortdurend. Kijk maar naar de situatie in de ziekenhuizen: vroeger waren ziekenhuizen een combinatie van gangen en bedden, nu zijn het technische platformen waar de patiënt nog maar enkele dagen verblijft. Het is er een komen en gaan van patiënten die toekomen, patiënten die vertrekken en patiënten die een behandeling moeten volgen. Een ziekenhuis is in feite nog enkel een doorgang voor zware ingrepen en uiteraard ook operaties en spoedgevallen. Op het vlak van het architecturaal ontwerp verandert dat alles. Een ziekenhuis zonder bijgebouwen is tegenwoordig niet meer denkbaar. In deze gebouwen kunnen een aantal ingrepen en diensten georganiseerd worden. Ook dat heeft zo zijn gevolgen op architecturaal vlak.

Voor zorginstellingen moeten we een onderscheid maken naargelang de doelgroep. De "bejaarde" bestaat niet meer. We hebben een jonge generatie van ouderen, medioren, nog actieve senioren die willen kunnen rekenen op enige hulp, beveiliging en diensten, zoals

maaltijden en nachtbewaking, maar toch zelfstandig willen blijven wonen. Voor deze behoefte moet de nodige ruimte gevonden worden waar mensen contact kunnen leggen, want we willen vermijden dat ze in een isolement raken.

Soms komen mensen ook terecht in een woonzorgcentrum (WZC). Dat is weer een andere situatie. Deze mensen verblijven hier voor langere tijd en moeten gedurende deze hele periode verzorgd worden. Op architecturaal vlak is dat nog een heel ander concept.

De mensen die in uw centra verblijven, zijn dat patiënten, klanten of allebei?

P.D. In de eerste plaats zijn het mensen met hun eigen verwachtingen en behoeften, die mentaal ondersteund moeten worden om terug in hun gewone leven te kunnen stappen en die, als ze te kampen hebben met lichamelijke problemen, ook geholpen moeten worden. We moeten deze mensen zien als een relationeel geheel. In de tweede plaats zijn ze, afhankelijk van de omstandigheden, ofwel klanten, als ze er bijvoorbeeld voor kiezen om bij ons te eten, ofwel patiënten. We moeten een holistische benadering hanteren en onze volle aandacht schenken aan de persoon zelf. Hij of zij staat centraal in alles wat wij doen.

Cofinimmo is een bedrijf dat geld moet verdienen om zijn aandeelhouders te belonen. En u bent een sociaal ondernemer. Hoe verenigt u deze doelstellingen vanuit de invalshoek van duurzame ontwikkeling?

P.D. We hebben de huidige behoeften geanalyseerd en proberen daarop in te spelen. Cofinimmo beschikt over een zekere expertise op het vlak van vastgoed. We moeten dit allemaal samenbrengen en een win-winsituatie creëren. We weten wat goed is voor de burger, voor de bewoner, voor de patiënt die verzorging nodig heeft en Cofinimmo moet daarop inspelen aan de hand van haar vastgoedkennis. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding is voor ons het belangrijkste. We hebben niets tegen rendement en we beseffen dat wie zijn geld toevertrouwt aan Cofinimmo daar een zeker rendement voor in de plaats wil. Maar voor de belegger is het vaak een kwestie van hoe hoog het rendement is, terwijl wij een duurzaam rendement bieden. Niet het hoogste, maar een duurzaam rendement. Een planning op lange termijn en een visie op lange termijn, zo kan samen met Cofinimmo een win-winrelatie opgebouwd worden.

* Het volledige interview met Peter Degadt is te vinden op www.cofinimmo.com/nieuws-media/videotheek.

** Woonzorgcentrum.

DE WAARDEKETEN VAN COFINIMMO

EEN LANGE TERMIJNCOMBINATIE VAN COMPETENTIES EN MATERIALEN

Cofinimmo beseft dat bepaalde grondstoffen steeds schaarser worden en is dan ook beginnen nadenken over de levenscyclus van de gebouwen in haar portefeuille en op welke manier de principes van de kringlooeconomie efficiënter toegepast kunnen worden: hergebruiken of herstellen alvorens af te breken, afval sorteren, recycleren en opnieuw gebruiken.

In 2015 werd **16,2 ton** aan materialen **gerecupereerd** vóór de afbraakfase van meerdere heropbouwprojecten. Bij de herinrichting van huurruimten werd 4445 m² gerecycleerd tapijt gelegd.

KAPITAAL



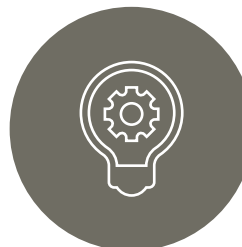
AANDEELHOUDERS



EIGEN VERMOGEN



DIENSTEN



ONTWERP



AANKOOP



BOUW

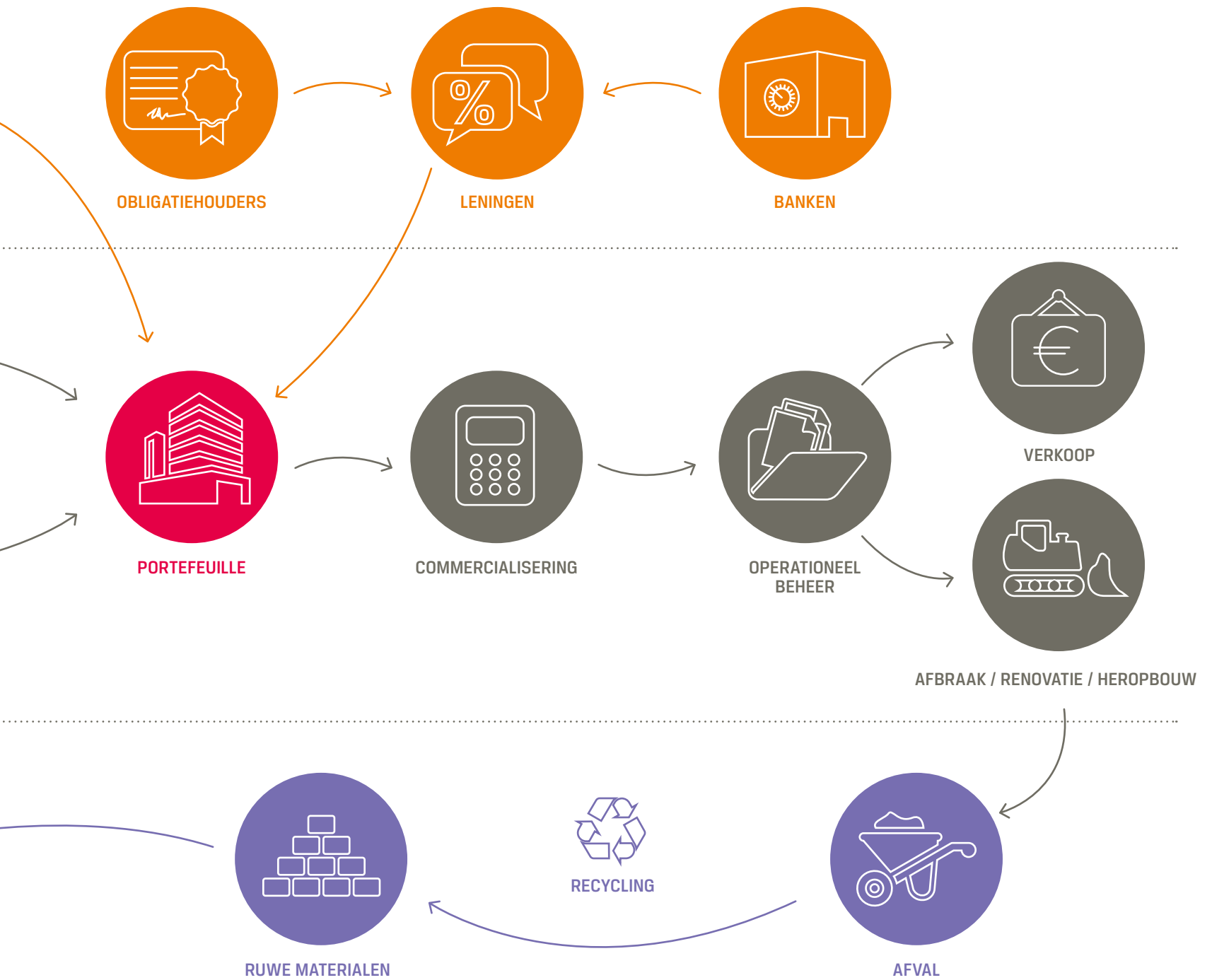


MATERIALEN



TRANSPORT





HEFBOMEN IN DE DIVERSE STADIA VAN DE WAARDEKETEN PER ACTIVITEITSSEGMENT

Invloed Cofinimmo:

• laag •• gemiddeld ••• hoog

ZORGVASTGOED

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

KANTOREN

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

VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN

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

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

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



HENRI DUNANT

Bouw van een nieuw woonzorgcentrum

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

DUURZAME MAATREGELEN:

- thermische isolatie K27;
- 1300 m² groene daken;
- ventilatiesysteem met dubbele stroom;
- draagstructuur met vrij plan die een herbestemming van het gebouw vergemakkelijkt.



THE GRADIENT

(vroeger TERVUREN 270-272)

Renovatie van een kantoorgebouw

Cofinimmo heeft het gebouw The Gradient grondig gerenoveerd. De werkzaamheden verliepen in fasen en zullen niet alleen de energieprestaties en de isolatie van dit gebouw, maar ook het comfort en de gebruikersfunctionaliteit voor de bewoners verbeteren.

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

DUURZAME MAATREGELEN:

- isolatie van de gevels en isolatie van de koudebruggen onder de terrassen;
- vervanging van de dubbele beglazing door driedubbele beglazing in ramen van gecoat aluminium met thermische onderbreking;
- automatische inschakeling van de verlichting in de gangen, het sanitair en in de kantoren dankzij bewegingsdetectoren;
- aanleg van groene daken en vernieuwing van de dichtheid ervan;
- plaatsing van bewegingsdetectoren op de kranen om het waterverbruik te beperken.



CHEVAL MARIN

Renovatie van een gebouw met café-restaurant en appartementen

Ondanks de beperkingen bij de renovatie van een historisch gebouw zullen de geplande werkzaamheden de isolatie en de luchtdichtheid van het gebouw verbeteren. Cofinimmo en de Directie Monumenten en Landschappen zoeken samen naar oplossingen voor het probleem van de thermische isolatie en de beveiliging, veroorzaakt door de verplichting om het bestaande raamwerk met glas-in-loodramen te restaureren.

DUURZAME MAATREGELEN:

- restauratie van de gevels en het buitenschrijnwerk;
- renovatie en isolatie van de daken met houtwol;
- vervanging van de leien op de schuine daken;
- plaatsing van condensatieketels;
- plaatsing van ventilatie met dubbele stroom;
- installatie van vloerverwarming (benedenverdieping en mezzanine);
- vervanging van de radiatoren in de appartementen.



POLITIECOMMISSARIAAT VAN DENDERMONDE

Nieuwbouw

Dit commissariaat werd opgeleverd in 2012 en is het eerste passief gebouw in de portefeuille van Cofinimmo. Door de grote compactheid en hoge isolatiewaarde (K20 in plaats van K45, de maximumwaarde toegestaan in het Vlaamse Gewest) heeft dit politiecommissariaat een uitzonderlijke energieprestatie van E12 (vergeleken met E100, het maximumniveau toegestaan in het Vlaamse Gewest).

Dit geheel streeft naar energieneutraliteit met behoud van het comfort voor de gebruikers.

DUURZAME MAATREGELEN:

- uitstekende isolatie van het volledige gebouw;
- optimale zonnewering: aangepaste beglazing en extern zonneweringssysteem;
- volledig geautomatiseerd ventilatiesysteem type D;
- zeer energiezuinige verlichting (met een systeem voor lichtsterkedetectie);
- verwarmingssysteem met een hoog rendement en warmtepomp;
- zonnepanelen (1500 m²).



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 regelmatige dialoog met haar stakeholders.

Daarom organiseert ze overlegvergaderingen met onder meer de omwonenden, de plaatselijke besturen en de handelaars, en dit reeds 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.

Ten aanzien van haar menselijke kapitaal richt Cofinimmo zich op de motivatie en het engagement van al haar medewerkers: transparante en proactieve communicatie, evaluatie-, feedback- en rewardingprocedure, individuele en teamcoaching, opleiding, evenwicht tussen privé- en beroepsleven, responsabilisering enz.

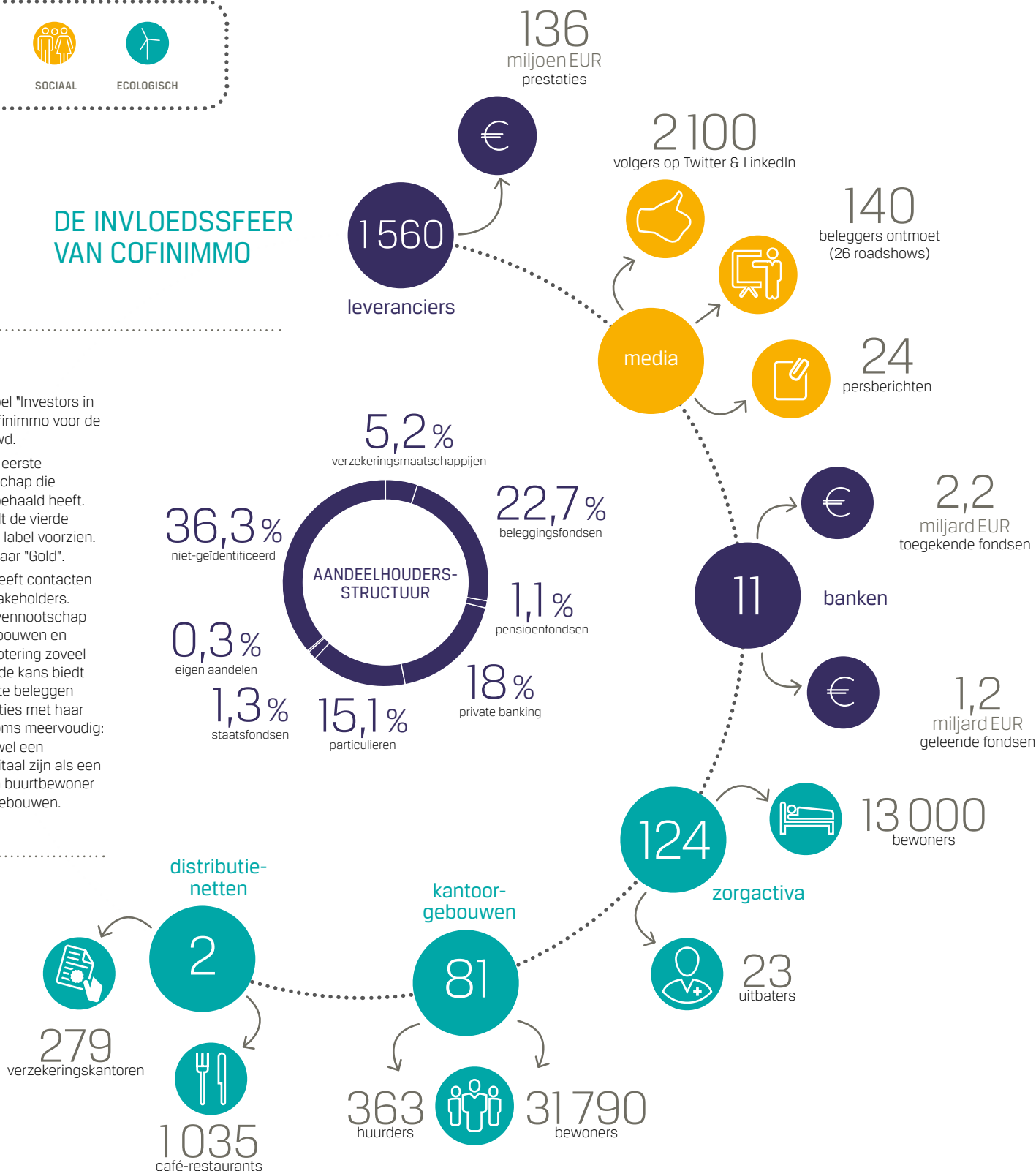


DE INVLOEDSSFEER VAN COFINIMMO

In 2015 werd het label "Investors in People" (IIP) van Cofinimmo voor de derde keer hernieuwd.

Momenteel is ze de eerste Belgische vennootschap die het "Silver"-niveau behaald heeft. In januari 2018 wordt de vierde hernieuwing van dit label voorzien. Cofinimmo streeft naar "Gold".

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



STAKEHOLDERS	HUN VERWACHTINGEN	ONZE ANTWOORDEN
Aandeelhouders en beleggers: particuliere of institutionele aandeelhouders, bankiers.	<ul style="list-style-type: none"> • een stabiel dividend; • rendabiliteit en 'return on investment' (ROI); • een gematigd risicoprofiel; • ter beschikking stellen van transparante financiële informatie; • een lange termijnrelatie; • ethisch gedrag; • terugbetaling van de schuld en interesten. 	<ul style="list-style-type: none"> • een duidelijk investeringsbeleid in vier activiteitssegmenten: kantoren, zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten, Publiek-Private Samenwerkingen; • streven naar lange termijninkomsten; • transparante financiële informatie die wordt gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten: jaarverslag, deelname aan beleggersbeurzen, Algemene Vergadering enz.; • integrale toepassing van de Corporate Governance Code.
Klanten en huurders: huurders van kantoren, uitbaters van zorginstellingen, handelaars, overheidsdiensten en andere gebruikers van gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> • een gebouw dat overeenkomt met de specifieke noden van hun activiteiten; • het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van hun noden; • huurgeld dat conform is met hun economisch potentieel; • het onder controle houden van de huurlasten; • een stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar; • duurzame gebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 efficiënte beheer van de gebouwen en het onder controle houden van de kosten; • een Service Desk die 24/24 u, 7/7 dagen bereikbaar is en die allerlei klusjes en herstellingen organiseert op vraag van de klant.
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> • aangename werkomstandigheden; • een rechtvaardige behandeling; • gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; • een plan om vaardigheden te ontplooiën (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • een management dat gebaseerd is op hoge ethische waarden, zin voor leiderschap en luisterbereidheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • een gedragscode; • een systeem van jaarlijkse evaluatie van de prestaties en van de relatie medewerker/manager; • een benchmark van de bezoldigingen; • opleidingsmogelijkheden; • regelmatige enquêtes onder de medewerkers; Cofinimmo heeft het "Investors in People"-label, dat een teken is van haar engagement om haar personeel ontplooiingskansen te bieden; • rechtvaardige behandeling; Cofinimmo ondertekende het Charter voor Diversiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar haar maatschappelijke zetel gelegen is.
Leveranciers van goederen en diensten: ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants.	<ul style="list-style-type: none"> • samenwerkingsmogelijkheden; • naleving van ondertekende bestelbonnen en contracten: prijzen van producten en diensten, betalingstermijnen enz.; • een evenwichtige en doeltreffende commerciële relatie; • respect voor het personeel van de leveranciers. 	<ul style="list-style-type: none"> • duidelijke bestekken en regels voor offerteaanvragen; • contradictoire ontvangst van de geleverde producten en diensten; • betaling van de overeengekomen prijzen binnen de overeengekomen termijnen; • openheid voor dialoog bij geschillen; • een gedragscode waarvan de relaties met de leveranciers deel uitmaken.
Controleautoriteiten: de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de Nationale Bank, de revisoren.	<ul style="list-style-type: none"> • naleving van de wetten en regelgevingen die van kracht zijn op de financiële markten; • transparantie inzake de verrichte operaties en het ter beschikking stellen van voldoende documenten over deze operaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • financiële publicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten; • het tijdig meedelen van informatie over de verrichte operaties zodat de controleautoriteit deze op een adequate wijze kan analyseren.
Overheidsinstanties: diverse overheidsinstanties en -diensten, van gemeentelijk tot regionaal en federaal niveau.	<ul style="list-style-type: none"> • naleving van de geldende wetten en regelgevingen, in het bijzonder inzake stedenbouw en milieu; • open dialoog via beroepsverenigingen; • bijdrage aan het budget via de betaling van belastingen; • respect voor de openbare ruimtelijke ordening. 	<ul style="list-style-type: none"> • naleving van de administratieve procedures, wetten en regelgevingen; • uitvoering van de inrichtingen die in de diverse vergunningen vereist zijn; • samenwerking met de overheidsinstanties.
Media, financiële analisten	<ul style="list-style-type: none"> • tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • jaarverslagen, persberichten en andere publicaties; • deelname aan interviews, rondetafelgesprekken, debatten, roadshows; • persconferenties.
Burgermaatschappij, lokale gemeenschappen: omwonenden, burgerverenigingen enz.	<ul style="list-style-type: none"> • een antwoord op de reële vastgoedbehoefte van de maatschappij; • een bijdrage aan het welzijn van de gemeenschappen; • een betere kwaliteit en harmonie van de stad. 	<ul style="list-style-type: none"> • investering in segmenten waarnaar vraag is en die inspelen op een huidige en toekomstige maatschappelijke uitdagingen (zorgvastgoed, Publiek-Private Samenwerkingen); • respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen; • burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo (week van de mobiliteit, week van de afvalvermindering, operatie thermos voor daklozen enz.).

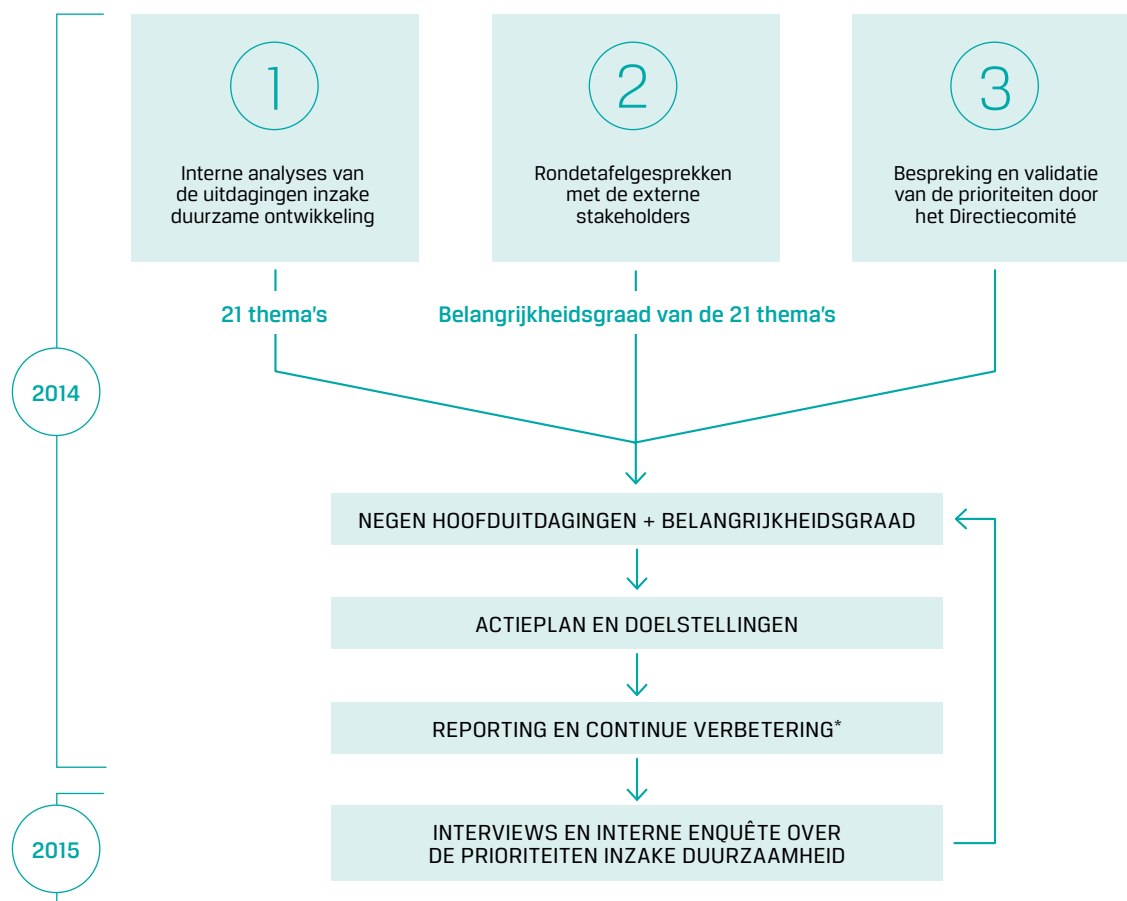
VALIDATIE EN PRIORITEITENBEPALING VAN DE UITDAGINGEN

In 2014 is Cofinimmo rond de tafel gaan zitten met de stakeholders en in 2015 werd deze dialoog voortgezet tijdens meerdere individuele ontmoetingen. Het thema van deze ontmoetingen was ofwel het algemene duurzaamheidsbeleid van Cofinimmo, ofwel meer specifieke uitdagingen. De video's van deze ontmoetingen zijn terug te vinden op www.cofinimmo.com/nieuws-media/videotheek en belichten de volgende onderwerpen:

- mobiliteit, door de heer Robert Fontaine, Corporate Planning and Reporting Manager Strategy & Innovation bij de Maatschappij voor het Intercommunale Vervoer te Brussel (MIVB);
- de evolutie van de behoeften in de gezondheidszorgsector, door de heer Peter Degadt, Gedelegeerd bestuurder van Zorgnet Icuuro;

- duurzaamheid van het zorgvastgoed, door de heer Ronald De Buck, Gedelegeerd bestuurder van Woon- en Zorgcentra De Foyer;
- de bevordering van de diversiteit en de opleiding van de medewerkers, door mevrouw Chantal Cabuy, Head of Human Resources & Internal Communication bij Cofinimmo;
- autodelen/elektrische wagens, door de heer Serge Starckmann, CEO van Zen Car.

Daarnaast werd er een enquête gehouden bij alle medewerkers van Cofinimmo om de prioriteit van de hoofduitdagingen inzake duurzaamheid van de vennootschap vast te leggen en hun aanvaarding te verkrijgen. 62 % van de medewerkers nam deel aan deze enquête.



* Cofinimmo volgt de richtlijnen die worden voorgeschreven door diverse internationale normen inzake maatschappelijke verantwoordelijkheid, zoals ISO 14001:2004 en GRI G4.



Uittreksel uit het interview met **Ronald De Buck**, Gedelegeerd bestuurder van de VZW Woon- en Zorgcentra De Foyer*

Uw strategie komt er volgens u op neer dat u de bewoner op de eerste plaats stelt. Wat houdt dat concreet in?

R.D. Wat ons vooral interesseert, is niet zozeer de zorg, maar wel de bewoners. Bij alles wat we doen, gaan we uit van hun behoeften, maar dan wel op een heel eigen manier: de bewoner krijgt de vrije keuze en alle autonomie. Wie bij ons verblijft, heeft zijn leven nog altijd zelf in handen. Deze personen zijn voor ons waardevoller en verdienen meer respect dan al de rest. En ze voelen zich daar beter bij. Maar om die vrije keuze en die autonomie te kunnen bieden, moet ons gebouw zo ingericht zijn dat onze bewoners zo lang mogelijk veel bewegingsvrijheid kunnen genieten. Daardoor voelen ze zich thuis bij ons.

'THUIS IS WAAR IK ZORGELOOS BEN'

De VZW WZC De Foyer beheert het woon- en zorgcentrum Weverbos, dat deel uitmaakt van de portefeuille van Cofinimmo. Deze uitbater heeft een heel duidelijke visie en een innovatieve benadering waarbij de behoeften van de bewoners op de eerste plaats komen.

Bepaalde buitenlandse delegaties zijn Weverbos en het park komen bezoeken omdat ze meer wilden weten over het concept 'resident centered design'. Wat is dat precies?

R.D. We hebben onlangs nog een Poolse delegatie over de vloer gehad die heel verbaasd was over dit concept. De bewoner centraal stellen, dat betekent een gebouw optrekken dat plaats biedt voor een optimale zorgverlening, maar vooral een gebouw waar onze bewoners zich ook optimaal voelen. Het is essentieel om die stap te zetten van bij het ontwerp van het gebouw. Zo eenvoudig en zo belangrijk is dat.

Nieuwe technologieën doen hun intrede in uw sector, zoals de gerobotiseerde verdeling van geneesmiddelen en de werking van de keuken. Zijn er nog andere?

R.D. De voorbeelden die u daar noemt, werden ingepland bij het ontwerp van het gebouw. Nu, vier jaar later, is er veel veranderd. Maar de doelstelling is nog steeds dezelfde: dat onze bewoners zich goed voelen. Een voorbeeld is de slaapkwaliteit. Weverbos heeft een zeer goede geluidsisolatie en dat is belangrijk voor onze patiënten die lijden aan dementie, want geluid is voor hen een bron van stress. We hebben vastgesteld dat het gebruik van psychofarmaca bij ons een derde lager ligt dan bij andere vergelijkbare instellingen. Ons rusthuis is een rustige, rustgevende en stressloze omgeving en dat is heel belangrijk voor deze patiënten en voor hun familieleden, die zien hoe mama of papa op eigen houtje rondwandelt en een praatje slaat met de andere bewoners in plaats van aan de zetel gekluisterd te zijn. We werken ook rond een ander concept, namelijk comfort. De helft van onze bewoners lijdt chronische pijn. We trachten deze pijn te verlichten zonder naar geneesmiddelen te grijpen.

* Het volledige interview met Ronald De Buck is te vinden op www.cofinimmo.com/nieuws-media/videotheek.



We wisten heel goed wat we wilden toen we Weverbos zijn beginnen te bouwen. We verwachten van een partner als Cofinimmo de deskundigheid en knowhow om het gebouw dat wij willen tegen de meest aanvaardbare prijs op te trekken.

In Cofinimmo hebben we een vastgoedpartner gevonden waarvan we weten dat die ons een gebouw kan leveren waar onze bewoners zich goed voelen en waar onze medewerkers zich ook efficiënt kunnen organiseren en efficiënt kunnen werken.

In haar duurzaamheidsverslag heeft Cofinimmo een materialiteitsmatrix met 21 ecologische, economische en sociale uitdagingen gepubliceerd. Welke uitdagingen vindt u als stakeholder prioritair?

R.D. Mijn uitgangspunt is altijd de levenskwaliteit van onze bewoners. Als wij samen met Cofinimmo gebouwen kunnen optrekken waar zij zich goed en gerespecteerd voelen, waar het aangenaam wonen is en waar ze zich thuis voelen, dan hebben we in mijn ogen al een aanzienlijke weg afgelegd. Maar als we samen ook nog iets kunnen doen op het vlak van mobiliteit zodat onze medewerkers vlotter op het werk geraken en zich hier beter voelen, wat ook onze bewoners ten goede komt, dan is dat volgens mij zeker een win-winsituatie.

"WE VERWACHTEN VAN EEN PARTNER ALS COFINIMMO DE DESKUNDIGHEID EN KNOWHOW OM HET GEBOUW DAT WIJ WILLEN TEGEN DE MEEST AANVAARDBARE PRIJS OP TE TREKKEN."

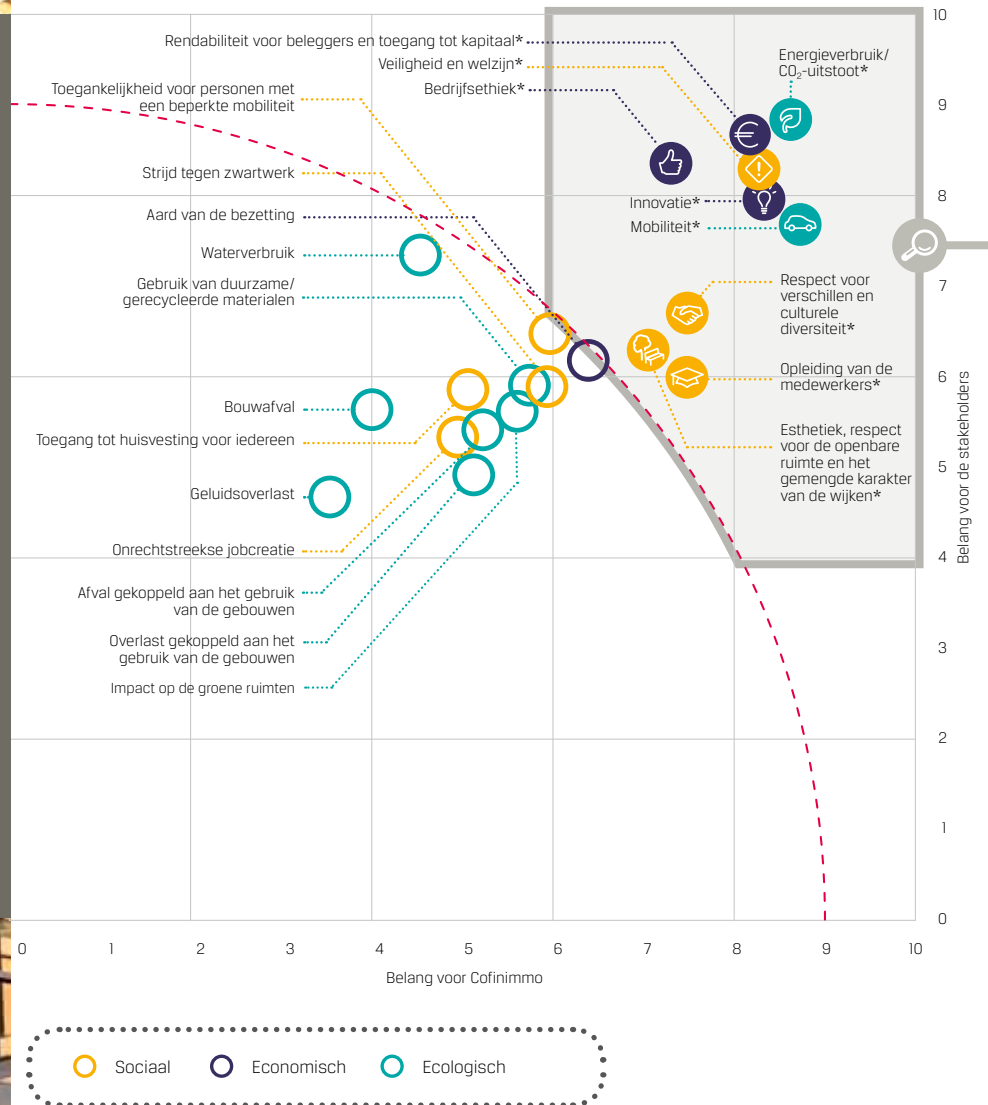
EEN MATERIALITEITS- MATRIX DIE JAARLIJKS HERZIEN WORDT

Door de dialoog met de stakeholders voort te zetten en een interne enquête te houden, kon de materialiteitsmatrix, die voor het eerst in 2014 opgesteld werd volgens de GRI G4-richtlijnen, worden verfijnd.

Elk punt van de matrix is 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).

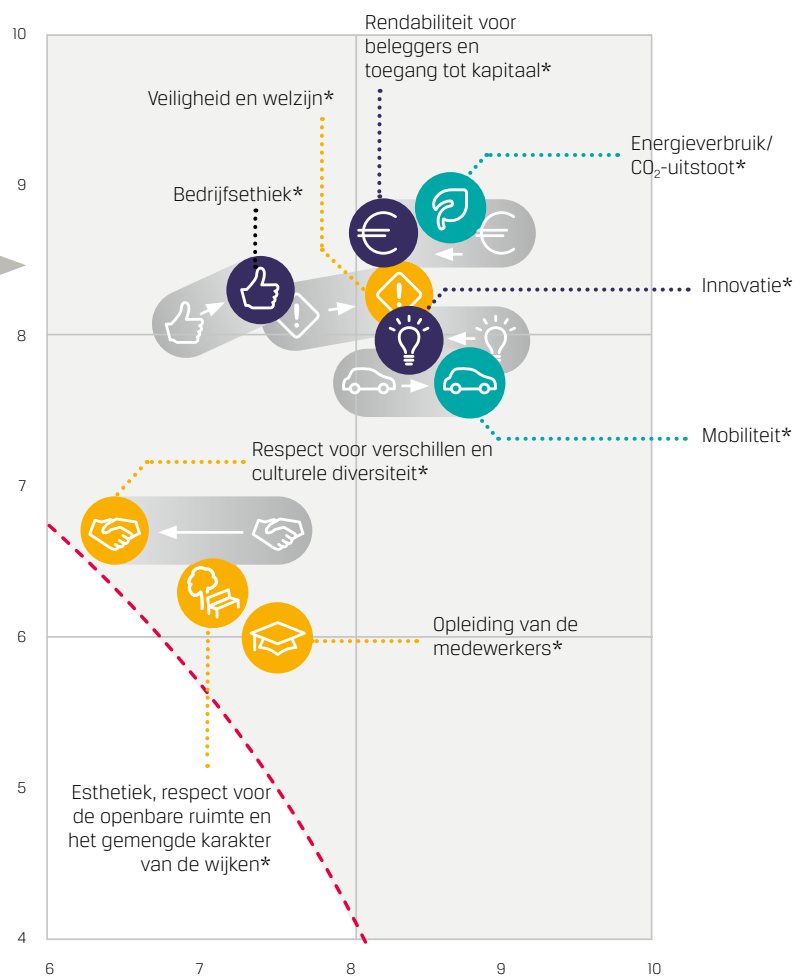
De zone rechts boven de rode boog groepeert de negen prioritaire uitdagingen van de 21 uitdagingen die intern werden geïdentificeerd.

Het valt op dat de prioritaire uitdagingen dezelfde blijven, maar dat de perceptie en het belang van deze uitdagingen binnen het bedrijf gewijzigd is. De verschuivingen in de materialiteitsmatrix worden weergegeven in het schema op bladzijde 21 van dit verslag.



ALLE 21 UITDAGINGEN PER CATEGORIE

We merken op dat bepaalde ecologische thema's niet als prioritair worden beschouwd. Dit betekent niet dat Cofinimmo hier onverschillig voor is, maar wel dat deze thema's gewoonlijk zeer streng gereguleerd zijn en ondernemingen verplicht zijn om ze aan te pakken, ongeacht hoe belangrijk de vennootschap ze zelf vindt. Bodemvervuiling is bijvoorbeeld sterk gereguleerd. Bij elke aan- en verkoop zoekt Cofinimmo naar sporen van een eventuele vroegere vervuiling en wordt er in voorkomend geval een bodemonderzoek uitgevoerd.



SOCIAAL

- Onrechtstreekse jobcreatie
- Veiligheid en welzijn*
- Strijd tegen zwartwerk
- Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken*
- Toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit
- Toegang tot huisvesting voor iedereen
- Opleiding van de medewerkers*
- Respect voor verschillen en culturele diversiteit*



ECONOMISCH

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



ECOLOGISCH

- Energieverbruik/CO₂-uitstoot*
- Bouwafval
- Afval gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen
- Gebruik van duurzame en/of gerecycleerde materialen
- Waterverbruik
- Mobiliteit*
- Impact op de groene ruimten
- Geluidsoverlast
- Overlast gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen

* Prioritaire uitdagingen.

** De verschuivingen van bepaalde uitdagingen in het bovenstaande schema zijn het gevolg van een enquête die gehouden werd bij alle medewerkers over het belang van de prioritaire uitdagingen van Cofinimmo. 62 % van de medewerkers nam deel aan deze enquête.



RENDABILITEIT VOOR BELEGGERS EN TOEGANG TOT KAPITAAL*

Rendabiliteit is een essentiële factor voor de vennootschap 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 economische en maatschappelijke rol niet ten volle dragen.

Het Cofinimmo-aandeel moet bijdragen aan de welvaart van de aandeelhouders en beleggers. Dit doel wordt gerealiseerd via een blijvende en hoge dividenduitkering en de bescherming 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 vennootschap te waarborgen.

* Het gedetailleerde investerings- en financieringsbeleid van Cofinimmo vindt u in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015.

Eigen vermogen

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

Cofinimmo doet al het mogelijke om een gematigd risicoprofiel te handhaven dat beantwoordt aan de verwachtingen van haar aandeelhouders.

Om dit streefdoel te bereiken, volgt Cofinimmo een strategie om de bedrijfsinkomsten een duurzaam karakter te geven. Ze doet dit door de volgende acties:

- de diversificatie van de vastgoedportefeuille om nieuwe inkomstenbronnen te identificeren 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 herbestemming van gebouwen: van kantoren naar woningen of andere, rekening houdend met de marktvraag;
- het onder controle houden van de kosten dankzij een professioneel team.

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

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 dat drie medewerkers telt, volgt de evolutie van de schuld nauwgezet op. Dit departement past ook het afdekkingsbeleid toe om het risico van renteschommelingen op het geleende kapitaal te beperken en zo de kosten ervan te optimaliseren.

Cofinimmo streeft naar een gezonde diversificatie van haar financieringsbronnen om het beste evenwicht te vinden tussen de maturiteit en de globale kostprijs van de financieringsbronnen.

Verwezenlijkingen 2015

Cofinimmo kon profiteren van een gunstig economisch klimaat om de structuur van haar schuld aanzienlijk te versterken. Deze versterking werd mogelijk gemaakt door:

- een kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor 285,4 miljoen EUR;
- een private plaatsing van obligaties voor 190 miljoen EUR;
- de vernieuwing van kredietlijnen voor bijna 750 miljoen EUR.



Doelstellingen 2016

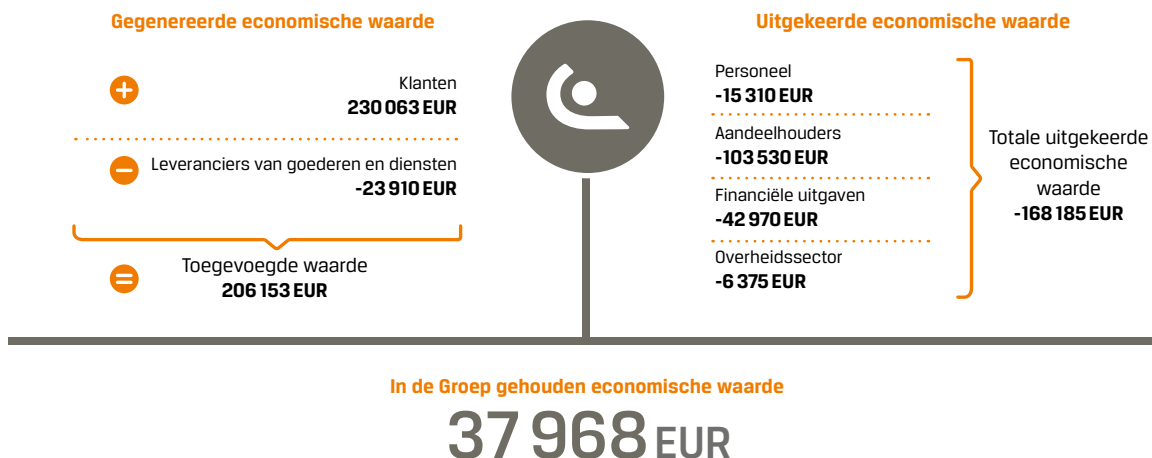
De verkregen fondsen zullen worden gebruikt om:

- de duurzaamheid van de portefeuille te verbeteren door technisch verouderde kantoorgebouwen te renoveren en te herontwikkelen;
- verder te investeren in zorgvastgoed door te diversifiëren per land, per uitbater en per zorgspecialiteit.

Wat het dividend voor het boekjaar 2016 (betaalbaar in 2017) betreft, bedraagt de doelstelling 5,50 EUR bruto per gewoon aandeel.

Na afloop van deze operaties bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,1 miljard EUR en daalde de gemiddelde schuldenlast (2,9 % tegenover 3,4 % in 2014).

Gegeneerde en uitgekeerde directe economische waarde voor 2015 (x1000 EUR)



Prestatie-indicatoren

Netto-Actief Waarde (in reële waarde) per aandeel

88,66 EUR

Gemiddelde schuldenlast

2,9 %

Netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS39)

6,46 EUR

Dividend 2015 per gewoon aandeel

5,50 EUR



ENERGIEVERBRUIK EN CO₂-UITSTOOT

De gebouwen moeten een optimale energieprestatie hebben om de CO₂-uitstoot gekoppeld aan 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 te anticiperen op deze regelgeving. Gebouwen met betere energieprestaties 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 kantorensegment is Cofinimmo vaak zowel betrokken bij de bouw/renovatiefase als bij het dagelijkse beheer van de meeste gebouwen. Dankzij deze situatie heeft ze vanaf de bewoning van de gebouwen een invloed op het energieverbruik. 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.



Doelstellingen 2016-2018

- Renovatie van 2,7 % van de totale portefeuille (uitgezonderd nieuwbouw en verwervingen).
- Uitbreiding van het waarnemingsgebied van de opvolging van de verbruiksgegevens: 75 % van het zorgvastgoed en 5 % van het vastgoed van distributienetten.
- Telemeters in negen bijkomende gebouwen in 2016 en in alle kantoorgebouwen met meerdere huurders in 2018.
- Aanvraag van het certificaat BREEAM In-Use voor negen gebouwen in 2016 en het certificaat BREEAM International voor twee herontwikkelingsprojecten.
- Green Charter voor 30 % van de kantooroppervlakten tegen 2018.

een op de site van Paepsem Business Park in Brussel en een op de site Cockx 8-10 (Omega Court) in Brussel. De productie is sinds februari 2016 volledig operationeel en wordt geschat op respectievelijk 270 MWh en 75 MWh per jaar. De totale productie van elektriciteit uit zonnepanelen in de portefeuille bedraagt nu ongeveer één GWh per jaar (privatieve en gemeenschappelijke installaties).

- Twee BREEAM In-Use-certificaten werden verlengd.
- Hernieuwing van de ISO 14001:2004-certificering voor het beheer van de verhuurde kantorenportefeuille en voor het beheer van projecten van het type zware werken.
- Ondertekening van een Green Charter door 23 huurders, goed voor een oppervlakte van 110 799 m² of 17 % van de kantorenportefeuille.
- Update van de koolstofbalans van de maatschappelijke zetel op basis van de gegevens van 2014. De koolstofafdrak van de vennootschap is toegenomen. De voorbije vijf jaar is die gestegen van 592 ton CO₂e in 2009 tot 756 ton CO₂e in 2014. Dit is te wijten aan de geografische diversificatie van de portefeuille. De grootste bron van uitstoot (55 %) zijn effectief de verplaatsingen (bedrijfswagens, zakenreizen, woon-werkverkeer, verplaatsingen door onze bezoekers).



Bij de uitoefening van haar vak wil Cofinimmo actief kunnen bijdragen aan de wereldwijde inspanningen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Daarom heeft zij de open brief ondertekend om de Belgische delegatie te steunen in haar streven naar een ambitieus akkoord op de Klimaatconferentie van Parijs (COP21) in december 2015. Dit akkoord had tot doel de aanbevelingen van het IPCC* te volgen en de uitdagingen aan te gaan om ten opzichte van 2010, de uitstoot van broeikasgassen met 70 % (in plaats van 40 %) terug te dringen tegen 2050.

Vastgoed is een energieverbruiker. Een van de belangrijkste doelstellingen van Cofinimmo bestaat erin de energieprestaties van haar portefeuille te verbeteren en de ecologische voetafdruk ervan te verminderen. De vennootschap heeft een programma ingevoerd om de certificaten BREEAM voor de renovatie en BREEAM In-Use voor het beheer van de bestaande gebouwen te verkrijgen. Met dit certificatiesysteem streeft zij twee doelstellingen na: enerzijds de ecologische prestaties van haar gebouwen voortdurend verbeteren en anderzijds de commerciële competitiviteit van de gebouwen verbeteren. Cofinimmo levert inspanningen om binnen de grenzen van de nagestreefde economische rendabiliteit, zo ver mogelijk te gaan inzake energie-efficiëntie en vaak zelfs strengere normen te hanteren dan de wettelijke verplichtingen.

Cofinimmo breidt geleidelijk haar kennis uit over de voorzieningen in haar gebouwen en het verbruik ervan. Telemeters verbinden de voorzieningen met de software voor de energieboekhouding die in 2013

ingevoerd werd. Alle gegevens over het verbruik van alle gemeenschappelijke ruimten die Cofinimmo beheert en het private verbruik dat de diverse huurders op vrijwillige basis leveren, worden hierin verzameld. Zo kunnen energieverlindende voorzieningen opgespoord worden en kunnen de energiekosten van de portefeuille onder controle gehouden worden.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat eigenaar en huurders er evenveel belang bij hebben om de milieu-impact van een huurgebouw te beperken. Daarom vraagt ze aan haar huurders een Green Charter te ondertekenen, een duurzaam samenwerkingsakkoord om de verbruiksgegevens te kunnen delen, initiatieven te lanceren om het verbruik te beperken, afval beter te sorteren enz.

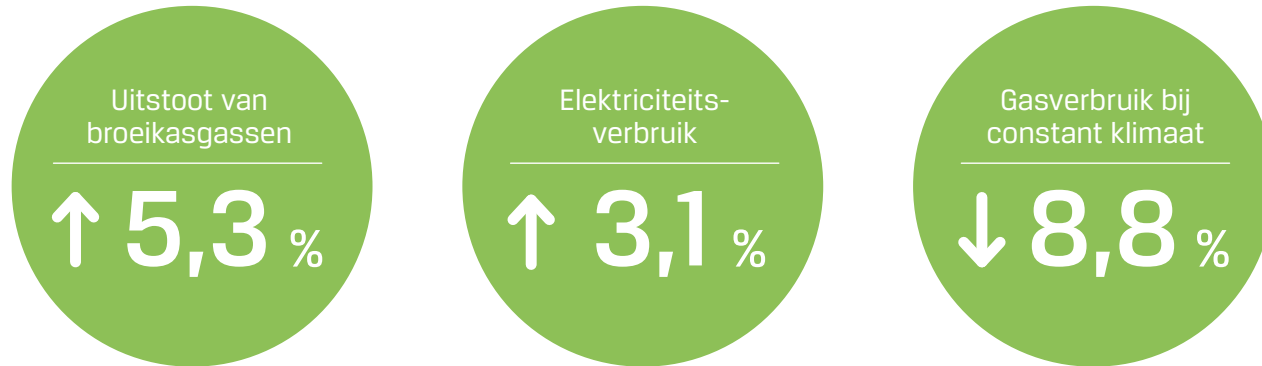
Verwezenlijkingen 2015

- Herontwikkeling/zware renovatie van 1,1 % van de totale portefeuille.
- Verdere integratie van de verbruiksgegevens van de gebouwen in de energieboekhouding. Worden voortaan opgevolgd:
 - 97 % van de kantorenportefeuille (88 % in 2014);
 - 43 % van de zorgvastgoedportefeuille (9 % in 2014);
 - 1 % van de café-restaurantportefeuille (0 % in 2014).
- Telemeters in 15 bijkomende kantoorgebouwen. Sinds 31.12.2015 zijn 27 kantoorgebouwen verbonden met de software voor de energieboekhouding.
- De installatie van twee eenheden die duurzame elektriciteit produceren op basis van zonnepanelen:

* IPCC: Het Intergovernmental Panel on Climate Change werd in 1988 opgericht om grondige evaluaties uit te voeren van de stand van zaken van de wetenschappelijke, technische en sociaal-economische kennis over de klimaatveranderingen, de oorzaak en de potentiële gevolgen ervan en de strategieën om de klimaatverandering tegen te gaan. - www.ipcc.ch.



Variatie bij constante portefeuille tussen 2014 en 2015*



Prestatie-indicatoren

Energieprestaties

Segment	Land	Dekking (in het land)	Aantal geëvalueerde gebouwen	Gemiddeld gewogen score volgens oppervlakte (in kWh/m ²)
Zorgvastgoed	België	4 %	4	150
	Frankrijk	81 %	38	402
Kantoren (Brussel)	België	32 %	32	238
Vastgoed van distributienetten	België	2 %	36	493
	Frankrijk	100 %	279	279

Het huidige gemiddelde van de kantoorgebouwen in Brussel bedraagt 342 kWh/m².

Key Performance Indicatoren

Cofinimmo hanteert de prestatie-indicatoren die worden voorgeschreven door de European Public Real Estate Association (EPRA). Van deze 18 indicatoren stemmen er negen overeen met het Global Reporting Initiative (GRI). Ze geven een zeer duidelijk beeld van de jaarlijkse prestaties van de verschillende gebouwen.

De gegevens worden berekend op basis van de informatie in het bezit van Cofinimmo (eigenaar), Cofinimmo Services (beheerder van het vastgoedpark) en de gebruikers van de gebouwen.

De volledige resultaten (bruto en genormaliseerd) zijn te vinden op de website www.cofinimmo.com/duurzaamheid/prestaties-data/indicatoren. Ze hebben betrekking op de oppervlakten die gebruikt worden als kantoren in het kantoor- en het PPS-segment (791 476 m²) en op een monster van de oppervlakten die gebruikt worden als zorginstellingen en distributienetten (324 626 m²) op een totaal van 1 868 903 m² (inclusief PPS).

* De like-for-like analyse werd uitgevoerd in de gebouwen onder operationele controle, op basis van het verbruik van de gemeenschappelijke uitrustingen van kantoren met meerdere huurders, exclusief de maatschappelijke zetel.



Totaal direct energieverbruik afkomstig uit
brandstoffen (GRIG4-EN3):

101 705
MWh/jaar

Totale rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van
broeikasgassen (GRIG4-EN15 en GRIG4-EN16):

99 367
ton CO₂e/jaar

Relatief energieverbruik
(GRIG4-CRE1):

208
kWh/m²/jaar

Totaal elektriciteitsverbruik
(GRIG4-EN3):

113 598
MWh/jaar

Relatieve uitstoot van broeikasgassen
(GRIG4-CRE3):

78
kg CO₂e/m²/jaar



INNOVATIE

Als belangrijke speler op de Belgische vastgoedmarkt moet Cofinimmo ook een trendsetter zijn en het debat over de toekomstige reële vastgoednoden aanwakkeren. De vennootschap moet zich aanpassen aan de wereld van morgen en de grote maatschappelijke trends opnemen in haar strategie, omdat haar gebouwen anders snel verouderen en haar economische duurzaamheid in het gedrang komt. Er zijn innovatieve oplossingen nodig om nieuwe groeikansen te creëren en de bestaande portefeuille te bestendigen.

In dit kader ging begin 2015 een denkgroep, bestaande uit 13 personen afkomstig uit verschillende activiteitssegmenten, aan het werk en spitste haar aandacht op het kantorensegment. Rekening houdend met de nieuwe bouwtechnieken en de nieuwe, duurzamere technologieën heeft de groep diverse voorstellen ingediend die inspelen op de behoeften van de klanten-huurders van kantoren om zo de leegstand in de portefeuille in te perken, de uitbatingscyclus van de kantoorgebouwen te verlengen en de uitbating ervan te vergemakkelijken.



Doelstellingen 2016-2017

- Zes nieuwe aangelegde daken en/of tuinen gespreid over 2016 en 2017.
- Drie gebouwen uitgerust met een Flex Corner® in 2016.
- Analyse van het potentieel van het gebruik van "big data"*.



Verwezenlijkingen 2015

• Daken en tuinen optimaliseren

Vandaag vertegenwoordigen daken een onbenut potentieel van 65 000 m². Door terrassen aan te leggen op de daken kan Cofinimmo haar klanten een extra buitenruimte bieden, die gebruikt kan worden als ontspannings- of vergaderruimte of waar eventueel evenementen georganiseerd kunnen worden.

De model dakinrichting bestaat uit een houten terras, bakken met aromatische planten en een zitbank in de vorm van het logo van Cofinimmo. Naargelang de keuze van de klant kunnen de plantenbakken omgevormd worden tot moestuintjes, als eerste stap in een grootschaliger stedelijk tuinbouwproject. Het pilootproject werd gerealiseerd naar aanleiding van de renovatie van het gebouw Guimard 10-12, in Brussel.

Cofinimmo wil niet alleen de daken, maar ook de tuinen en de omgeving van haar gebouwen optimaler benutten. Een eerste project om de tuin en de parking te verfraaien werd uitgevoerd op de site Park Hill in Diegem. De parking werd vergroot en een parkeerplaats voor personen met een beperkte mobiliteit en een zone voor foodtrucks werd voorzien. Er werden ook meer ontspanningsruimtes aangelegd, zoals een petanqueveld en een wandelpad tussen de gebouwen van de site.

• Tijdelijk gebruik van leegstaande ruimten

Tijdelijke bewoning betreft zowel residentieel vastgoed als kantoren en beantwoordt aan de behoeften van klanten die op zoek zijn naar werkruimte, leefruimte of ruimte voor culturele activiteiten tegen een lage prijs. Met dit initiatief kunnen tegelijkertijd toekomstige potentiële huurders aangetrokken worden en de kosten verbonden aan huurleegstand verlaagd worden. In 2015 bedroegen deze kosten ongeveer zes miljoen EUR.

De eerste projecten voor tijdelijke bewoning, in samenwerking met de vennootschap Camelot Europe**, hadden betrekking op de appartementen boven vijf cafés/restaurants uit de Pubstone-portefeuille*** en op het leegstaande kantoorgebouw Woluwe 106-108, waarvoor Cofinimmo wacht op de vergunningen om dit te herbestemmen naar een woonzorgcentrum. Dit partnerschap beperkt zich niet tot België. Momenteel lopen er ook vijf contracten voor tijdelijke residentiële bewoning in Nederland.

• Cofinimmo Lounge

Cofinimmo stelt gedeelde en flexibele werkruimten ter beschikking van haar klanten en hun bezoekers. Deze moderne, inspirerende en aangename ruimten zijn uitgerust met alle voorzieningen om er te werken en te vergaderen, maar ook om er te ontspannen, en stralen een positief bedrijfsimago uit. Cofinimmo speelt op die manier in op de vraag naar flexibiliteit en diversiteit van

de leefruimten op het werk van haar klanten. De eerste Cofinimmo Lounge wordt momenteel ingericht en zal in de loop van 2016 voltooid zijn.

• Flex Corner®

Dit innovatief concept biedt klanten die op zoek zijn naar kleine kantoorruimtes een privaatieve huurruimte aan in een kantorencomplex uitgerust met gedeelde gemeenschappelijke infrastructuur (een kitchenette, een lounge en vergaderzalen).

De privaatieve en gemeenschappelijke ruimtes worden samen te huur aangeboden tegen een maandelijks bedrag dat de huur, de taksen en de lasten omvat. De contracten worden afgesloten voor een duur die overeenstemt met de behoeften van de klant (één jaar, drie jaar...), maar er is ook een huurformule beschikbaar volgens het principe "Custom your lease", waarbij de huurder de duur van de huurovereenkomst zelf kan bepalen op basis van aangepaste contractuele voorwaarden.

Twee pilootprojecten zullen ingehuldigd worden in het eerste kwartaal van 2016.

* Big data zijn alle gegevens die beschikbaar zijn in de databanken, inclusief externe databanken, zoals sociale media, openbare statistische databanken enz. Het doel van de vennootschap is haar voorspellingsmodellen voor de belangrijke aspecten van haar strategie (bv. de evolutie van de klantenportefeuille) te verbeteren door de externe gegevens te benutten en ze te vergelijken met haar eigen databanken.

** www.cameloteurope.com.

*** Dochtervennootschap van de Cofinimmo Groep – zie ook Jaarlijks Financieel Verslag 2015 - pagina 70.

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.

De ligging van de gebouwen van Cofinimmo, het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de nabijheid van openbare vervoermiddelen zijn criteria die vaak van doorslaggevend belang zijn voor de klanten-huurders.

Verwezenlijkingen 2015

- **Evaluatie van de volledige kantorenportefeuille inzake bereikbaarheid met het openbaar vervoer**

Deze evaluatie werd uitgevoerd door de vennootschap CO2logic (www.co2logic.com) met een methodologie gebaseerd op verschillende normen en criteria, zoals het transporttype (trein, metro, bus, fiets), het aantal transportverbindingen, de afstand tot de dichtstbijzijnde haltes en stations, de gemiddelde frequentie van de transportmiddelen in één dag. De resultaten van deze evaluatie worden opgenomen in de onderstaande prestatie-indicatoren. Via deze methode kan ook de bereikbaarheid van elk nieuw verwervingsproject gemakkelijker geëvalueerd worden.

- **Uitbreiding van het aantal gedeelde parkeerplaatsen**

In samenwerking met BePark (www.bepark.eu) stelt Cofinimmo sinds 2012 de parkeerplaatsen van haar maatschappelijke zetel buiten de kantooruren ter beschikking van de omwonenden die zich vooraf hebben ingeschreven. Dit partnerschap werd uitgebreid tot het gebouw Cockx 8-10 (Omega Court) in Brussel, waar voortaan 24 uur per dag en 7 dagen per week 62 plaatsen beschikbaar zijn, zodat

Cofinimmo nu 122 gedeelde parkeerplaatsen in haar portefeuille heeft.

- **Herziening van het bedrijfswagenbeleid**

Verplaatsingen vertegenwoordigen meer dan 50 % van de koolstofbalans van de vennootschap. Daarom blijft Cofinimmo zeer veel aandacht besteden aan de vermindering van de gemiddelde CO₂-uitstoot van haar wagenpark. Zij sensibiliseert haar medewerkers door het brandstofverbruik te publiceren, door een gedeeld elektrisch voertuig ter beschikking te stellen en door alternatieve vervoersmiddelen en carpooling te ondersteunen via een specifieke bedrijfswebsite. In het kader van haar mobiliteitsbeleid biedt Cofinimmo haar medewerkers de keuze voor een gecombineerde mobiliteit: auto en fiets, auto en openbaar vervoer.

- **Installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen**

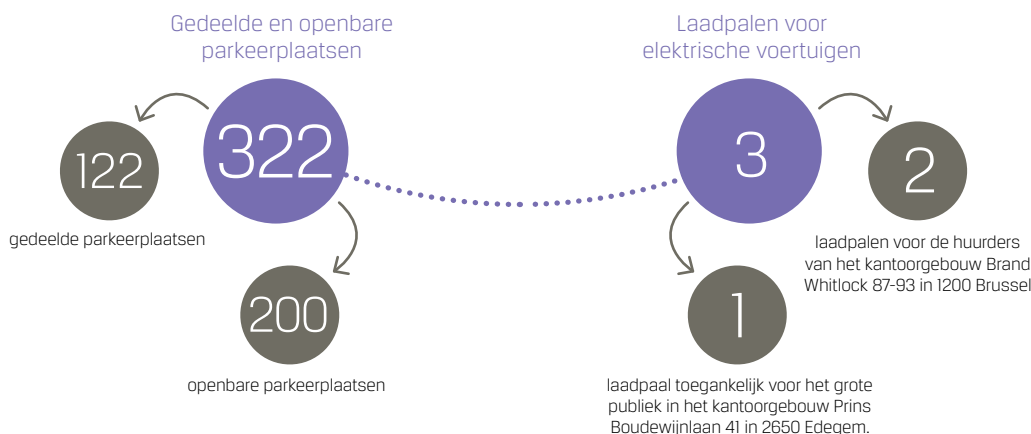
Er werden drie laadpalen geplaatst in twee gebouwen in de kantorenportefeuille. Twee van deze palen zijn bestemd voor de gebruikers van de gebouwen, de derde wordt opgenomen in het netwerk dat toegankelijk is voor het grote publiek.



Doelstellingen 2016

- Onderzoek naar verschillende vernieuwende pistes om het aantal parkeerplaatsen geleidelijk te beperken op verzoek van de Brusselse overheid.
- Installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen bij 16 bijkomende gebouwen.
- Verbetering van de infrastructuur voor fietsers.

Prestatie-indicatoren



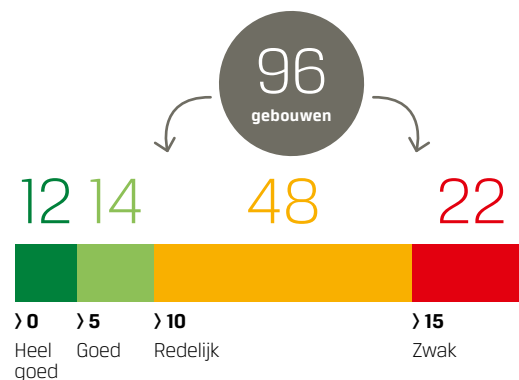
Deze 322 parkeerplaatsen vertegenwoordigen 2,5 % van de beschikbare parkeerplaatsen in de kantorenportefeuille.

Nabijheid van openbaar vervoer ten opzichte van het kantorenvastgoedpark

De toegankelijkheid met het openbaar vervoer (trein, tram, bus en metro) en voor fietsers werd geëvalueerd voor de volledige kantorenportefeuille, namelijk **96 gebouwen***.

Dit zijn de uitsluitingscriteria:

- stations op meer dan 1200 m;
- tram- en metrohaltes op meer dan 800 m;
- bushaltes op meer dan 600 m;
- stations voor fietsdelen op meer dan 200 m;
- onbeveiligde fietspaden.



* Aantal individuele kantoorgebouwen, met inbegrip van kantoorruimtes van het PPS segment. Bepaalde sites tellen meerdere gebouwen.



Uittreksel uit het interview met **Serge Starckmann**, CEO van Zen Car*



Voor een vastgoedspeler als Cofinimmo is de bereikbaarheid van haar gebouwen van strategisch belang. Met een partner als Zen Car kunnen mobiliteitsoplossingen aangeboden worden die niet langer beroep doen op de fossiele brandstofmotoren.

"AUTODELEN BIEDT EEN ANTWOORD OP DE MOBILITEITSPROBLEMEN IN DE STAD"

Zen Car is een bedrijf dat elektrische voertuigen verhuurt in Brussel...

S.S. We zijn wel meer dan dat. We verhuren elektrische voertuigen, dat klopt. En voorlopig in Brussel, dat klopt ook. Maar we bieden onze klanten geïntegreerde oplossingen aan, "autodelen", om oplossingen te vinden voor de mobiliteitsproblemen in de stad. Brussel loopt vol. Wel, een gedeelde wagen vervangt elke dag acht wagens.

Waarom voertuigen verhuren en niet te koop aanbieden?

S.S. Omdat het verbruik dat is wat telt. Op dit ogenblik staat een wagen in Brussel gedurende 95 % van de tijd geparkeerd. Dat kunnen we verbeteren, zowel voor particulieren als voor bedrijven. Een wagen die gedeeld wordt door acht medewerkers staat maar 15 tot 20 % van de tijd geparkeerd, 's avonds of 's nachts. Een mobiliteitsprobleem minder en een economisch voordeel voor de particulier en het bedrijf, dat is toch mooi, niet?

Wat is de link met de vastgoedsector? Vanwaar dit partnerschap met Cofinimmo?

S.S. Om te komen tot een geïntegreerde oplossing waarbij we de klant de mobiliteit aanreiken die hij nodig heeft om zich te verplaatsen en de parkeerplaats die hij achteraf nodig heeft. Een parkeerplaats die ook gedeeld wordt, bijvoorbeeld op de parkings van Cofinimmo.

Zullen we in de toekomst in de stad rondrijden in elektrische en gedeelde wagens?

S.S. Als we morgen nog willen ademen in de stad, als we hier nog steeds of opnieuw comfortabel willen wonen, dan is een elektrische wagen de oplossing. Dat is vanzelfsprekend en ook noodzakelijk voor ons comfort, onze gezondheid en die van onze kinderen.

Naast autodelen hebben we ook gekozen voor elektrische wagens omdat de technische ontwikkeling van deze wagens niet te stoppen is. Tot voor kort kon je hier nog 80 km mee rijden, nu is dat al 200 of zelfs 300 km en morgen 500 km. We durven te wedden dat we de gebruikers gedeelde voertuigen zullen kunnen aanbieden zonder beperkingen.



Uittreksel uit het interview met **Robert Fontaine**, Corporate Planning and Reporting Manager Strategy & Innovation bij de Maatschappij voor het Intercommunale Vervoer te Brussel (MIVB)

Welke waarden staan voor u centraal in het maatschappelijke beleid van de MIVB?

R.F. Alles kan samengevat worden in twee woorden: "Verantwoordelijkheid" en "Samen". Als grootste werkgever en door haar aanwezigheid in de stad is de MIVB verantwoordelijk voor de impact van haar activiteiten. We moeten deze impact beheren, hem beperken als die negatief is en hem versterken als die positief is. Bovendien moeten we "samen" werken met de stakeholders zodat de MIVB zich beter kan integreren in de stad.

Welke prioriteit geeft u aan beroepsverplaatsingen?

R.F. Brusselse klanten en pendelaars die van en naar het werk gaan, zijn zeer belangrijk. Deze klantengroep is goed voor minstens 25 % van onze reizigers. We weten dat de problemen zich vooral voordoen tijdens de spitsuren. Daarom investeren we veel om het netwerk te ontlasten tijdens deze uren.

Houdt de MIVB bij de uitbreiding van haar netwerk rekening met nieuwe vastgoedprojecten?

R.F. Ja. Onze studiediensten houden ons goed op de hoogte over nieuwe vastgoedprojecten. Dat is ook nodig want het kan soms twee tot drie jaar duren om een verbinding aan te leggen.

Hoe ontmoeten de mobiliteits- en de vastgoedgeskundigen elkaar?

R.F. Die ontmoetingen vinden regelmatig plaats bij het Verbond van Belgische Ondernemingen

"HET VERBAAST ME NIET DAT DE LINK TUSSEN VASTGOED EN MOBILITEIT EEN PRIORITEIT IS VOOR COFINIMMO"

(VBO), bij de Kamer van Koophandel en Verbond van Ondernemingen van Brussel (BECI) en binnen het Belgische vehikel voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van de ondernemingen The Shift. De Brusselse regering organiseert maandelijks een vergadering omtrent de omkadering van de bedrijven in het Gewest. De MIVB speelt op dit vlak een belangrijke rol. Kortom, de experts op het vlak van economie, vastgoed en mobiliteit ontmoeten elkaar heel regelmatig.

Welke strategische indicatoren hanteert u om de werking van de MIVB te verbeteren?

R.F. We hebben een ad hoc programma dat we "Drive" genoemd hebben: hoe kunnen we efficiënter werken, hoe kunnen we evenveel of zelfs meer doen met minder geld en dezelfde klantentevredenheid? Omdat we overheidssteun krijgen, moeten we die overheidsfondsen bovendien efficiënt besteden. Het programma "Drive" omvat ook een luik duurzame ontwikkeling. Bijvoorbeeld, hoe kunnen we onze voertuigen minder doen verbruiken? We hebben energierugwinning ingebouwd in onze metroremmen en we zijn dit systeem nu ook beginnen te installeren op de tramremmen. Tot zover de engineering, maar het programma "Drive" heeft ook sociale aspecten, zoals de strijd tegen absentisme, waarbij we ons focussen op het welzijn van de medewerkers: als ze zich goed voelen op het werk, zullen ze minder vaak afwezig zijn.

Is milieu een dagelijks en algemeen aandachtspunt voor de MIVB?

R.F. Toen ik bij de MIVB begon, merkte ik dat veel mensen zich bewust waren van duurzame ontwikkeling en wilden dat dit aandachtspunt als een prioriteit werd beschouwd. Bij de MIVB is duurzame ontwikkeling een gewoonte geworden. Dat zijn we trouwens verplicht. Het openbaar vervoer is zeer sterk aanwezig, hinderlijk zelfs, in Brussel. Maar het is

een kwestie van geven en nemen: onze voertuigen nemen dan wel veel plaats in, maken lawaai en vervuilen, maar ze vervoeren de mensen die hun auto hebben laten staan. We zijn ook een van de grootste werkgevers in Brussel. Door ons vak, zitten we midden in de problematiek rond duurzame ontwikkeling. Ik zou nog een ding willen toevoegen, namelijk toegankelijkheid voor iedereen. Uiteraard mensen met een beperkte mobiliteit, zoals mensen met een handicap, maar ook mensen met kinderen, kinderwagens, grote pakketten. Ook dat behoort tot onze verantwoordelijkheid.



Een bedrijf als Cofinimmo weet dat mobiliteit een essentieel gegeven is voor haar klanten. Dit is een echte uitdaging die alleen maar zal winnen aan belang. Wie vastgoed aanbiedt, krijgt te maken met eindklanten die willen weten hoe ze hun gebouw kunnen bereiken en verlaten. Ze krijgen dan met name te horen dat het aantal parkeerplaatsen in Brussel zeer beperkt is. Ik kan me dus voorstellen dat de klanten van Cofinimmo vragen naar creatieve mobiliteitsoplossingen.



VEILIGHEID EN WELZIJN

Cofinimmo beïnvloedt het welzijn, de gezondheid en de veiligheid:

van haar medewerkers: aantrekkelijke werkomstandigheden, een rechtvaardige behandeling, toekomstperspectieven, bijzondere aandacht voor het evenwicht tussen privé- en beroepsleven enz. Deze elementen maken het mogelijk mensen te motiveren om hun werk met passie uit te voeren. Toenemende stress op het werk treft steeds meer mensen en kan, zeer schadelijke gevolgen hebben en bij sommigen in een burn-out uitmonden. Dit type gemoedsaandoening leidt tot een lange afwezigheid van de getroffen persoon en voor de werkgever tot een ontwrichting van de organisatie en tot extra kosten;

van de gebruikers van haar gebouwen: de bouwkundige keuzes maar ook 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, de niet-naleving van veiligheidsnormen en slecht afgestelde airconditioninginstallaties kunnen het welzijn van de gebruikers van de gebouwen beïnvloeden;

van de leveranciers voor wie 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. Continue commerciële relaties zijn enkel mogelijk via wederzijds respect van de partijen en begrip voor hun bezorgdheden en streefdoelen.

DE MEDEWERKERS

Cofinimmo heeft een aantal maatregelen ingevoerd om het welzijn van haar medewerkers te waarborgen zodat zij hun werk in de beste omstandigheden kunnen uitvoeren. Elke nieuwe werknemer ontvangt bij de start van zijn tewerkstelling een onthaaldossier met alle interne praktische en veiligheidsmaatregelen. In 2015 werden negen nieuwe medewerkers verwelkomd.

Er zijn ook discussieforums waar iedereen zijn ideeën en/of bezorgdheden kan uiten: maandelijks lunchmeeting, werkgroep voor de verbetering van de interne communicatie enz.

Indien nodig worden er teambuildingactiviteiten georganiseerd om elkaar beter te leren kennen en eventueel na te gaan op welke punten de teamdynamiek verbeterd kan worden. In 2015 hebben 62 medewerkers deelgenomen aan teambuildingactiviteiten.

Cofinimmo heeft eveneens oog voor het fenomeen stress op het werk en burn-out. Ze organiseert seminars om haar managers te sensibiliseren voor dit thema.

DE GEBRUIKERS VAN DE GEBOUWEN

Cofinimmo analyseert alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid.

In de due-diligenceprocedure* worden de aanwezigheid van asbest, de bodemvervuiling, de brandwerende en brandbeschermende elementen enz. systematisch geanalyseerd.

In de oudste gebouwen wordt het risico van asbest van dichtbij opgevolgd. Het in de gebouwen aanwezige asbest wordt in de materialen ingekapseld. Bij aantasting worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.

Afhankelijk van de geldende regelgeving voeren Cofinimmo of de gebruikers van de gebouwen regelmatig asbestcontroles uit en tests van de brandveiligheid en de toegangscontrolesystemen. In de beheersovereenkomsten wordt bovendien uitdrukkelijk opgenomen dat er enkel gewerkt mag worden met de minst schadelijke en meest milieuvriendelijke onderhoudsproducten.

DE ONDERAANEMERS

In het kader van zware renovatiewerken heeft Cofinimmo medewerkers die opgeleid zijn als veiligheidscoördinator 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 veiligheidscoördinatoren.

In het kader van offerteaanvragen geeft ze in haar bestekken en contracten een zeer duidelijke 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 partnerschap met Cofinimmo uit te bouwen.

Verwezenlijkingen 2015

- Opstelling van individuele onthaaldossiers voor negen nieuwe medewerkers.
- Organisatie van zes teambuildingactiviteiten – 62 deelnemers.
- Verbetering van de kennis van de wetgeving die van toepassing is op vastgoed in de landen buiten België waar Cofinimmo gebouwen bezit.

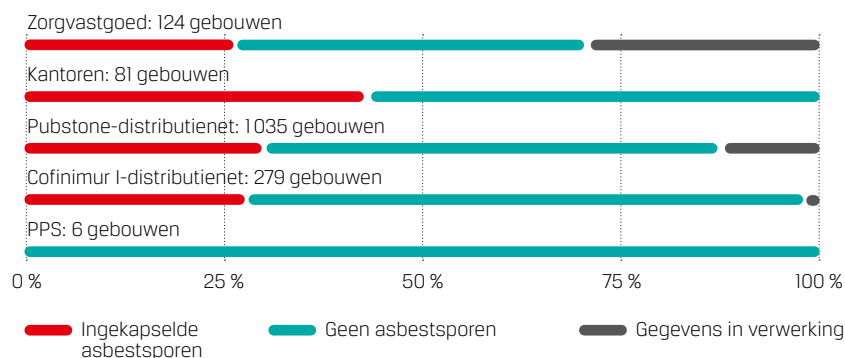
Prestatie-indicatoren

Welzijn van de medewerkers

Absenteïsme

	2014	2015
Korte termijn	1,6 %	2,0 %
Lange termijn	3,6 %	3,2 %
Arbeidsongevallen	0	0

Asbestbeheer in de verhuurde gebouwen



* 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 vererving.



BEDRIJFSETHIEK

Cofinimmo neemt actief deel aan de verbetering van het imago van de vastgoedsector. Als beursgenoteerde vennootschap en omwille van haar marktpositie moet ze te allen tijde blijik geven van transparantie en ethisch gedrag ten opzichte van haar stakeholders bij de uitoefening van haar activiteiten.

Cofinimmo houdt zich aan de regels die risico's van twijfelachtige of zelfs strafbare praktijken verbieden (witwaspraktijken, zwartwerk, sociale dumping, enz.) en die praktijken uitsluiten die lijnrecht ingaan tegen de principes van duurzame ontwikkeling, rechtvaardige behandeling, gelijke kansen en respect voor elkaar. De werkingsprincipes gelden voor alle segmenten waarin de vennootschap actief is en in alle landen waar ze aanwezig is.



Doelstellingen 2016

- Cofinimmo zal de regels inzake transparantie en ethiek strikt blijven naleven.
- De interne auditeur zal, via de opdrachten die hem worden toevertrouwd, eventuele gevallen van fraude blijven opsporen.
- Formele goedkeuring van de gedragscode opgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*** voor alle vastgoedactiviteiten.



Het Corporate Governance Charter* van Cofinimmo beschrijft een reeks regels, procedures en praktijken die bepalen hoe de vennootschap beheerd en gecontroleerd wordt. Het bedrijf heeft de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") aangenomen als referentiecode.

Dit Charter bevordert de transparantie bij de beslissingen die genomen worden op alle bedrijfsniveaus. Bij het dagelijkse werk houden de medewerkers van Cofinimmo zich aan een Gedragscode en de bedrijfswaarden.

Cofinimmo legt de nadruk op de principes van eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid in alle domeinen en verwacht een gelijkaardige houding van de derden met wie ze zaken doet.

Een mogelijke poging tot corruptie is opgenomen in een specifiek artikel van de algemene aankoopvoorwaarden, die bij elke bestelling worden gevoegd en zou in voorkomend geval zwaar bestraft worden. Elke vorm van

fraude of verduistering is verboden door heel strenge regels die van toepassing zijn op de offerteaanvragen door:

- de toepassing van de dubbele handtekening voor elke verbintenis;
- de goedkeuring van de financiële staten door een externe revisor;
- de raadpleging van een relevant aantal leveranciers of dienstverleners en de rotatie onder degenen die uitgenodigd zijn om offerte over te maken;
- de aanwezigheid van een interne auditeur;
- een beleid van "whistleblowing"**.

Sinds 2000 werkt Cofinimmo regelmatig een vademecum bij dat bestemd is voor de vastgoedmakelaars. Hierin staat gedetailleerd beschreven welke samenwerkings- en bezoldigingsregels toegepast worden in het kader van de commercialisering van de gebouwen van Cofinimmo.

"IN 2015 WERD GEEN ENKEL GEVAL VAN AMBTSMISDRIJF VASTGESTELD."

* De regels inzake Corporate Governance worden in detail beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 vanaf pagina 108 en staan ook vermeld op de bedrijfswebsite (www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur).

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

*** www.rics.org.



RESPECT VOOR SOCIALE VERSCHILLEN EN CULTURELE DIVERSITEIT

Diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, 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 gedachteswisseling tussen mensen te verbeteren en zo innoverende oplossingen in de diverse activiteiten te vinden.

In het kader van het "Diversiteitslabel" waakt Cofinimmo erover dat ze haar verbintenis op dit vlak blijft nakomen. Dit wordt vertaald op verschillende niveaus:

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

Anderzijds heeft Cofinimmo ook aandacht voor de evolutie naar een genderevenwicht op alle bedrijfsniveaus. Ze steunt onder meer de vereniging Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen binnen de Raden van Bestuur bevordert.

In 2015 werden negen personen aangeworven ter invulling van vijf vertrekken en vier nieuwe functies.



Uittreksel uit het interview met **Chantal Cabuy**,
Head of HR & Internal Communication bij
Cofinimmo*

"BIJ GELIJKE VAARDIGHEDEN MOGEN WE ONS VOORAL
NIET LATEN VERLEIDEN DOOR POSITIEVE DISCRIMINATIE.
HET IS DE WAARDE VAN DE PERSOON DIE TELT."

In 2010 was Cofinimmo een van de eerste bedrijven in Brussel-Hoofdstad die het "Diversiteitslabel" mocht ontvangen. In 2014 behaalde u dit label opnieuw. Waarin verschilt dit label van het eerste?

C.C. De toenmalige Brusselse minister van Economie, Benoit Cerexhe, vroeg destijds aan de bedrijven om een budget vrij te maken voor opleidingen rond gelijke kansen. Maar dat deden we al. We moesten enkel nog een charter opstellen en dat hebben we dan ook meteen gedaan. Zo hebben we dit label gekregen.

Daarna zijn we gaan inzien dat diversiteit enorm veel mogelijkheden bood, in die mate zelfs dat als we ons moesten beperken tot de typische criteria van leeftijd of herkomst, we nog niet eens de helft van onze potentiële aanwervingen zouden kunnen doen. Openstaan voor diversiteit is een win-winsituatie want zo kunnen we ons verrijken op elk vlak. In vergelijking met 2010 doen we alles nu bewuster, met cijfers en jaarlijkse statistieken die we trachten te verbeteren. We krijgen op dit vlak trouwens veel steun van Actiris, de Brusselse gewestelijke dienst voor arbeidsbemiddeling.

"Ageism is the new sexism" hoorden we u zeggen. Wat bedoelt u daar precies mee?

C.C. Vooroordelen zijn nooit ver weg. Oudere kandidaten komen inderdaad soms met a priori's naar een interview. Ze denken alles te weten en de interviewer krijgt er geen woord tussen. En dan is er dat bekende cliché dat we bij Cofinimmo aan de kant weten te schuiven: hoe ouder je bent, hoe duurder je bent. We kunnen een evenwicht vinden. Het feit dat iemand al lange tijd op zoek is naar werk, mag geen reden zijn om zijn salaris te verlagen. Als deze persoon over uitstekende kwaliteiten beschikt, zal hij ergens anders blijven zoeken. Het is de toegevoegde waarde van de persoon die telt en bovendien moeten we intern een rechtvaardige loonschaal kunnen behouden.

Wat vindt u van de gelijkheid tussen mannen en vrouwen, binnen uw bedrijf en in het algemeen?

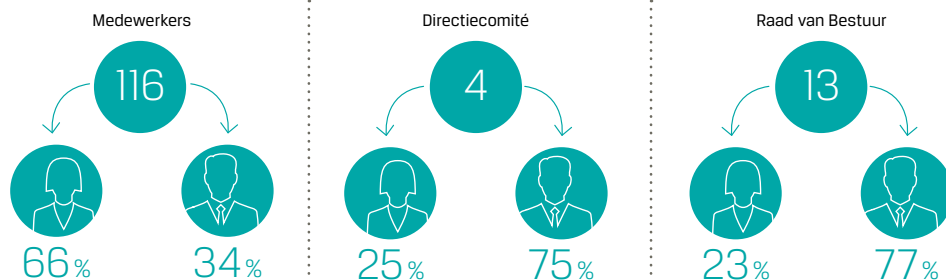
C.C. Bij ons is er geen sprake van gelijkheid, want globaal genomen schommelen we rond 65 % vrouwen en 35 % mannen! Dit gezegd zijnde, op managementniveau tellen we vijf vrouwen en zes mannen. We zouden dat kunnen omkeren, maar ik

vind de huidige situatie helemaal niet slecht. Als vrouwen zich volledig op hun carrière willen focussen zoals mannen dat tijdens bepaalde stadia in hun beroepsleven hebben gedaan, denk ik dat niets hen meer kan tegenhouden. Waar het schoentje nu nog knelt, is het evenwicht binnen het gezin, de verdeling van de taken na het werk. Een verdienstelijke vrouw bij een verdienstelijke werkgever heeft alle kansen. Daar ben ik persoonlijk van overtuigd.

Welke concrete maatregelen neemt u om de diversiteit te verzekeren?

C.C. Als de inhoud van een cv aansluit bij onze vraag, maar de leeftijd, de herkomst of andere externe elementen niet passen, dan vind ik dat we die mensen toch moeten ontmoeten. Door deze aanpak hebben we het aantal jonge medewerkers en deze met een allochtone achtergrond verdubbeld. Je bent wie je bent en wat je doet. Je wordt hier aangeworven voor je persoonlijkheid, je potentieel en je engagement. Als je je op deze drie pijlers baseert, komt de diversiteit vanzelf en kom je terecht in een opwaartse spiraal die, zo hebben we zelf vastgesteld, heel verrijkend kan zijn.

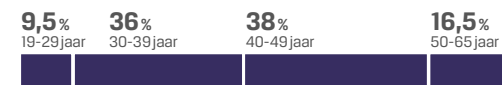
Prestatie-indicatoren



Anciënniteit



Personeelsbestand per leeftijdsgroep



Nationaliteit van de medewerkers





OPLEIDING VAN DE MEDEWERKERS

Het menselijke kapitaal is een belangrijke concurrentiële troef wat het kwaliteitsaanbod van de vennootschap aan zijn klanten betreft, en dus wat haar economische en maatschappelijke prestaties betreft. Vanuit een visie op middellange termijn geeft Cofinimmo de voorkeur aan de professionele en de persoonlijke ontplooiing van elke medewerker tijdens zijn volledige loopbaan. Op langere termijn waakt ze erover dat ze haar medewerkers een eindeloopbaan vol uitdagingen en zonder zorgen voor de toekomst kan bezorgen.



Uittreksel uit het interview met **Chantal Cabuy**,
Head of HR & Internal Communication bij
Cofinimmo*

Cofinimmo investeert 1,9 % van haar bruto loonmassa in de opleiding van haar medewerkers. Met welk resultaat?

C.C. Voor alle duidelijkheid, 1,9% is het cijfer van 2015. Sommige jaren spenderen we meer dan 2% van onze loonmassa aan opleidingen. In veel bedrijven kan je na een bepaalde leeftijd geen opleiding meer volgen. Dat is bij ons helemaal anders. Bij ons is iedereen volledig gelijk, ongeacht geslacht, herkomst en vooral leeftijd.

In vergelijking met onze concurrenten is de intellectuele rijkdom van onze personeelsleden en onze externe medewerkers het resultaat van onze opleidingsinspanningen in technische domeinen, maar ook op het vlak van persoonlijke ontplooiing, spreekvaardigheid, assertiviteit, conflictbeheer en vooral leiderschap. We bereiden de opleiding van onze toekomstige "teammanagers" lang op voorhand voor. Op de resultaten van opleidingen kan je jammer genoeg niet altijd een cijfer plakken, maar dat zie je bijvoorbeeld wel in de kwaliteit van de prestaties, de individuele en gezamenlijke inspanningen en in de trouw van de medewerkers. Ik stel vast dat onze goede medewerkers trouw zijn. We zijn eigenlijk maar een klein bedrijf, maar we doen wel alles zoals de groten. Onze aanwezigheid in de index van de top 20 beursgenoteerde Belgische beurswaarden, moedigt ons daartoe aan.



INVESTORS IN PEOPLE - GOLD VOOR 2018

Dit label legt de nadruk op de onontbeerlijke ontwikkeling van kennis. Het Human Resources-departement stelt, samen met de managers en de medewerkers, een individueel ontwikkelingsplan op. Naast de klassieke opleidingen biedt de vennootschap bepaalde medewerkers ook de mogelijkheid om meer gerichte, langdurige postuniversitaire opleidingen te volgen, in België en uitzonderlijk ook in het buitenland.



Prestatie-indicatoren

Postuniversitair

33%

Universitair

50%

Totaal aantal gecumuleerde
opleidingsuren

3 348 u



2 291 u



1 057 u

Medewerkers die een of meerdere
opleidingen hebben gevolgd

82,6%

Opleidingsbudget ten opzichte van
de bruto loonmassa

1,9%



ESTHETIEK, RESPECT VOOR 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, constructies, zelfs indien die in de eerste plaats gebaseerd zijn op economische criteria.

Het bedrijf gelooft in de duurzame ontwikkeling van steden waar een stedenbouwkundig evenwicht moet worden nagestreefd. Kantoren, woningen, handelsruimten en groene ruimten moeten naast elkaar bestaan en unifunctionele wijken moeten geleidelijk aan verdwijnen.

Door de herbestemming van bepaalde leegstaande kantoorgebouwen kan Cofinimmo 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 tussen woonplaats – werk – handelszone verlagen.

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



Verwezenlijkingen 2015

- **Livingstone I & Woluwe 34:** herbestemming van 24000 m² kantoren tot 191 woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, allemaal verkocht op 31.12.2015.
- **Belliard 40:** start van de afbraak en herontwikkeling van 18804 m² kantoren en 1650 m² woningen in het hart van de Leopoldwijk.
- **Guimard 10-12:** renovatie van 10756 m² kantoren in het hart van de Leopoldwijk.
- **Residentie Tillens** (vroeger Suzanna Wesley): bouw van een woonzorgcentrum van 4960 m² (87 bedden) in het hart van een Brusselse wijk in volle ontwikkeling.



Doelstellingen 2016-2018

Op voorwaarde dat alle vergunningen verkregen worden en na overleg met alle stakeholders gaat Cofinimmo in 2016 van start met:

- **Woluwe 106-108:** herbestemming van 8500 m² kantoren tot een woonzorgcentrum met 150 bedden.
- **Tenreuken:** bouw van een honderdtal woningen.



FOCUS VERWEZENLIJKINGEN

ZORGVASTGOED WEVERBOS

Adres: Jan Van Aelbroeklaan 64 –
9050 Gentbrugge

Architect:
Verly & Vandecasteele BVBA

Oppervlakte: 6063 m²

Aantal bedden: 102

Beschikbaar: T32011

Milieustandaard:

- E-peil: 62 (gemiddeld)
- K-peil: 29

- Creatie van omgeving met een kleurenpalet die de levensloop van personen met dementie bevordert.
- Aanwezigheid van groenvoorzieningen en aangepaste beplantingen.
- Rechtstreekse en onbelemmerde toegang tot de terrassen en de tuin vanuit de woonkamers en de cafetaria.
- Korte afstandswandelpaden zonder hoogteverschillen.
- Gerobotiseerde verdeling van de geneesmiddelen om vergissingen te vermijden.
- Communicatiesysteem met touchscreen voor de bewoners.
- Specifiek steunmechanisme voor de lichaamsverzorging van bedlegerige personen.

KANTOREN GUIMARD 10-12

Adres: Guimardstraat 10-12
– 1040 Brussel

Architect: LD2

Oppervlakte: 10 756 m²
(bovengronds) + 4 410 m²
(ondergrondse parking)

Beschikbaar: T32015

Milieudoelstellingen:

- E-peil: 43 (180 vóór werken)
- K-peil: 27 (130 vóór werken)

- Inkomhal met twee verdiepingen, identificatie van het gebouw met een logo met achtergrondverlichting in de Inkomhal.
- Kunstwerk van Damien Moreau in de inkomhal.
- Focus op de structuur van de voorgevel van architectonisch beton.
- Volledige herinrichting van de gemeenschappelijke en privatieve ruimtes.
- Optimalisering van de vrije hoogte in de kantoren.
- Volledig nieuwe isolatie van de gevels en daken.
- Aanleg van een toegankelijke binnenpatio.
- Toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit.
- Dakterras.



GEVELS

- Zonnewering.

WARMTE- EN KOUDEPRODUCTIE

- Gascondensatieketels.
- Ventilatie met warmterecuperatie (type C voor het woonzorgcentrum + type D voor de assistentiewoningen).

VERLICHTING

- Downlights met spaarlampen.
- Bewegingsdetectie.
- LED verlichting.

SANITAIRE INSTALLATIES

- Recuperatie van regenwater voor de sanitaire installaties en de besproeiing van de tuin.

MOBILITEIT

- Nabijheid van het openbaar vervoer.
- Binnen- en buitenfietsenstallingen.

AFVALSORTERING

- Compostering.
- Afzonderlijke afvalophaling (acht fracties).
- Ondergrondse containers.

CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT

- Ingeving van gegevens in een CRM voor:
 - de toegangscontrole;
 - de oproeping van de verpleegkundige;
 - de communicatie (ip-TV, ip-telefonie, internet);
 - de boekhouding.



GEVELS

- Raamwerk en gordijngewel met transparante zonwerende dubbele beglazing (gemiddelde Uw-waarde 1,5 W/m²K).

DAKEN

- Beplant: 765 m².
- Aangelegd terras: 250 m² (zie ook de uitdaging "Innovatie" – bladzijde 28-29 van dit verslag).

WARMTE- EN KOUDEPRODUCTIE

- Warmteproductie met een warmtepomp van 125 kW en twee gascondensatieketels van 250 kW.
- Koudeproductie door een zeer energiezuinige machine uit één geheel ESEER* 4,71.
- Luchtbehandeling door ventiloconvectoren, dynamische balken en vier ventilatiegroepen; de ventilatiegroepen van

de vergaderzalen staan los van de groepen voor de ventiloconvectoren.

- Modulerende elektronische regeling DDC**.
- Installatie van een gebouwbeheersysteem.

VERLICHTING

- Verbruik kantoorruimte: 7,39 W/m² (T5-armaturen aan hangrail met ingebouwde lichtsterktesensor in de lampen).
- LED gemonteerd op aanwezigheidsdetectoren met automatische uitschakeling bij afwezigheid.
- Beheer van de verlichting in functie van het daglicht.

SANITAIRE INSTALLATIES

- Kranen met optische detectie voor de wastafels.
- Ondergrondse douches en persoonlijke opbergvakken.

- Installatie van een beveiliging om verspilling tegen te gaan met aanwezigheidsdetectie en elektromagnetische kleppen op de sanitaire voorzieningen.
- Vervanging van de leidingen van regen-, wc- en afvalwater.

PARKING

- 113 parkeerplaatsen voor auto's, waaronder vier voor mensen met een beperkte mobiliteit.
- 40 fietsenstallingen.
- Laadpaal voor elektrische wagen.
- Ventilatie van de parking afhankelijk van het CO₂-gehalte.

LIFTEN

- Verkeersonderzoek om de afmetingen van de liften te bepalen in functie van het gebruik.
- Vervanging van de liften om het verbruik te optimaliseren en aanpassing aan de normen.

* ESEER: European Seasonal Energy Efficiency Ratio.

** DDC: Direct Digital Control of digitale regeling.











GRI REFERENTIETABEL

DV: Duurzaamheidsverslag - JFV: Jaarlijks Financieel Verslag

Strategie en analyse





Nr.	Indicator	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.	DV blz. 1		


Organisatieprofiel

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-3	Naam van de organisatie.		Cofinimmo NV.	
G4-4	Voornaamste merken, producten en diensten.	DV blz. 4-5 DV blz. 12 tot 15 JFV blz. 48 tot 75		
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 de landen met grootschalige activiteiten.		België, Frankrijk, Nederland, Duitsland.	
G4-7	Eigendomsstructuur en rechtsvorm.	DV blz. 4-5 JFV blz. 218 tot 227		
G4-8	Afzetmarkten (inclusief geografische verdeling, sectoren die worden bediend en soorten klanten en begunstigden).	DV blz. 4 JFV blz. 32 tot 75	Geografische verdeling van de portefeuille: - België: 74 %; - Frankrijk: 16 %; - Nederland: 8 %; - Duitsland: 2 %.	
G4-9	Omvang van de organisatie (totaal aantal werknemers, sites, omzet, kapitaal, schulden en eigen vermogen, producten en diensten).	DV blz. 4-5 JFV blz. 16-17		
G4-10	Aantal werknemers (vast of tijdelijk dienstverband) naar type arbeidscontract, regio en gender (en schommelingen).	DV blz. 39 JFV blz. 91		

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-11	Percentage van het totale aantal werknemers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt.		Bij gebrek aan kandidaten 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	Toeleveringsketen van de organisatie (beschrijving).	DV blz. 10 tot 13		
G4-13	Significante veranderingen wat omvang, structuur, eigendom of toeleveringsketen van de organisatie betreft.	JFV blz. 1 JFV blz. 30-31		
G4-14	Uitleg over de toepassing van het voorzorgsprincipe door de organisatie.	JFV blz. 2 tot 11		
G4-15	Extern ontwikkelde economische, milieugerelateerde en sociale charters, principes of andere initiatieven die door de organisatie worden onderschreven.	DV blz. 2 JFV blz. 109	Deelname aan de enquêtes GRESB en CDP.	
G4-16	Lidmaatschappen van verenigingen (bijvoorbeeld vakverenigingen) en nationale of internationale belangenorganisaties.		Lid van The Shift, Women on Board, BVS, IIP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA.	

Materiële aspecten, uitdagingen en beperkingen

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-17	Overzicht van alle ondernemingen die in de geconsolideerde jaarrekening van de organisatie zijn opgenomen of vergelijkbare stukken.	JFV blz. 204-205		
G4-18	Proces voor het bepalen van de inhoud en specifieke afbakening van het verslag (= subthema's).	DV blz. 20		
G4-19	Overzicht van alle pertinente onderwerpen die tijdens het proces ter bepaling van de inhoud van het verslag zijn vastgesteld.	DV blz. 21		
G4-20	Pertinentie van de onderwerpen en afbakening binnen de organisatie (volgens de beschrijving van punt G4-17).	DV blz. 20-21 JFV blz. 87		

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-21	Voor elk pertinent onderwerp, de afbakening buiten de organisatie.	DV blz. 20-21		
G4-22	Redenen en gevolgen van een herformulering van informatie die in een eerder verslag is verstrekt.		Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de gegevens die werden bekendgemaakt in het duurzaamheidsverslag 2014.	
G4-23	Significante veranderingen ten opzichte van vorige verslagperiodes ten aanzien van reikwijdte en afbakening.		Er zijn geen significante veranderingen ten aanzien van de reikwijdte en de afbakening van de onderwerpen vergeleken met de gegevens die werden bekendgemaakt in het duurzaamheidsverslag 2014.	

Betrokkenheid van de stakeholders

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-24	Lijst van de stakeholdersgroepen die de organisatie heeft betrokken in een dialoog.	DV blz. 16		
G4-25	Basis voor identificatie en selectie van stakeholders die moeten worden betrokken in een dialoog.	DV blz. 14-16		
G4-26	Benadering van de organisatie voor het betrekken van stakeholders, waaronder de frequentie van het overleg per type en per stakeholdersgroep en of zij specifiek betrokken zijn in het kader van het verslaggevingsproces.	DV blz. 16		
G4-27	De belangrijkste onderwerpen en vraagstukken die uit het overleg met de stakeholders naar voren zijn gekomen en hoe de organisatie hierop heeft gereageerd, met name via haar verslaggeving. Vermelding per onderwerp/vraagstuk door welke stakeholdersgroep dit naar voren is gebracht.	DV blz. 22 tot 45		

Verslagprofiel

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-28	Verslagperiode (bijvoorbeeld boekjaar of kalenderjaar) waarop de verstrekte informatie betrekking heeft.		Boekjaar van 01.01.2015 tot 31.12.2015.	
G4-29	Datum van het meest recent gepubliceerde verslag (indien van toepassing).		Voor het jaar 2014 werd het duurzaamheidsbeleid besproken in een eerste apart duurzaamheidsverslag 2014.	
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 & Corporate Social Responsibility. Hanna De Groote, Environmental Manager.	
G4-32	De gekozen optie in overeenstemming met GRI G4 ("Core" of "Comprehensive") en de referentie naar het verslag van het externe nazicht.		De optie "Core" werd gekozen.	
G4-33	Organisatie van het externe nazicht.		Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA heeft de key performance indicatoren en de overeenstemming van het duurzaamheidsverslag met de optie "Core" van GRI G4 gecontroleerd.	

Bestuur

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-34	De bestuursstructuur van de organisatie, met inbegrip van de hoogste bestuursinstanties.	DV blz. 7 JFV blz. 86 JFV blz. 117 tot 119		

Ethiek en integriteit






Nr.	Indicator	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.	DV blz. 6 JFV blz. 85	http://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters; http://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur.	

SPECIFIEKE INFORMATIE PER THEMA

Beschrijving van de managementaanpak












Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-DMA	Beschrijving van de managementaanpak.	DV blz. 22 tot 45		

Economische prestaties

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-EC1	Gegeneerde en uitgekeerde directe economische waarden.	DV blz. 23		
	Courant resultaat per aandeel.	DV blz. 23		
	NAW* (in reële waarde) per aandeel.	DV blz. 23		
	Dividend.	DV blz. 23		
	Gemiddelde schuldenlast.	DV blz. 23		

* Netto-Actief Waarde.

Milieu

Nr.	Indicator	Bladzijde	Opmerkingen	Extern nazicht
G4-CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per peil.	DV blz. 26 JFV blz. 65	Key performance indicatoren 2015*, blz. 7	
G4-EN3	Totaal direct energieverbruik afkomstig uit brandstof en indirect afkomstig uit elektriciteit.	DV blz. 27	Key performance indicatoren 2015*, blz. 2-3	
G4-CRE1	Relatief energieverbruik.	DV blz. 27	Key performance indicatoren 2015*, blz. 4	
G4-EN16	Totale onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen.	DV blz. 27	Key performance indicatoren 2015*, blz. 5	
G4-EN15	Totale rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen.	DV blz. 27	Key performance indicatoren 2015*, blz. 5	
G4-CRE3	Relatieve uitstoot van broeikasgassen.	DV blz. 27	Key performance indicatoren 2015*, blz. 6	
G4-EN8	Totaal waterverbruik per bevoorradingsbron.		Key performance indicatoren 2015*, blz. 6	
G4-CRE2	Relatief waterverbruik per bevoorradingsbron.		Key performance indicatoren 2015*, blz. 6	
G4-EN23	Totaal gewicht en percentage opgehaald afval per verwerkingskanaal.		Key performance indicatoren 2015*, blz. 7	
G4-EN30	Significante milieu-impact van het transport van producten, andere goederen en materialen voor de activiteiten, en het transport van de leden van de organisatie.		88 % van de medewerkers legt de weg van en naar het werk af met de wagen en 12 % kiest voor een alternatief, duurzaam vervoermiddel.	
G4-EN27	Omvangbeperking van milieu-effecten of de impact van producten en diensten.	DV blz. 28-29		

Nr.	Indicator	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 gender.	DV blz. 35		
G4-S05	Bevestigde incidenten met corruptie en genomen maatregelen.	DV blz. 37		
G4-LA1	Totaal aantal en percentage nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel per leeftijdsgroep, geslacht en geografische zone.	DV blz. 38		
G4-LA12	Samenstelling van de bestuurslichamen en onderverdeling van de medewerkers naar beroepscategorie, onderverdeeld naar geslacht, leeftijdsgroep, minderheid en andere indicatoren voor diversiteit.	DV blz. 39		
G4-LA9	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar per werknemer, onderverdeeld naar geslacht en beroepscategorie.	DV blz. 42		
G4-LA11	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet, onderverdeeld naar geslacht en beroepscategorie.		100 %	
G4-CRE6	Percentage van de organisatie dat werkt volgens een internationaal erkend systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid.		100 %	
G4-CRE7	Aantal personen dat vrijwillig of onvrijwillig ontheemd en/of hervestigd werd per ontwikkeling, verdeeld per project.		0	
G4-PR4	Totaal aantal incidenten niet in overeenstemming met de regelgeving en de vrijwillige codes met betrekking tot informatie en etikettering van producten en diensten, per type resultaat.		Geen incidenten.	
G4-PR5	Resultaten van de tevredenheidsenquêtes bij klanten.		78 % van de klanten is tevreden over de behandeling van hun probleem door de Service Desk en 90 % zou de Service Desk aanbevelen aan andere klanten.	
G4-S02	Acties met een al dan niet reële belangrijke negatieve impact op de plaatselijke gemeenschappen.	DV blz. 31		
	Duurzaamheidsbeleid van de vennootschap met betrekking tot burgerschapsacties.		<ul style="list-style-type: none"> - deelname aan 'Operation Thermos' voor de daklozen van het Brusselse stadscentrum; - deelname aan de 'Week van de Mobiliteit'; - deelname aan de 'Week van de afvalvermindering'; - filantropische eindejaarsactie. In 2015 heeft Cofinimmo nagenoeg haar volledige budget voor donaties gebruikt voor een enkel filantropisch eindejaarsinitiatief en haar financiële steun verleend aan Convivial. Deze NGO begeleidt migranten en asielaanvragers in hun integratie in België (zie ook persbericht van 04.02.2016). 	




VERSLAG VAN
DE COMMISSARIS

Cofinimmo N.V.

Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van het document "Sustainable Development Report 2015" van Cofinimmo NV in overeenstemming met de Guidelines for Sustainability Reporting van de GRI G4 optie "Core"

Aan de raad van bestuur

In onze bevoegdheid van commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het document "Sustainability Development Report 2015" van Cofinimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 ("het Document"). Deze indicatoren zijn gedefinieerd volgens de optie "Core" van de Guidelines for Sustainability Reporting van de GRI G4 (GRI G4 optie "Core"). Deze Gegevens zijn geselecteerd door Cofinimmo NV en zijn aangeduid met het symbool  in het Document.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot de Gegevens met betrekking tot het jaar 2015. De scope van de rapportering beslaat Cofinimmo NV en al zijn dochterondernemingen. Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens aangeleverd door Cofinimmo NV en meegenomen in de scope van de rapportering van Cofinimmo. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en niet op de overige gerapporteerde indicatoren en informatie opgenomen in het Document.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Cofinimmo NV is verantwoordelijk voor de Gegevens en informatie met betrekking tot en aanwezig in het Document, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de "Core" optie van the Guidelines for Sustainability Reporting van de GRI G4 zoals beschreven in de indicator G4-32 gerapporteerd in het hoofdstuk "GRI Referentietabel" op pagina 50 van het document.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.


Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.


Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information".

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het evalueren van de overeenstemming met de beschrijving van de informatievereisten gedefinieerd door the Guidelines for Sustainability Reporting van het Global Reporting Initiative, voor de GRI G4 optie “Core”, en bijkomende inhoud en prestatie-indicatoren vereist door de GRI’s G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures (“GRI CRESO”) gerelateerd aan de materiële duurzaamheidsaspecten, inclusief de betrouwbaarheid van de algemene gerelateerde informatie en data van 2015, zoals gepresenteerd in het hoofdstuk “GRI Referentietabel” op pagina’s 46 tot 53 van het Document voor de Data geïdentificeerd met het symbool ;
- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het nazicht van de processen, criteria en systemen gebruikt om de data voor 2015 te verzamelen, te consolideren, te presenteren en te valideren, gerelateerd aan informatie die door ons werd nagezien;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

Verklaring

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Cofinimmo NV aangeduid met het symbool  in het hoofdstuk “GRI Referentietabel” op pagina’s 46 tot 53 van het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met the Guidelines for Sustainability Reporting van het Global Reporting Initiative G4, voor de optie “Core”.

Diegem, 10 maart 2016

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
 BV o.v.v. CVBA
 Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen



COFINIMMO

Woluwedal, 58
B - 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

STUUR UW OPMERKINGEN

dscherens@cofinimmo.be

BIJKOMENDE INFORMATIE

Valérie Kibieta
Head of External Communication & Investor Relations

Jean Van Buggenhout
Head of Property Services & CSR

Hanna De Grootte
Environmental Manager

UITGEVERS

Danielle Scherens
Jean Van Buggenhout

ONTWERP EN REALISATIE

www.concerto.be

AFBEELDINGEN

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

INTERVIEWS

Jean Blavier

Ce Rapport de développement durable est également disponible en français.
This Sustainability Report is also available in English.

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

