

UTILISATION INNOVATRICE DE GREEN & SOCIAL BONDS



« L'ÉMISSION OBLIGATAIRE 'GREEN & SOCIAL' CONFIRME L'ENGAGEMENT DE COFINIMMO DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE. SA RÉUSSITE TIENT À L'APPÉTIT CROISSANT DES INVESTISSEURS VERS LES ENTREPRISES RÉELLEMENT ENGAGÉES EN LA MATIÈRE ET RÉCOMPENSE NOTRE STRATÉGIE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE (RSE) ET NOS EFFORTS POUR AMÉLIORER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE À LONG TERME DE NOTRE PATRIMOINE. »

JÉRÔME DESCAMPS, CFO

LE 09.12.2016, NOUS AVONS PROCÉDÉ AVEC SUCCÈS AU PLACEMENT PRIVÉ DE NOTRE PREMIÈRE ÉMISSION D'OBLIGATIONS 'VERTES ET SOCIALES' (GREEN & SOCIAL BONDS) POUR UN MONTANT DE 55 MILLIONS EUR SUR UNE DURÉE DE HUIT ANS, ASSORTIES D'UN COUPON DE 2,00 %. LES OBLIGATIONS, DONT LE PRODUIT ÉTAIT DESTINÉ À (RE)FINANCER DES PROJETS CONTRIBUANT POSITIVEMENT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, ONT ÉTÉ PLACÉES AUPRÈS D'INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS. COFINIMMO EST AINSI LA PREMIÈRE FONCIÈRE EUROPÉENNE ÉMETTRICE DE GREEN & SOCIAL BONDS.

Cette opération a bénéficié d'une opinion externe de l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris, sur sa conformité avec les Green Bond Principles 2016 et la Guidance for Issuers of Social Bonds de l'International Capital Market Association (ICMA), ainsi que sur les finalités environnementales et sociales et le caractère responsable de l'émission. Les projets ont été sélectionnés selon les critères et procédures définis par Cofinimmo et évalués par Vigeo Eiris dans son opinion comme étant probants (robust).

PROCÉDURE DE SÉLECTION EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE

Un cadre d'évaluation et de sélection a été défini et rendu public sur le site internet de l'entreprise. Il est soutenu par une expertise interne et externe.

Les projets repris dans le tableau de la **◆ page 68** constituent actuellement le portefeuille alloué aux 'Green & Social Bonds'. Leur sélection s'appuie sur des critères définis, tels que les critères d'attribution des fonds et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces projets et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et autres facteurs techniques collectés en externe.

Chaque étape de l'évaluation a été validée par le Comité de Direction et s'inscrit dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble.

ALLOCATION DES FONDS

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que les fonds réunis dans le cadre de l'émission obligataire verte et sociale soient attribués, exclusivement et dans l'année qui suit l'émission, aux projets qui constituent le portefeuille 'Green & Social Bonds', dans une proportion de 50 % aux bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable, et 50 % aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques.

VÉRIFICATION

Jusqu'à l'échéance de l'obligation, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des projets sélectionnés et du reporting sera annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement Deloitte, et ce jusqu'à l'échéance de l'obligation en 2024. Le rapport de vérification est consultable dans **◆ l'annexe Rapport du Commissaire au Rapport de Développement Durable 2017 - version intégrale (◆ voir www.cofinimmo.com)**.

COMPOSANTS DES GREEN BOND PRINCIPLES D'ICMA



CRITÈRES ET OBJECTIFS : DEUX CATÉGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES

LES FONDS SONT DESTINÉS À (RE)FINANCER DES PROJETS CONTRIBUANT POSITIVEMENT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE. LES IMMEUBLES RETENUS POUR CONSTITUER LE PORTEFEUILLE ALLOUÉ AUX 'GREEN & SOCIAL BONDS' SONT RÉCEMMENT LIVRÉS, RÉNOVÉS OU EN COURS DE DÉVELOPPEMENT ET ONT DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX OU SOCIAUX.

50 % BUREAUX VERTS

Investissements en bureaux verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM ou BREEAM In-Use 'Very Good' au minimum).

OBJECTIFS

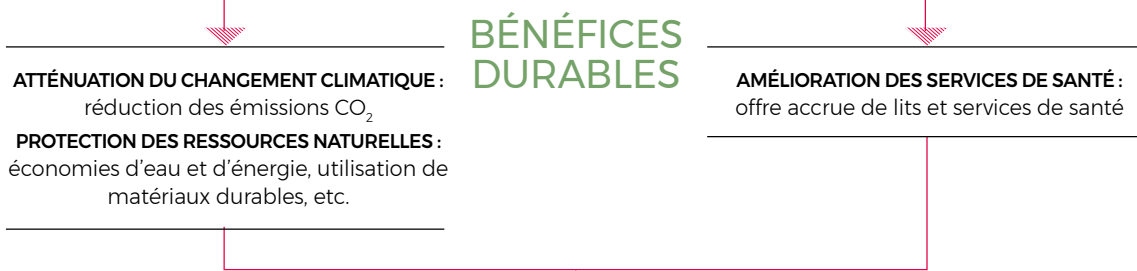
- Atténuer le changement climatique par l'implémentation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des gaz à effet de serre ;
- Conception et gestion environnementale de projets à travers de
 - > Fiche de rendement énergétique ;
 - > Amélioration des équipements et installations ;
- Extension des certificats BREEAM et/ou BREEAM In-Use.

50 % IMMOBILIER DE SANTÉ

Investissements en actifs existants/futurs permettant et/ou favorisant l'accès aux services essentiels de santé pour des groupes de personnes vulnérables et dans certaines spécialisations médicales (psychiatrie, gériatrie ou soins pour personnes souffrant d'un handicap).

OBJECTIFS

- Rénover et/ou agrandir le portefeuille immobilier de santé afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'hébergement et de soins pour personnes vulnérables (maisons de repos et de soins, cliniques de revalidation, psychiatriques et de soins aigües) ;
- Encourager les opérateurs de santé à réduire l'empreinte énergétique des immeubles en intégrant une architecture durable, des matériaux écologiques et des installations moins énergivores (construction ou rénovation des immeubles).



PROCÉDURES DE SÉLECTION

EN LIGNE AVEC LA STRATÉGIE

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise ;
- Assurer la sécurité et le bien-être des occupants ;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

CADRE D'ÉVALUATION & SÉLECTION





- Critères environnementaux ;
- Critères sociaux ;
- Critères de gouvernance.

- Expertise équipes internes ;
- Etudes et prescriptions externes ;
- Approbation par le Comité de Direction ;
- Allocation de trésorerie ;
- Vérification par l'auditeur externe.

PORTEFEUILLE 'GREEN & SOCIAL BONDS'

Certains indicateurs n'étaient pas sélectionnés 'ex-ante' et ne sont pas inclus dans la 'Second Party Opinion' de Vigeo Eiris à l'issue des obligations. Ils ne sont donc pas d'application et sont marqués dans ce tableau par s/o.

| | | |
|--|--|---|
| | | |
| | | |
| INFORMATIONS GÉNÉRALES | | |
| | | Critère d'éligibilité v |
| | | Type de travaux/actif v |
| | | Avancement des travaux v |
| | | Locataire(s) |
| | | Surface hors sol v |
| | | Nombre de lits |
| | | Année de construction ou dernière rénovation |
| | | Date d'acquisition ou livraison future |
| ALLOCATION DES FONDS RÉCOLTÉS (55 MILLIONS EUR) | | |
| | | Coût total des projets : v - Immobilier de santé : 31,0 millions EUR - Bureaux verts : 48,9 millions EUR |
| | | Montants alloués : v - Immobilier de santé : 27,5 millions EUR - Bureaux verts : 27,5 millions EUR |
| | | % d'allocation : - Immobilier de santé : 50 % - Bureaux verts : 50 % |
| | | (Re)financement |
| BÉNÉFICES DURABLES | | |
| | Atténuation du changement climatique Protection des ressources naturelles | Emissions CO ₂ par an v |
| | | Consommations d'énergies par an v |
| | | Consommation d'eau par an v |
| | Amélioration des services de santé | Nombre de lits (nouveaux/existants) v |
| | | Spécialité médicale v |

| | IMMOBILIER DE SANTÉ | | | BUREAUX VERTS |
|--|---|--|---|---|
| | RESIDENCE TILLENS Rue Beeckman 26 1180 Bruxelles (BE) | VILLA SONNENMOND Am Stein 20 56479 Neustadt im Westerwald (DE) | DOMAINE DE VONTES Vauguinier, BP 19 37320 Esvres sur Indre (FR) | GUIMARD 10-12 Rue Guimard 10 1040 Bruxelles (BE) |
| |  |  |  |  |
| | Maison de repos et de soins | Maison de repos et de soins | Clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) | BREEAM 'Very Good' |
| | Création d'un environnement favorisant la durée de vie de personnes souffrant de démence. La présence d'espaces verts, par une végétation adaptée, est une réelle plus-value pour ce type d'actifs. Une attention particulière a été donnée à la sécurité des patients. | Maison de repos et de soins, aménagée suivant un concept de 'Village dans l'immeuble', particulièrement adapté aux personnes souffrant de démence. | Extension et réhabilitation de la clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) | Rénovation lourde de l'immeuble permettant d'améliorer considérablement sa performance énergétique (façade rideau isolée à double vitrage, installation de pompe à chaleur et de chaudières à condensation, éclairage LED, etc.). |
| | Travaux finalisés | Actif en exploitation | Travaux d'extension en cours | Travaux finalisés |
| | Armonea | Convivo Holding GmbH | Inicéa | Banque Degroof Petercam SA Parti Socialiste Européen Rohde Public Policy SPRL |
| | 4 960 m ² | 2 940 m ² | 6 352 m ² | 10 410 m ² |
| | 81 | 72 | entre 150 et 160 en fonction de l'optimisation des tarifs | s/o |
| | 2015 | 2012 | 1967 | 2015 |
| | Acquis le 29.07.2011 | Acquis le 01.09.2017 | Livraison de l'extension prévue pour novembre 2018 | Acquis le 24.12.2004 |
| | 16,4 millions EUR | 6,1 millions EUR | 8,5 millions EUR | 48,9 millions EUR |
| | 15 millions EUR | 6 millions EUR | 6,5 millions EUR | 27,5 millions EUR |
| | 27 % | 11 % | 12 % | 50 % |
| | 100 % refinancement | 100 % refinancement | 100 % refinancement | 100 % refinancement |
| | s/o | s/o | s/o | 26 kg CO ₂ e/m ² |
| | s/o | s/o | s/o | 118 kWh/m ² |
| | s/o | s/o | s/o | 0,35 m ³ /m ² |
| | Entre 303 et 313 sur 6 664 lits dans les catégories Maisons de repos et de soins et Cliniques psychiatriques | | | s/o |
| | Psycho-gériatrie | Psycho-gériatrie | Psychiatrie | s/o |

ESG MANAGEMENT¹ (AU 31.12.2017)

| | | |
|----------------------|--|---|
| ENVIRONNEMENT | Stratégie environnementale | Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans v |
| | Effizienz énergétique des immeubles | Consommation énergétique par an (normalisée à surface) v |
| | | Emissions CO ₂ par an (normalisées à surface) v |
| | | MWh estimé (production énergie solaire) v |
| | Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments | Bâtiments multi-locataires équipés de compteurs relevables à distance (en %) v |
| | | Nombre de 'Green Charters' signés |
| | | Nombre de visites de contrôle |
| | Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique | Matériel réutilisé après rénovation d'immeubles (en tonnes) v |
| | | Nombre de contrats fournisseurs avec clauses environnementales des projets majeurs de développement et rénovation |
| SOCIAL | Relations clients responsables | Nombre de contrats flexibles (espace, durée) v |
| | | Nombre de plaintes |
| | | Avancement de la détection et l'enlèvement d'amiante |
| | | Nombre de visites de contrôle |
| | Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique | Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique v |
| | Promotion du développement social et économique | Nombre de contrats avec clause de promotion d'emploi de la jeunesse locale v |
| | Accessibilité des immeubles | Nombre d'audits quant à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite v |
| | | Nombre d'audits quant à la connectivité des immeubles (proximité et transport multi-modal) v |
| GOVERNANCE | Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent | Nombre d'audits et controverses v |
| | Audit et contrôle interne | Nombre d'audits et résultats v |

1 → Voir la matrice de matérialité, pages 36-37 du Rapport de Développement Durable 2017.

| IMMOBILIER DE SANTE | BUREAUX | TOTAL |
|--|---|---|
| 5,58 % | 7,46 % | 6,05 % (y compris les projets résidentiels) |
| 182 kWh/m ² | 176 kWh/m ² | 218 kWh/m ² |
| 40 kg CO ₂ e/m ² | 38 kg CO ₂ e/m ² | 37 kg CO ₂ e/m ² |
| 266 MWh | 1 069 MWh | 1 335 MWh |
| s/o | Le Guimard 10-12 est un des 45 immeubles équipés de compteurs relevables à distance. Au total 79 % des immeubles multi-locataires est équipés de compteurs relevables à distance. | |
| s/o | 20 % des surfaces de bureaux sont couvertes par une 'Green Charter'. | |
| Les trois immeubles du portefeuille 'Green & Social Bonds' ont fait l'objet de visites de contrôle. Au total 60 immeubles du segment immobilier de santé ont fait l'objet de visites de contrôle en 2017. Lors de ces visites les aspects liés à l'environnement sont discutés avec l'opérateur sur place. | s/o | |
| s/o | En 2017, 15,14 tonnes de matériaux ont été récupérés avant démolition lors du projet de redéveloppement de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H). | |
| La politique environnementale est jointe à tout contrat d'entreprise générale. | s/o | |
| s/o | En 2017 18 contrats ont été signés dans les Flex Corners® pour des surfaces brutes entre 50 m ² et 698 m ² et des durées de 12 mois à 36 mois. | |
| s/o | En 2017 le service desk a traité 10 858 plaintes dont 213 au Guimard 10-12. | s/o |
| Les données ont été traitées pour 83 % du portefeuille. 50 % du portefeuille (y compris les trois actifs du portefeuille 'Green & Social Bonds) ne contient pas de traces d'amiante' | 52 % du portefeuille complet est libre d'amiante. | Pour le portefeuille global, ➔ voir page 38 du Rapport de Développement Durable 2017. |
| Les trois immeubles du portefeuille 'Green & Social Bonds' ont fait l'objet de visites de contrôle en 2017. Au total 60 immeubles du segment immobilier de santé ont fait l'objet d'une visite de contrôle en 2017. Lors de ces visites les aspects sociaux sont discutés avec la direction sur place. | s/o | |
| Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée. | | |
| s/o | La clause concernant l'emploi d'un stagiaire est inclus dans tout contrat d'entreprise générale. | |
| Les vérifications de conformité font partie de la procédure de 'due diligence' et sont réglementées par l'agrégation pour l'exploitation des actifs. | 16 immeubles ont été audités depuis 2013. | |
| Un audit n'est pas obligatoire lors de l'acquisition mais souvent réalisé de manière proactive (dans la phase de 'due diligence'). | Audits quantitatifs pour 100 % du portefeuille (➔ voir page 60 du Rapport de Développement Durable 2017). | |
| En 2017, deux audits externes ont été effectués par Deloitte sur les comptes et l'IT. Aucun cas de malversation ou de dysfonctionnement dans les appels d'offres n'a été détecté. | | |
| 45 recommandations ont été formulées lors de deux audits internes en 2017 sur la MAAF et le document management. 40 recommandations du nombre total de recommandations ont été clôturées en 2017. | | |