

Rapport des indicateurs du portefeuille green & social

Utilisation innovante de financements durables

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice d'obligations green & social. En effet, le 09.12.2016, elle a procédé avec succès au placement privé d'une émission d'obligations green & social pour un montant de 55 millions EUR sur une durée de huit ans, assorties d'un coupon de 2,00 %. En novembre 2020 et en janvier 2022, Cofinimmo a renforcé davantage son bilan avec l'émission de deux obligations publiques durables de taille benchmark de 500 millions EUR sur une durée de dix et de six ans pour la plus récente, assortie respectivement d'un coupon de 0,875 % et de 1%. Les obligations, dont le produit est destiné à (re)financer des actifs contribuant positivement au développement durable conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020 (détaillé ci-dessous), ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, Cofinimmo continue de diversifier ses financements notamment à travers la souscription de lignes de crédit 'sustainability-linked' (742 millions EUR à travers huit opérations entre 2021 et 2025). Ces différentes lignes de crédit 'sustainability-linked' ne sont pas liées à des actifs spécifiques green & social du portefeuille immobilier, mais incitent Cofinimmo à atteindre entre autres chaque année son objectif de réduction de l'intensité énergétique de son patrimoine (projet 30³). En effet, la marge de crédit diminue marginalement si l'objectif annuel est atteint. Dans le cas contraire, la marge de crédit augmente symétriquement.

Au total, Cofinimmo bénéficie d'environ 0,0 milliards EUR de financements durables représentant environ – % de l'ensemble de ses financements.

Lien entre finances et stratégie de durabilité

La rentabilité permet de mesurer l'efficacité de la société ainsi que la valeur que les clients voient dans les produits et services de Cofinimmo. Elle est un facteur déterminant pour l'allocation de ressources et la protection des investissements dont dépendent la croissance de l'entreprise et la poursuite de ses prestations de service. En l'absence de bénéfices suffisants et d'une base financière stable, Cofinimmo ne serait pas en mesure de remplir pleinement ses rôles financier et sociétal. Les instruments financiers durables sont dès lors devenus un moyen de survivre, et non de croître.

Cofinimmo porte dès lors une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité. Dans ce contexte, elle a revu en mai 2020 son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs durables qui contribuent à sa stratégie en matière de durabilité. Vigeo Eiris (devenu entre-temps Moody's Investors Services 'MIS') a confirmé dans son 'Second Party Opinion' que ce cadre de financement était conforme aux 'green bond principles', 'social bond principles' et 'green loan principles' de 2018. Dans ce cadre, Cofinimmo peut émettre une variété d'instruments de financement durables, y compris des obligations, des obligations convertibles, des placements privés et des facilités de prêts bancaires (syndiqués).

Suite à la publication Omnibus par la Commission européenne et la directive européenne 'Stop the clock', l'application de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) est reportée pour Cofinimmo pour la publication des informations relatives à l'exercice 2027 qui aura lieu en 2028 (sous réserve de l'évolution de la législation en la matière). Cependant, Cofinimmo intègre déjà des indicateurs de durabilité dans son rapport de gestion depuis 2010. Le groupe soutient l'évolution vers un reporting standardisé et continuera, comme il a commencé à le faire sur base volontaire, à fournir l'assurance des informations sur la durabilité, basé sur la norme VSME, par un auditeur externe.

Procédure de sélection conforme à la stratégie de durabilité

Le cadre d'évaluation et de sélection a été rendu public sur le site Internet de Cofinimmo. Il a été soutenu par des expertises interne et externe.

Les actifs précis ont été sélectionnés et alloués aux financements green & social. Leur sélection s'est appuyée sur des critères définis, tels que des critères d'attribution des fonds et des critères de durabilité. La procédure de sélection est basée, d'une part, sur l'expertise des équipes internes de Cofinimmo en charge de ces actifs et, d'autre part, sur des études d'évaluation d'impact, des prescriptions BREEAM et d'autres facteurs techniques collectés en externe. Chaque étape de l'évaluation a été validée par le comité exécutif et s'est inscrite dans une vision d'analyse de cycle de vie d'un immeuble (voir également le 'Rapport de durabilité', section 'Gestion du cycle de vie au cœur de la chaîne de valeur' de ce document). Tous les actifs sélectionnés étaient en opération

au moment de l'acquisition ou ont été livrés entre la date d'acquisition et le moment de refinancement.

Le nombre d'actifs inclus dans les portefeuilles durables est détaillé par instrument aux pages suivantes, accompagné de l'âge (moyen) des actifs par instrument ainsi que des indicateurs d'impact en lien avec le cadre de financement durable. Pour tous les nouveaux actifs verts, Cofinimmo déclare que les certifications environnementales ont été obtenues au cours des trois dernières années ou seront obtenues dans l'année qui suit.

Allocation des fonds

Le département Trésorerie de Cofinimmo veille à ce que, dans l'année qui suit l'émission et pendant toute la durée des financements green & social, les fonds réunis dans ce cadre soient attribués, exclusivement, aux actifs qui constituent le portefeuille green & social. La répartition des fonds émis s'établit comme suit. Dans la catégorie green les fonds sont alloués aux bureaux et actifs de santé bénéficiant d'une certification environnementale et durable. Dans la catégorie social les fonds sont alloués aux actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques. Un actif de santé peut donc à la fois être green et social. Le portefeuille alloué en % de coûts de projet contient 10 % d'actifs verts, 33 % d'actifs sociaux et 57 % d'actifs verts et sociaux.

Vérification

Jusqu'à l'échéance des financements durables, une vérification de l'allocation des fonds, de la conformité des actifs sélectionnés aux critères d'éligibilité et des indicateurs de bénéfices durables est annuellement réalisée par l'auditeur externe, actuellement KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL.

Le rapport de vérification est consultable dans le rapport du commissaire (voir pages 311 à 313). Les indicateurs vérifiés dans la section Sustainability Management (voir pages 64 à 65 de ce document) figurent en vert.

Communauté engagée

Cofinimmo fait partie de la communauté 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement green & social, etc.). Cofinimmo est actuellement l'un des émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée.

Composants du cadre de financement durable

Attribution des fonds

Sélection des actifs

Gestion des fonds

Rapport annuel des indicateurs

Révision externe

Critères et objectifs

Deux catégories d'actifs admissibles

Les fonds sont destinés à (re)financer des actifs contribuant positivement à la stratégie en matière de durabilité. Les immeubles retenus dans le cadre de financement green & social ont des objectifs environnementaux et/ou sociaux.

Green

Investissements en actifs verts existants/futurs dans le portefeuille de Cofinimmo bénéficiant d'une certification environnementale et durable (BREEAM New Construction ou BREEAM In-Use Very Good au minimum, LEED, HQE ou encore un certificat PEB de niveau B minimum).

Objectifs

- Atténuer le changement climatique par la réalisation d'économies d'énergie et l'élimination ou la réduction des émissions de GES.
- Conception et gestion environnementale des actifs à travers :
 - une fiche de rendement énergétique ;
 - une amélioration des équipements et installations ;
 - une extension des certificats BREEAM New Construction et/ou BREEAM In-Use.

Social

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.

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.
- 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).

Bénéfices durables

Atténuation du changement climatique : réduction des émissions de GES.
Protection des ressources naturelles : économies d'eau et d'énergie, utilisation de matériaux durables, etc.

Amélioration des services de santé : offre accrue de lits et services de santé.

Procédures de sélection

En ligne avec la stratégie

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

Cadre d'évaluation et de sélection

- Critères environnementaux ;
- Critères sociaux ;
- Critères de gouvernance ;
- Expertise des équipes internes ;
- Études et prescriptions externes ;
- Approbation par le comité exécutif ;
- Allocation de trésorerie ;
- Vérification par l'auditeur externe.



Portefeuille Green Loan 2019

► 40 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance	
Cofinimmo SA	40	13.03.2019	31.01.2027	
Intensité énergétique	Intensité de GES	Intensité d'eau	Certification green	Âge
103 kWh/m ² /an	16,7 kg CO ₂ e/m ² /an	0,25 m ³ /m ²	BREEAM New Construction Excellent	7 ans

Belliard 40 - Bruxelles CBD (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cet immeuble de bureaux, situé le long d'une des artères les plus fréquentées de Bruxelles, en 2001. Elle l'a redéveloppé en 2016 en un immeuble passif d'environ 20.000 m², illustrant son approche 'cycle de vie'. Grâce aux matériaux utilisés et aux équipements techniques installés, cet immeuble, de haute qualité environnementale, a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent.

Dès sa conception, il a été reconnu comme 'Bâtiment exemplaire' par la Région de Bruxelles-Capitale. Cet immeuble emblématique a apporté un renouveau architectural grâce à sa structure singulière composée d'un bloc posé sur deux autres, et à la présence d'un atrium transparent de cinq étages, permettant aux passants de voir, depuis l'esplanade longeant l'immeuble, un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment.

100 %

Refinancement d'une partie de la totalité des coûts d'un immeuble

100 %

Bureaux

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **-26 %** en dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **-34 %** en dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille total en kg CO₂e/m²/an.

**Catégorie
green**

100 %

Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen	
125 kWh/m ² /an	24,2 kg CO ₂ e/m ² /an	0,50 m ³ /m ²	67 % A/28 % B/3 % BREEAM New Construction Outstanding/10 % BREEAM New Construction Excellent/1 % BREEAM New Construction Very Good/13 % BREEAM In-Use Excellent/1 % BREEAM In-Use Very Good	9 ans	

Aallonmurtajankatu 3 - Kuopio (Fi)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de cette maison de repos et de soins en décembre 2021. L'établissement, dont la livraison a eu lieu au premier trimestre de 2023, est destiné aux résidents nécessitant des soins légers à modérés. Elle est composée de deux ailes distinctes, d'une superficie totale d'environ 4.200 m², et offre 75 chambres réparties sur quatre étages. Le site se trouve à Maljalahti, une zone résidentielle nouvellement construite dans le cadre exceptionnel des rives du lac Kallavesi, à environ 1 km du centre-ville de Kuopio et de la gare ferroviaire principale. La combinaison de fenêtres en bois et aluminium équipées de stores, l'isolation thermique des murs extérieurs et le chauffage urbain permettent de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, qui a obtenu une performance énergétique de niveau A.



100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 39 immeubles

61 %

Immobilier de santé

39 %

Bureaux

Amélioration des services de santé

1.993 des 0 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (1.374 lits), cliniques de réadaptation (420 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (61 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (138 lits) dans six pays (Belgique, Finlande, France, Allemagne, Espagne et Pays-Bas).

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **-10 %** en dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **-5 %** en dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille total en kg CO₂e/m²/an.

Catégorie
green

100 %

Catégorie
social

61 %



Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	500	99,826 %	1%	24.01.2022	24.01.2028

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
119 kWh/m ² /an	23,6 kg CO ₂ e/m ² /an	0,79 m ³ /m ²	52 % A/38 % B/3 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good/10 % BREEAM In-Use Excellent/11 % BREEAM In- Use Very Good	10 ans

Claveles – Maracena (ES)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de cette maison de repos et de soins en novembre 2022. Le site a été livré au deuxième trimestre de 2025. Ce projet de développement est le premier à être finalisé dans la province de Grenade. La maison de repos et de soins, qui compte 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 9.100 m², combine accessibilité et durabilité, notamment grâce à la proximité des transports publics, d'espaces verts et d'un parking à vélos. L'immeuble est également équipé de panneaux photovoltaïques et solaires ainsi que de compteurs intelligents. Ces aménagements ont permis d'obtenir un label énergétique A et de viser une certification BREEAM New Construction Excellent.

100 %
Refinancement d'une partie ou de la totalité des
coûts de 63 immeubles

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

5.565 des **0** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (5.113 lits), cliniques de réadaptation (298 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (61 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (93 lits) dans les neuf pays où le groupe est actif.

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **-14 %** en dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **-8 %** en dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille total en kg CO₂e/m²/an.

**Catégorie
green**

100 %

**Catégorie
social**

100 %

Portefeuille Social Loan 2024

► 50 millions EUR

Société émettrice	Montant nominal (x1.000.000 EUR)	Date d'émission	Date d'échéance	
Cofinimmo SA	50	08.01.2024	08.01.2030	
Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
155 kWh/m ² /an	31,2 kg CO ₂ e/m ² /an	0,57 m ³ /m ²	50 % A/50 % B/25 % BREEAM In-Use Excellent	7 ans

Clos de la Rivelaine - Montignies-sur-Sambre (BE)

Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en décembre 2021. Situé à deux pas du centre-ville de Charleroi, l'immeuble est entouré de quartiers résidentiels, de zones vertes et de petits commerces. Il offre une réponse au besoin croissant de places d'accueil modernes et de qualité pour seniors dans la région. L'immeuble a une superficie d'environ 5,500 m² et offre 93 lits pour personnes âgées en perte d'autonomie et six appartements de résidence-services, répartis sur un rez-de-chaussée et trois étages. Il a été construit en 2021 et répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, système de ventilation D dans les espaces communs) ont été utilisés. Le bâtiment bénéficie également d'une très bonne connexion multimodale (gare ferroviaire à 2 km, réseau routier autour de la ville).



100 %
Refinancement d'une partie ou de la totalité des
coûts de 8 immeubles

100 %
Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

916 des **0** lits dans les catégories maisons de repos et de soins (877 lits) et cliniques psychiatriques et de soins aigus (39 lits) dans cinq pays (Belgique, Finlande, Allemagne, Espagne et Pays-Bas).

**Catégorie
green**

100 %

**Catégorie
social**

100 %



Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

► 1.250 millions EUR

Société émettrice	Montant max. du programme (x 1.000.000 EUR)	Date mise à jour du programme	Date d'échéance
Cofinimmo SA	1250	07.12.2021	Indéterminée

Intensité énergétique moyenne	Intensité de GES moyenne	Intensité d'eau moyenne	Certification green (% d'immeubles)	Âge moyen
131 kWh/m ² /an	25,1 kg CO ₂ e/m ² /an	0,99 m ³ /m ²	24 % A/16 % B/2 % BREEAM New Construction Excellent/5 % BREEAM In-Use Excellent/6 % BREEAM In-Use Very Good	14 ans

Raadhuisstraat 16 - Hoogerheide (NL)

Cofinimmo a signé l'accord relatif au développement de cette maison de repos et de soins en avril 2022. Situé à proximité de commerces, d'espaces verts et de zones résidentielles, le site est facilement accessible que ce soit en transports publics (arrêt de bus à 100 m), en vélo ou en voiture. Il dispose également d'un espace de stationnement suffisant (un parking souterrain de 97 places pour voitures et un abri pour 35 vélos, équipé de stations de recharge pour vélos électriques). Avec une superficie d'environ 7.400 m² et 138 lits, la nouvelle maison de repos et de soins permet de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Elle comprend également des infrastructures d'accueil de jour. Des matériaux modernes et durables, présentant un long cycle de vie, et les techniques les plus récentes (énergie géothermique, réserve d'eau importante, panneaux solaires) ont été utilisés.

Un label énergétique de niveau A+++ a été obtenu pour ce site.

100 %

Refinancement d'une partie ou de la totalité des coûts de 107 immeubles

100 %

Immobilier de santé

Amélioration des services de santé

10.317 des 0 lits dans les catégories maisons de repos et de soins (9.452 lits), cliniques de réadaptation (293 lits), cliniques psychiatriques et de soins aigus (318 lits), établissements de soins spécialisés et avec assistance à l'autonomie (254 lits) dans huit pays (Belgique, Finlande, France, Allemagne, Irlande, Italie, Espagne et Pays-Bas).

Atténuation du changement climatique

Intensité énergétique **-6 %** en dessous de l'intensité énergétique moyenne du portefeuille total en kWh/m²/an.

Intensité de GES **-2 %** en dessous de l'intensité de GES moyenne du portefeuille total en kg CO₂e/m²/an.

Catégorie
green

39 %

Catégorie
social

100 %

Sustainability Management

Environnement

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Stratégie environnementale			
Objectif de rénovation du portefeuille sur cinq ans	6,4 %	9,7 %	6,8 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Efficacité énergétique des immeubles			
Intensité énergétique par an (normalisée à surface)	140 kWh/m ² /an	130 kWh/m ² /an	139 kWh/m ² /an
Émissions de GES par an, basées sur la localisation (normalisée à surface)	26,2 kg CO ₂ e/m ² /an	22,0 kg CO ₂ e/m ² /an	25,5 kg CO ₂ e/m ² /an
Production d'énergie solaire par an	6.331 MWh	267 MWh	7.204 MWh
Coopération avec les locataires en vue de réduire l'impact environnemental des bâtiments			
Bâtiments équipés de compteurs relevables à distance (en % des surfaces)	86 %	85 %	76 %
Nombre d'accords de collaboration durable (en % des surfaces)	92 %	92 %	83 %
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects liés à l'environnement ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	100 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Intégration de facteurs environnementaux dans la chaîne logistique			
Nombre de projets avec analyse du cycle de vie	En 2025, l'analyse du cycle de vie a été réalisée sur 83 % des projets livrés (5 sur 6 projets au total). La valeur moyenne de carbone incorporé est de 490 kg CO ₂ e/m ² .		
Nombre de contrats de fournisseurs avec des clauses environnementales concernant des projets majeurs de développement et de rénovation	Le code de conduite pour fournisseurs renvoie intégralement vers la politique environnementale. Par fournisseur, il convient d'entendre tout fournisseur, vendeurs et prestataires de services, conseillers, agents, etc. Les engagements concernent le respect des réglementations, le changement climatique, la pollution, la consommation d'eau et la circularité.		



Outre la certification ActiveScore Gold, le siège de Cofinimmo, The Gradient, s'est également vu décerner la certification ModeScore Gold, une première en Belgique !

Cette distinction reflète l'engagement de Cofinimmo en faveur de l'innovation, du développement durable et du bien-être de ses occupants. En respectant les normes environnementales les plus strictes, le groupe offre des espaces de travail performants et responsables.

Social

	IMMOBILIER DE SANTÉ	BUREAUX	TOTAL
Relations responsables avec les clients			
Nombre de demandes	s/o	En 2025, le service desk a traité 4.880 demandes.	s/o
Avancement de la détection et de l'enlèvement de l'amiante	67 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	58 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.	68 % du portefeuille ne contiennent pas de traces d'amiante.
Nombre de visites de contrôle lors desquelles les aspects sociaux ont été discutés avec l'occupant (en % des surfaces)	100 %	100 %	100 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Intégration de facteurs sociaux dans la chaîne logistique			
Nombre de controverses liées aux aspects sociaux dans la chaîne logistique	Aucune controverse liée aux aspects sociaux dans la chaîne logistique n'a été détectée.		
Promotion du développement social et économique			
Bâtiments avec commodités à distance de marche (Walk Score® > 49)	68 %	77 %	69 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Accessibilité des immeubles			
Nombre d'audits ayant trait à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite	67 % des projets.	s/o	67 % des projets dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux
Bâtiments avec connectivité à moins de 10 minutes à pied (moins de 800 mètres) d'au moins un transport public (bus, métro, RER, train)	89 %	100 %	90 % dans les secteurs de l'immobilier de santé et des bureaux

Gouvernance

Prévention de la corruption et du blanchiment d'argent

Nombre d'audits externes et de controverses	En 2025, deux audits externes ont été effectués par KPMG sur les comptes. Lors de l'audit financier, il y a eu un audit IT des systèmes principaux.
---	---

Audit et contrôle interne

Nombre d'audits internes et résultats	En 2025, plusieurs missions de suivi ont été effectuées par l'auditeur interne parmi lesquelles une concernant le property management des actifs immobiliers ou encore une autre concernant la gestion du budget annuel. Par ailleurs, au 31.12.2025, 18 recommandations sont ouvertes provenant des missions d'audit interne et externe de 2025 et des années précédentes et 32 recommandations ont été clôturées en 2025.
---------------------------------------	---