



CARING



LIVING



WORKING

Over Cofinimmo

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van 4 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. "Caring, Living and Working – Together in Real Estate" is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van bijna 2 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van meer dan 130 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GJV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

Op 31.12.2018 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,5 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.

1983

Oprichting
(kapitaal: 6 miljoen EUR)

1996

Verkrijging van het
BEVAK-stelsel in België

2007

Partnerschap met de AB InBev
Groep voor een portefeuille van
1.068 cafés en restaurants in
België en Nederland (Pubstone)

2011

Partnerschap met MAAF
voor een portefeuille van 283
verzekeringsagentschappen
in Frankrijk (Cofinimur I)

Eerste uitgifte van
converteerbare obligaties

2013

Aanvang van de
herbestemmingswerken van
kantoren tot wooneenheden
(Woluwe 34 en Livingstone I)

2015

Kapitaalverhoging met
voorkeurrecht voor
285 miljoen EUR
Voortzetting van de investeringen
in zorgvastgoed in Nederland
en Duitsland

2017

Voortzetting van de investeringen
in zorgvastgoed in Nederland
en Duitsland
Oplevering van de
herbestemmingswerken
van een kantoorgebouw tot
woonzorgcentrum
(Woluwe 106-108)

1994

Notering op de beurs van
Brussel, nu Euronext

2005

Eerste investering in zorgvastgoed
in België

Toekenning van de eerste Publiek-
Private Samenwerking: het
gerechtshuis in Antwerpen

2008

Vestiging in Frankrijk in
de zorgvastgoedsector, en
verkrijging van het SIIC-stelsel

2012

Vestiging in de zorgvastgoedsector
in Nederland, en verkrijging van
het FBI-stelsel

2014

Vestiging in de zorgvastgoedsector
in Duitsland, en verkrijging van
het GJV-stelsel in België

2016

Voortzetting van de investeringen
in zorgvastgoed in Nederland
en Duitsland
Verwerving van vijf kantoorgebouwen
in Brussel
Opening van de eerste
Flex Corners® en Lounges®
Uitgifte van 'Green and Social Bonds'

2018

Kapitaalverhoging met onherleidbare
toewijzingsrechten voor een bedrag
van 155 miljoen EUR
Verwerving van een portefeuille
van 17 woonzorgcentra in Duitsland
50 % van de totale portefeuille
geïnvesteed in zorgvastgoed

Inhoudstafel



Boodschap aan de stakeholders	2
Caring, Living and Working - Together in Real Estate	4
Kerncijfers	12
De invloed van belangrijke trends op de materialiteitsmatrix	14
Waardeketen	18
Dialoog met de stakeholders	20
Bedrijfsethiek	26
- Corporate governance	27
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal	31
- Innovatief gebruik van 'Green and Social Bonds'	36
Innovatie	42
Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken	46
Veiligheid en welzijn	52
Opleiding van medewerkers	54
Diversiteitsbeleid	57
Mobiliteit	60
Energieverbruik en BKG-uitstoot	63
Key performance indicatoren 2018, gegevens conform EPRA-richtlijnen	65
Boordtabel	78
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDGs	84
GRI-inhoudstabel	85
Verslag van de Commissaris	90

Boodschap aan de stakeholders

Permanent inzetten op duurzame ontwikkeling om de ecologische voetafdruk van Cofinimmo in alle activiteitensectoren sneller te verkleinen.



Jean-Pierre Hanin
Chief Executive Officer

Jacques van Rijckevorsel
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Beste stakeholders,

Cofinimmo richt zich in het kader van haar strategische ontwikkeling resoluut op zorgvastgoed. Het wil haar verworven expertise op het vlak van duurzame ontwikkeling in de kantorensector dan ook toepassen en overbrengen op deze activiteitensector, ongeacht de geografische locatie.

In Europa is de vastgoedsector naar schatting verantwoordelijk voor zowat 40% van de totale uitstoot van broeikasgassen. Cofinimmo is zich bewust van de impact van haar keuzes en de potentiële gevolgen daarvan voor de klimaatverandering. Daarom besliste het bedrijf om de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties op te nemen in haar duurzaamheidsbeleid. De tien principes van het Global Compact van de Verenigde Naties zijn gebaseerd op de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, de Verklaring van de Internationale Arbeidsorganisatie met betrekking tot de fundamentele beginselen en rechten op het werk, het Klimaatverdrag van Rio, en het Verdrag van de Verenigde Naties tegen corruptie.

Cofinimmo ondersteunt de campagne 'Sign for my future', een burgerbeweging die de Belgische beleidsmakers aanmoedigt een ambitieus klimaatbeleid te voeren om de klimaatopwarming onder de grens van 2 °C te houden.

Een ambitieus beleid voor duurzame ontwikkeling is cruciaal voor de leefbaarheid van de samenleving op lange termijn. De stakeholders van Cofinimmo hebben dat goed begrepen: steeds meer aandeelhouders kiezen voor maatschappelijk verantwoorde beleggingen, huurders zijn steeds vaker op zoek naar gebouwen met alle comfort én goede energieprestaties, en werknemers streven steeds meer naar zingeving in hun werk.

Cofinimmo heeft in de kantorensector een sterke expertise opgebouwd op het vlak van de (her)ontwikkeling en uitbating van gebouwen met sterke energieprestaties. Niet alleen de wetgeving, maar ook een sterke eigen ambitie lagen aan de basis van deze evolutie. Zo kreeg Belliard 40 (BE), dat begin 2018 werd ingehuldigd, het BREEAM certificaat 'Excellent' en werd het door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitgeroepen tot laureaat van de projectoproep voor Voorbeeldgebouwen.

In de zorgvastgoedsector is de dialoog met de uitbaters cruciaal. Het is immers bij nieuwbouw of uitbreidingswerken dat de duurzaamheid van gebouwen verhoogd kan worden. Cofinimmo heeft het dagelijkse beheer van de gebouwen in deze sector niet in handen, maar staat de uitbaters zo nodig bij met advies over een energie-efficiënter verbruik en gerichte aanpassingen.

Ze kiest daarbij voor een totaalbenadering, waarbij de volledige levenscyclus van het gebouw beschouwd wordt: van het ontwerp en de locatiekeuze tot de analyse en implementatie van de mogelijkheden inzake duurzaamheid en recyclage. 74% van de energie die wordt gebruikt om een gebouw op te trekken houdt rechtstreeks verband met de gebruikte materialen. Cofinimmo houdt hier rekening mee bij haar onderzoek naar de duurzaamheid van de gebouwen die het op de markt brengt. Het is zelfs een automatisme geworden voor de teams. Zo werd voor de herontwikkeling van de kantoren van Quartz (BE), die begin 2020 worden opgeleverd, een levenscyclus analyse gedaan van bij het ontwerp.



In 2018 heeft Cofinimmo haar engagement kracht bijgezet door de tien principes van het Global Compact van de Verenigde Naties te onderschrijven. Hiermee bevestigt het bedrijf dat het haar fundamentele verantwoordelijkheden op het vlak van mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding op zijn minst inschrijft in haar waarden en werkingsprincipes.

Cofinimmo streeft er bovendien naar om de materialen en uitrusting van de gebouwen die ze renoveert, een tweede leven te geven. Hiervoor werkt ze samen met een aantal bedrijven en verenigingen.

Soms krijgen gebouwen echter een nieuwe bestemming. Ook dat gegeven maakt deel uit van de levenscyclus van gebouwen. Wanneer een buurt verandert of er zich nieuwe bouwopportunities voordoen, beslist Cofinimmo soms om de bestemming van een van haar gebouwen aan te passen. Recent nog kreeg het kantoorgebouw Woluwe 106-108 in Brussel (BE) een nieuwe bestemming als woonzorgcentrum Vivalys. In dergelijke gevallen wordt alles in het werk gesteld om zo veel mogelijk elementen van het oorspronkelijke gebouw te bewaren. Voor materialen waarvoor geen plaats is binnen de renovatie van het gebouw, zoekt Cofinimmo via bepaalde verenigingen een nieuwe bestemming.

Een andere belangrijke trend is gemengd gebruik. Hoe uit zich dat? Bijvoorbeeld door zowel handelszaken, kantoren als hotels te integreren in de bebouwing, of door meer groen en openbare ruimte te voorzien. Steden veranderen voortdurend. Cofinimmo speelt dan ook een belangrijke rol in de verbetering van de levenskwaliteit van de bewoners en het aanreiken van oplossingen om optimaal in te spelen op hun behoeften.

Jean-Pierre Hanin
Chief Executive Officer

Jacques van Rijckevorsel
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Caring, Living and Working – Together in Real Estate

CARING

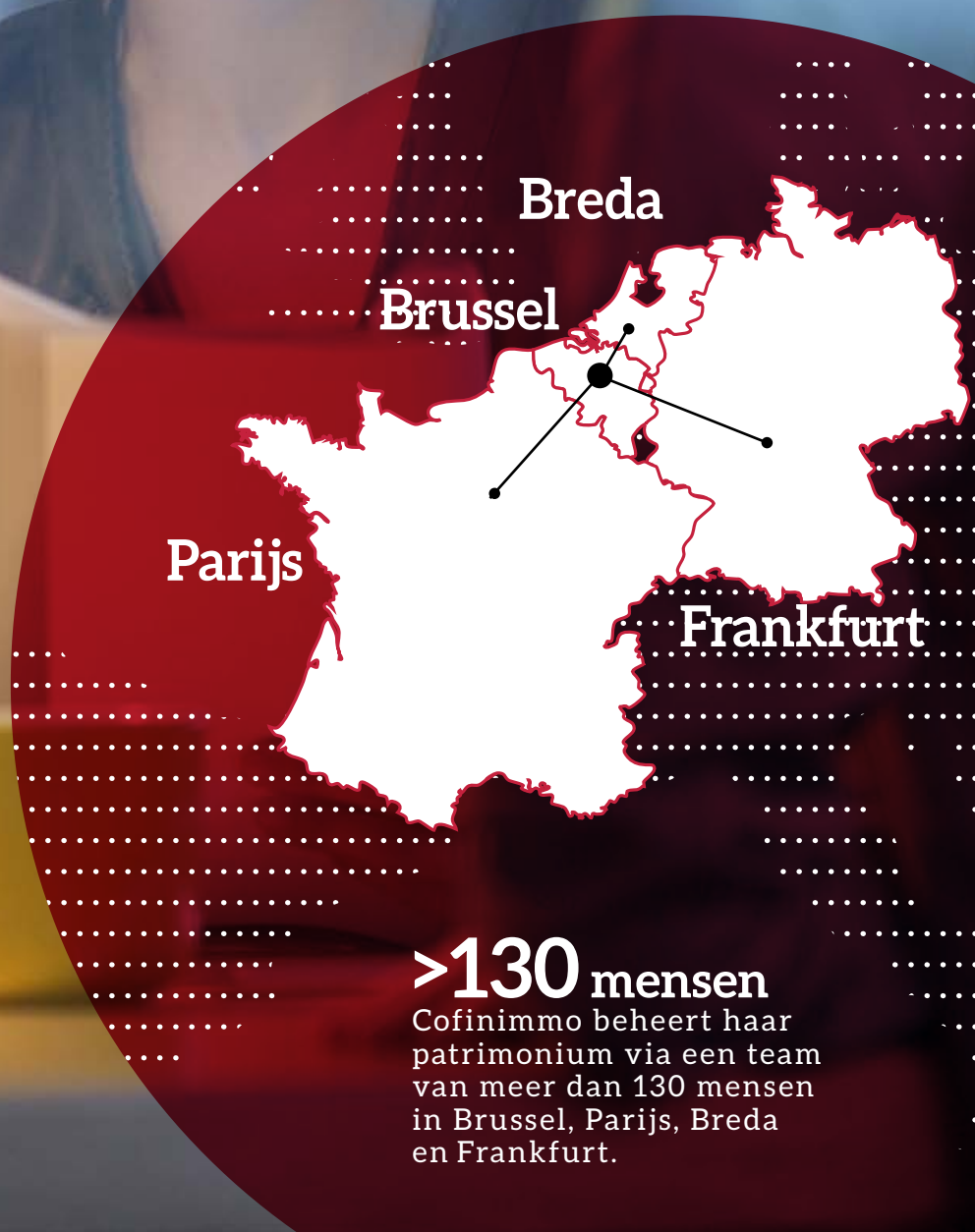
Be a leading European healthcare REIT with top quality portfolio, also participating to innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

LIVING

Opportunistic add-on approach with secured long-term income

WORKING

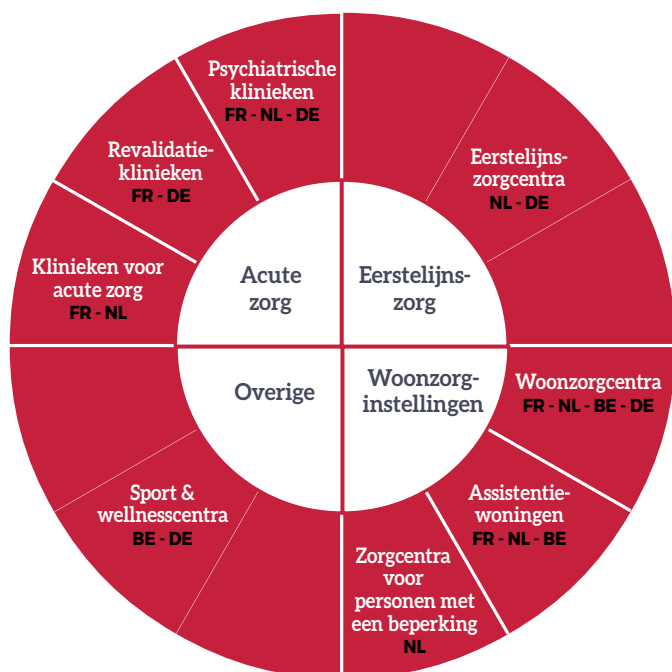
Creating value through capital recycling and rebalancing portfolio towards Brussels Central Business District ('CBD')



Caring

“Cofinimmo beoogt een versnelde investering in zorgvastgoed om haar leiderschap in Europa te versterken.”

“Cofinimmo ziet zorgvastgoed niet alleen als grote en veelbelovende vastgoedklasse, maar ook als een manier om twee grote maatschappelijke uitdagingen op te lossen: het beperken van sterk stijgende zorgkosten, en inspelen op de stijgende vraag als gevolg van de verouderende bevolking.”



“Het doel van het project Fundis in Rotterdam is niet alleen om tegemoet te komen aan de specifieke noden van de verblijvende patiënten, maar ook een centrale leefplaats te zijn voor de volledige buurt”



**1,9 miljard EUR**Reële waarde van
de portefeuille**50%**

Van de globale portefeuille

900 000 m²

Bovengrondse oppervlakte

15 000

Bedden

99,9%

Bezettingsgraad

6,0%

Brutorendement

15,6 jaarResterende looptijd van
de huurovereenkomsten**169**

Aantal activa

181 kWh/m²Energie-intensiteit van
de sector**2005**Eerste investering
in zorgvastgoed**32**

Nederland

31

Duitsland

49

Frankrijk

57

België

Opdeling
van het
aantal
activa in
de zorg-
portefeuille
per land

560 miljoen EUR

Reële waarde van de portefeuille

15 %

Van de globale portefeuille

400 000 m²

Bovengrondse oppervlakte

98,5 %

Bezettingsgraad

6,3 %

Brutorendement

10,1 jaar

Resterende looptijd van de huurovereenkomsten

1 233

Aantal activa, waarvan:

962

Cafés en restaurants en

271

Verzekeringskantoren

7

Activa in uitbating in de PPS-portefeuille

103 kWh/m²

Energie-intensiteit van de sector

2005

Toekenning van de eerste PPS: het gerechtsgebouw van Antwerpen

2007

Partnerschap met de Groep AB InBev betreffende een portefeuille van cafés en restaurants

2011

Partnerschap met MAAF betreffende een portefeuille van verzekeringsagenschappen

2018

Het project voorgesteld door het consortium Cofinimmo/CFE in samenwerking met Atelier Jean Nouvel is geselecteerd voor de site NEO II: bouw van een congrescentrum dat zal bijdragen tot de internationale uitstraling van Brussel.



“De distributienetten en PPS dragen bij tot het evenwicht van onze portefeuille op lange termijn en zijn verhuurd aan kwalitatieve tegenpartijen”

Living

“De teams van Cofinimmo hebben een unieke expertise opgebouwd in complexe en innoverende structuren, zoals het gerechtsgebouw van Antwerpen of, meer recent, het congrescentrum NEO II.”

“Omdat deze markten slechts toegankelijk zijn voor een beperkt aantal gekwalificeerde investeerders, wil Cofinimmo een belangrijke rol blijven spelen wanneer nieuwe opportuniteiten zich aandienen, zoals het geval was voor de transacties met AB InBev (2007) en MAAF (2011) en de zeven reeds afgesloten PPS'en.”

226

Pubstone (NL)

736

Pubstone (BE)

Opdeling van het aantal activa in de distributienetten per land

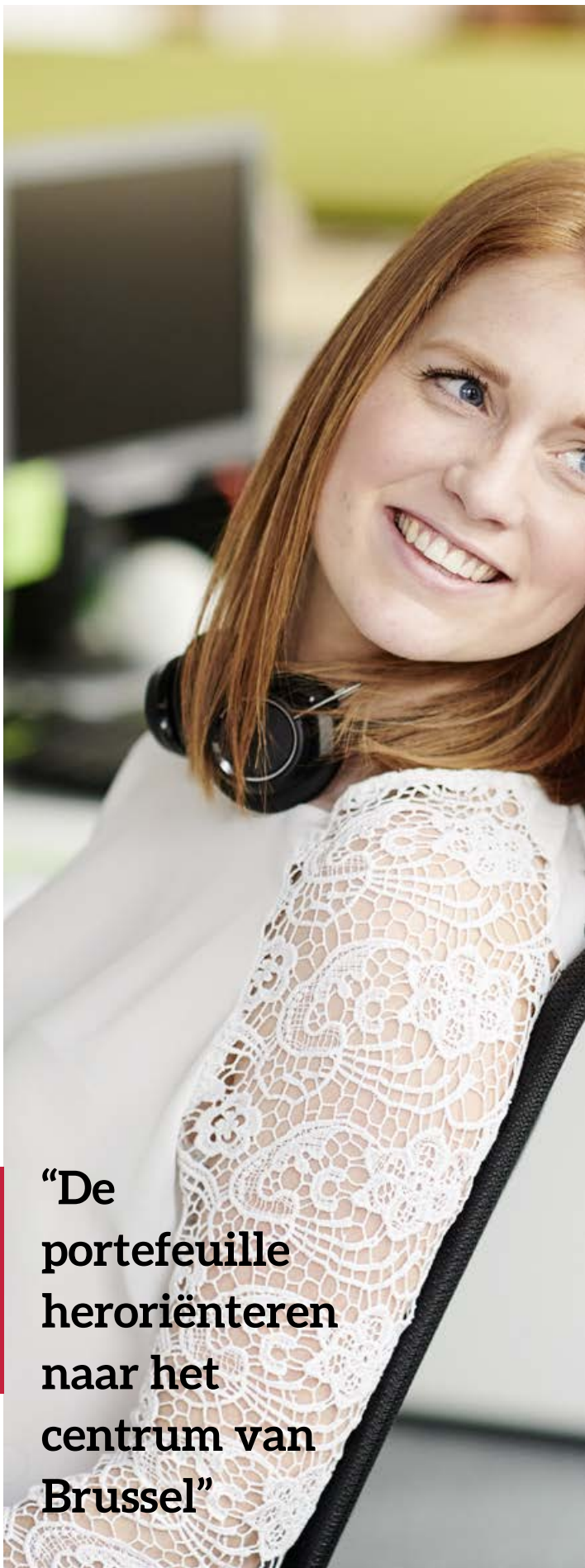
271

Cofinimur I (FR)

Working

“De strategie van Cofinimmo in de kantorensector bestaat erin het globale evenwicht van de kantorenportefeuille te verbeteren door het aandeel van de portefeuille dat geïnvesteerd wordt in de gedecentraliseerde zone te verminderen ten voordele van gebouwen in het Central Business District van Brussel.”

“Het personeel van Cofinimmo heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en (her)ontwikkeling van sites met het oog op de verhuur of verkoop ervan. De medewerkers beheersen alle aspecten van de levenscyclus van gebouwen.”



**“De
portefeuille
heroriënteren
naar het
centrum van
Brussel”**

**1,26 miljard EUR**Reële waarde van
de portefeuille**34%**

Van de globale portefeuille

600 000 m²

Bovengrondse oppervlakte

88,8%

Bezettingsgraad

7,3%

Brutorendement

84

Aantal activa

2016Opening van de eerste
Flex Corners® en Lounges®**11**Aantal gebouwen met een
BREEAM-certificaat**195 kWh/m²**Energie-intensiteit van
de sector

Kerncijfers

Op 31.12.2018

Operationeel

3,7 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

+6,3 %
In 2018

212 miljoen EUR
Vastgoedresultaat

+0,9 %
In 2018

1 900 000 m²
Totale bovengrondse oppervlakte

1 489
Activa

6,5 %
Brutohuurrendement bij
volledig verhuurde portefeuille

95,8 %
Bezettingsgraad

10,9 jaar
Gemiddelde gewogen
resterende looptijd van
de huurovereenkomsten

Financieel

2,5 miljard EUR
Beurskapitalisatie

Lid van de BEL20

107,27 EUR
Gemiddelde beurskoers van
het gewone aandeel

7,5 %
Totaal rendement van
het gewone aandeel in 2018

6,55 EUR/aandeel
EPRA Resultaat

94,76 EUR/aandeel
EPRA Netto-Actiefwaarde

43 %
Schuldgraad

1,9 %
Gemiddelde kost
van de schuld

**BBB/lange termijn &
A-2/korte termijn**
Rating Standard & Poor's

Niet-Financieel

> 130
medewerkers

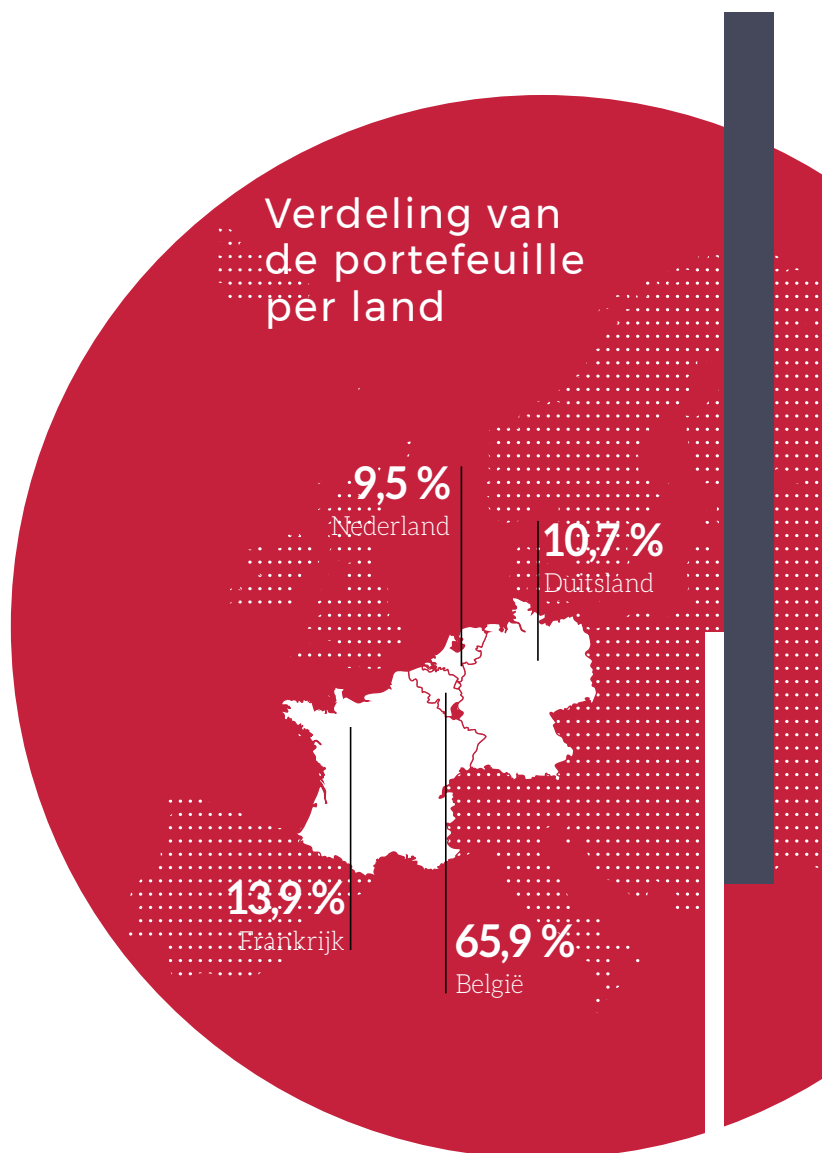
36 % mannen

64 % vrouwen

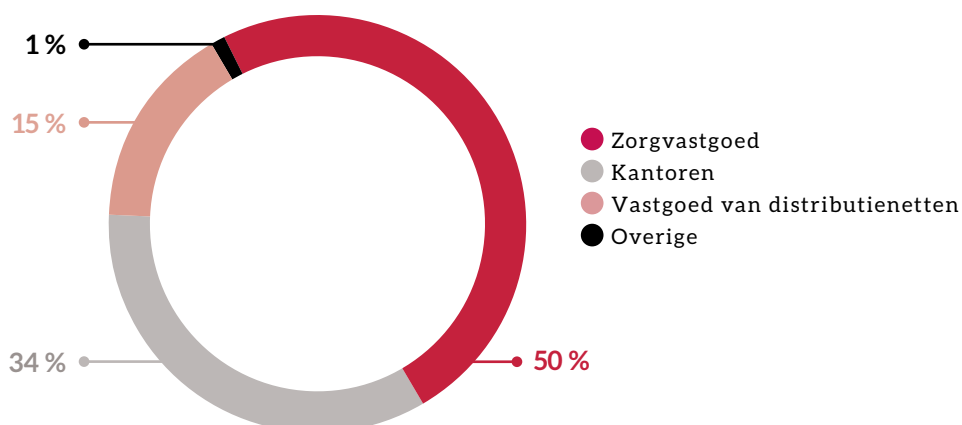
179 kWh/m²
Gemiddeld energieverbruik
van de portefeuille

69 %
'GRESB Green Star'

Verdeling van de portefeuille per land



Verdeling van de portefeuille per sector (op 31.12.2018 - in reële waarde)



De invloed van belangrijke trends op de materialiteitsmatrix

Cofinimmo moet zich voorbereiden op 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 17 doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling (SDG) van de Verenigde Naties behoren tot de grote trends waarmee Cofinimmo rekening moet houden.

Cofinimmo profileert zich als een katalysator van verandering in het licht van uitdagingen als de klimaatverandering, de vergrijzing, de toenemende urbanisatie, de technologische ontwikkelingen en de evoluerende arbeidsgewoontes en zo dus ook de nood aan aangepaste gebouwen. Als antwoord op de steeds striktere reglementering inzake energieprestaties bouwt Cofinimmo beter presterende gebouwen en streeft het naar een zuiniger beheer ervan. Maar dat zijn niet de enige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden...

De 21 uitdagingen die zijn opgenomen in de materialiteitsmatrix weerspiegelen niet alleen het belang van deze trends voor Cofinimmo, maar ook voor haar stakeholders.

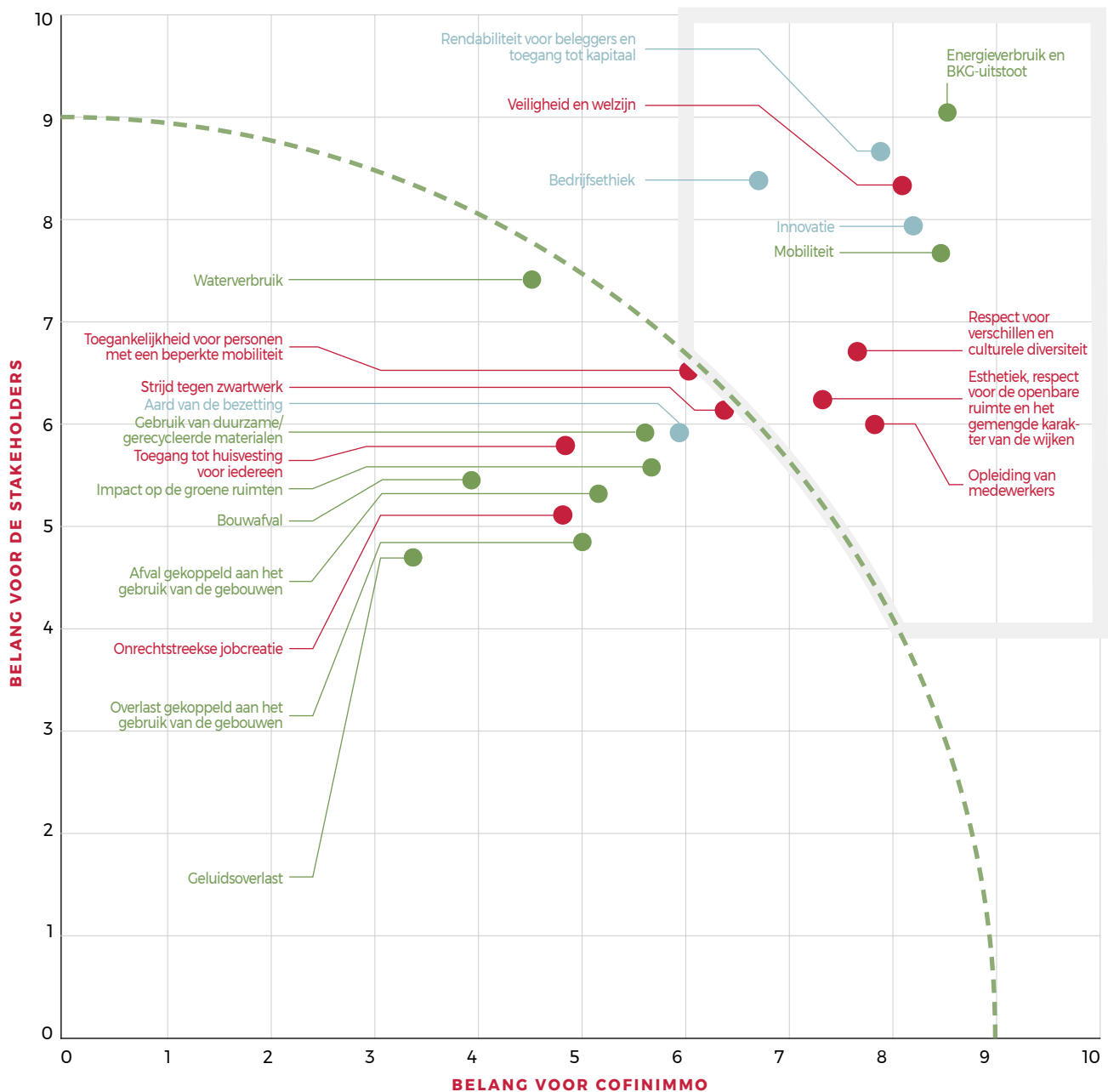
De materialiteitsmatrix werd voor het eerst opgesteld in 2014 overeenkomstig de richtlijnen van het Global Reporting Initiative (GRI). Ze wordt jaarlijks bijgewerkt en verfijnd. Elk punt van de matrix stemt overeen met een uitdaging voor de onderneming op het vlak van duurzame ontwikkeling. De plaats ervan op de as wordt zowel bepaald door de perceptie van de stakeholders als door de interne kijk van Cofinimmo op het belang van de impact.

De zone rechts boven de groene boog in de grafiek op de volgende pagina, groepeert de negen prioritaire actiedomeinen van de 21 domeinen die intern werden geïdentificeerd. De andere thema's in de materialiteitsmatrix die zich onder de groene boog bevinden worden niet als prioritair beschouwd. Dat betekent niet dat Cofinimmo deze niet belangrijk vindt, maar wel dat deze thema's gewoonlijk zeer streng gereguleerd zijn en dat ondernemingen verplicht zijn om ze aan te pakken, ongeacht het belang dat ze er zelf aan hechten. Door de installatie van telemeters probeert Cofinimmo bijvoorbeeld het waterverbruik maximaal te beperken, op dezelfde manier als waarop zij het energieverbruik en de BKG-uitstoot opvolgt.

Alle details van de in 2018 ondernomen acties en de toekomstige doelstellingen zijn opgenomen in een boordtabel (zie bladzijden 78-83). De link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDGs zijn opgenomen in een tabel (zie bladzijde 84).

Tegen 2030 willen de Verenigde Naties de armoede bestrijden, ieders levensstandaard verbeteren en het milieu beschermen. Hiervoor hebben ze een concreet programma uitgewerkt dat vertaald werd in de 17 doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling (SDG).

Materialiteitsmatrix



Sociaal

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



Ecologisch

- Energieverbruik en BKG-uitstoot
- Mobiliteit
- Waternverbruik
- Gebruik van duurzame en gerecycleerde materialen
- Impact op de groene ruimten
- Bouwafval
- Afval gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen
- Overlast gekoppeld aan het gebruik van de gebouwen
- Geluidsoverlast



Economisch

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

Vergrijzing

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

Zorgvastgoed zit in een stroomversnelling en moet inspelen op de behoeften van een steeds belangrijkere bevolkingsgroep. Dat vertaalt zich in flexibeler zorgvastgoed afgestemd op het autonominiveau van het individu in combinatie met aangepaste huisvesting.

Hoe zien de bevolkingsverwachtingen eruit voor de 28 Europese lidstaten? "Tussen 2017 en 2080 zal de beroepsactieve bevolking gestaag dalen tot er min of meer een stabilisatie komt in 2050. Senioren zullen een steeds groter deel uitmaken van de totale bevolking. Tegen 2080 zal 29,1% van de bevolking in de EU-28 65 jaar of ouder zijn, tegenover 19,4% in 2017. Als gevolg van de verschuivingen tussen leeftijdsgroepen, ziet het ernaar uit dat het zorgbehoevendheidsniveau van de senioren van de EU-28 bijna zou verdubbelen van 29,9% in 2017 naar 52,3% in 2080. Het totale leeftijdsgebonden zorgbehoevendheidsniveau zal stijgen van 53,9% in 2017 naar een verwachte 79,7% in 2080." (bron Eurostat, cijfers van mei 2018).

Inspelen op deze maatschappelijke behoeften via zorgvastgoed is een van de basisstrategieën van Cofinimmo: huisvesting bieden aan iedereen, inclusief senioren, zieken, mindervaliden en personen in revalidatie, harmonieuze wijken met een gemengde bestemming creëren, de toegang verbeteren voor personen met beperkte mobiliteit en duurzame gebouwen ontwikkelen waar het comfortabel wonen is.

Deeleconomie

Doordat steeds meer mensen zich bewust worden van de noodzaak om hun CO₂-voetafdruk te verkleinen en om te streven naar een efficiënter en doordachter gebruik van de fysieke en financiële hulpbronnen, kiezen steeds meer particulieren en ondernemingen voor de beginselen van de deeleconomie.

Zij worden gebruikers van producten in plaats van eigenaars of, in het geval van vastgoed, unieke huurders. Zo krijgt de gebruiker bovendien toegang tot flexibele oplossingen die gelijke tred houden met de snelle evolutie van zijn behoeften en blijft hij gespaard van bepaalde investeringskosten.

Nu reeds maken tal van deeltoeepassingen rechtstreeks of onrechtstreeks opgang in de sector van het kantorenvastgoed: al dan niet elektrische deelauto's en -fietsen, gedeelde parkings, gemeenschappelijke vergaderzalen in gebouwen of bedrijvenparken, coworkingruimtes enz.

De deeleconomie zet zich echter ook door in het residentiële vastgoed. Zo worden steeds vaker woningen gecreëerd met meer gemeenschappelijke ruimtes, vaak gericht op een specifieke generatie, zoals de millennials. Deze trend zien we ook terug in assistentiewoningen voor senioren.

Cofinimmo is zich bewust van deze uitdaging en zet daarom steeds meer in op mobiliteit door te experimenteren met deelauto's en door fietsinfrastructuur te integreren in haar gebouwen. Naar analogie met kantoorgebouwen pakt Cofinimmo ook uit met innovatieve gemeenschappelijke ruimtes als de Lounge®, gemeenschappelijke vergader-ruimtes of Flex Corner®.

Kringlooeconomie

De natuurlijke hulpbronnen zijn beperkt. Aangemoedigd door de ngo's wordt de kringlooeconomie door de Europese Commissie en door bepaalde Europese lidstaten, regio's en steden gestimuleerd of zelfs gesubsidieerd om afval tegen te gaan en hergebruik van materialen te bevorderen. Elke EU-inwoner verbruikt jaarlijks bijna 15 ton grondstoffen en genereert meer dan vier en een halve ton afval (bron Europese Commissie, 'Kringlooeconomie: verbinding, waardecreatie en -behoud').

Cofinimmo is zich bewust van haar invloed bij (her)ontwikkelingswerken en kiest daarom voor duurzame materialen die vlot gerecycleerd of – beter nog – hergebruikt kunnen worden. Deze strategie kadert binnen het denkproces van Cofinimmo over de levenscyclus van haar gebouwen, dat ruim een jaar geleden werd opgestart. Bovendien wordt het afval zeer strikt gescheiden bij de afbraak van gebouwen. Dat geldt eveneens voor kantoorgebouwen die worden uitgebaat: ook daar wordt het afval gesorteerd, soms zelfs strikter dan wettelijk bepaald.

Welzijn op het werk

In de landen waar Cofinimmo actief is, zijn we getuige van een geleidelijke afname van de beroepsbevolking, wat enerzijds toe te schrijven is aan de vergrijzing van de bevolking en anderzijds aan de beperkte geboortecijfers. Tussen 2020 en 2030 zal deze trend zich nog verderzetten. Dat leidt gaandeweg tot een 'war on talent', waarbij bedrijven die hun werknemers een goed evenwicht tussen werk en privé, een bepaald fysiek en mentaal welzijn en vooral zinvol werk kunnen bieden, als overwinnaars uit de strijd zullen komen.

Daarom biedt Cofinimmo, in samenwerking met externe partners, haar klanten veilige gebouwen aan met innovatieve infrastructuur die het welzijn van de gebruikers waarborgen. Deze omvatten onder meer nieuwe diensten zoals conciërgediensten (naar het voorbeeld van de hotelwereld), speel- en ontspanningsruimtes en fitness en comfortdiensten zoals wassen en strijken, levering van boodschappen, carwash, enz.

Naast de bestaande milieucertificeringen (BREEAM, LEEDS, HQE enz.) duiken nu ook nieuwe types van certificering op die nagaan in hoeverre gebouwen de menselijke noden respecteren: toegang tot lucht en water van goede kwaliteit, natuurlijk licht, gezonde voeding, contact met de natuur enz.

Alles wordt in het werk gesteld om een gezonde en aangename werkomgeving te garanderen, wat een impact heeft op het welzijn van de werknemers, hun motivatie en hun productiviteit.

De technologische evolutie ten dienste van het vastgoed: het internet der dingen, 'augmented reality', artificiële intelligentie, digitalisering

Het is moeilijk in te schatten hoe groot de impact van de technologische evolutie op de vastgoedsector zal zijn, maar de eerste ervaringen leveren reeds bepaalde denkrichtingen op. Technologie gaat verder dan de automatisering van repetitieve taken en kan vandaag ondersteuning bieden bij complexere intellectuele processen.

• In de relatie met de klant:

- o Bij de keuze van een bedrijfsruimte kunnen de nieuwe technologieën de besluitvorming optimaliseren op basis van complexe criteria zoals woon-werkverkeer, verplaatsingen van bezoekers en gebruikte vervoermiddelen.
- o Bezoeken kunnen virtueel worden afgelegd zonder zich te verplaatsen, met behulp van een digitale tablet of een VR-bril, en aanpassingen kunnen op een dynamische manier worden geïmplementeerd.
- o De werkruimte wordt gepersonaliseerd en rechtstreeks bestuurd met de smartphone: temperatuur, licht enz.

• **In het onderhoud van de voorzieningen en het beheer van storingen:** 'augmented reality' kan worden ingezet om technici te ondersteunen bij de uitvoering van hun onderhoudstaken en om ze in 'real time' een beeld te geven van wat ze moeten doen. Doordat er meer gegevens worden uitgewisseld tussen technische voorzieningen (internet der dingen) kan er worden geanticipeerd op storingen of kan een eerste diagnose worden gesteld opdat de technicus een gerichte reparatie kan uitvoeren.

• **In het energiebeheer:** rekening houdend met de 'New Way of Working' waarbij niet langer aan elke werknemer een vaste plaats wordt toegewezen, kan een benadering van het type 'smart building' een geleidelijke en efficiënte benutting van het gebouw voorstellen. Daarbij kunnen bepaalde ruimtes leeg blijven, waardoor de klimaatregeling uitgeschakeld kan blijven, wat energiebesparingen oplevert.

Cofinimmo past stelselmatig nieuwe technologieën toe naarmate het haar gebouwen renoveert ('Smart Buildings'). Dat zorgt voor een beter energiebeheer en een lagere uitstoot van broeikasgassen in de gebouwen.

Technologische evolutie in de gezondheidszorg

De technologie maakt een geleidelijke verschuiving mogelijk van curatieve naar preventieve geneeskunde. De opkomst van apparatuur voor monitoring op afstand en draagbare sensoren levert artsen een dynamischer beeld op van de gezondheid van hun patiënten, waarmee ze indien nodig hun behandeling sneller kunnen aanpassen aan hun toestand. Deze sensoren kunnen ook alarm slaan bij de hulpdiensten in geval van ernstige afwijkingen van de parameters van de patiënt. Al deze mogelijkheden hebben een impact op de opvanginfrastructuur in de gezondheidszorg: ziekenhuisverblijven worden voortaan korter.

Andere types zorgvastgoed ontwikkelen zich als antwoord op de noden van een ouder wordende bevolking die wel zelfstandig blijft: revalidatieverblijven, dagopvang enz. De nieuwe generatie van senioren wenst zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving te blijven. Door de technologische evolutie in de gezondheidszorg wordt dat mogelijk. Daarnaast moet ook worden nagedacht over een flexibele woning die mee kan evolueren met de levensfase waarin de bewoner zich bevindt.

● **Woonzorgcentrum Vivalys - Brussel (BE)**

● **Eerstelijnszorgcentrum De Driesten - Eemnes (NL)**



Waardeketen

Een langetermijncombinatie van financiering, competenties en duurzame materialen.

Financiering

Cofinimmo heeft met name de missie om een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico aan te bieden aan zijn aandeelhouders die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert. Cofinimmo moet eveneens een beroep kunnen doen op voldoende gediversifieerde financieringsmiddelen tegen zo laag mogelijke kosten. Waarom? Om de herfinancieringsrisico's te beperken en de duurzaamheid van het bedrijf te waarborgen (zie ook in het hoofdstuk 'Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal').

Competenties

Om de milieu-impact van haar projecten te concretiseren beschikt Cofinimmo, zowel voor haar kantorenportefeuille (inclusief de eigen hoofdzetel) als voor haar andere gebouwen, over een milieumanagementsysteem met ISO 14001:2015-certificatie dat alle activiteiten gedurende de volledige levenscyclus van haar patrimonium opvolgt. De hefbomen in de diverse stadia variëren naargelang de activiteitensector (zie onderstaande tabel).

	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten, PPS	Kantoren
Verwerving	●●●	●	●●●
Ontwerp	●●	●●	●●●
Bouw	●●	●●	●●●
Commercialisatie	●	●	●●●
Operationeel beheer	●	●	●●●
Afbraak/ renovatie/ herontwikkeling	●●	●	●●●

Invloed Cofinimmo: ● laag - ●● gemiddeld - ●●● hoog

De invloed van Cofinimmo wordt gedetailleerd per sector beschreven in het hoofdstuk 'Beheersverslag' van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (zie bladzijden 38, 47, 51 en 58).

Materialen

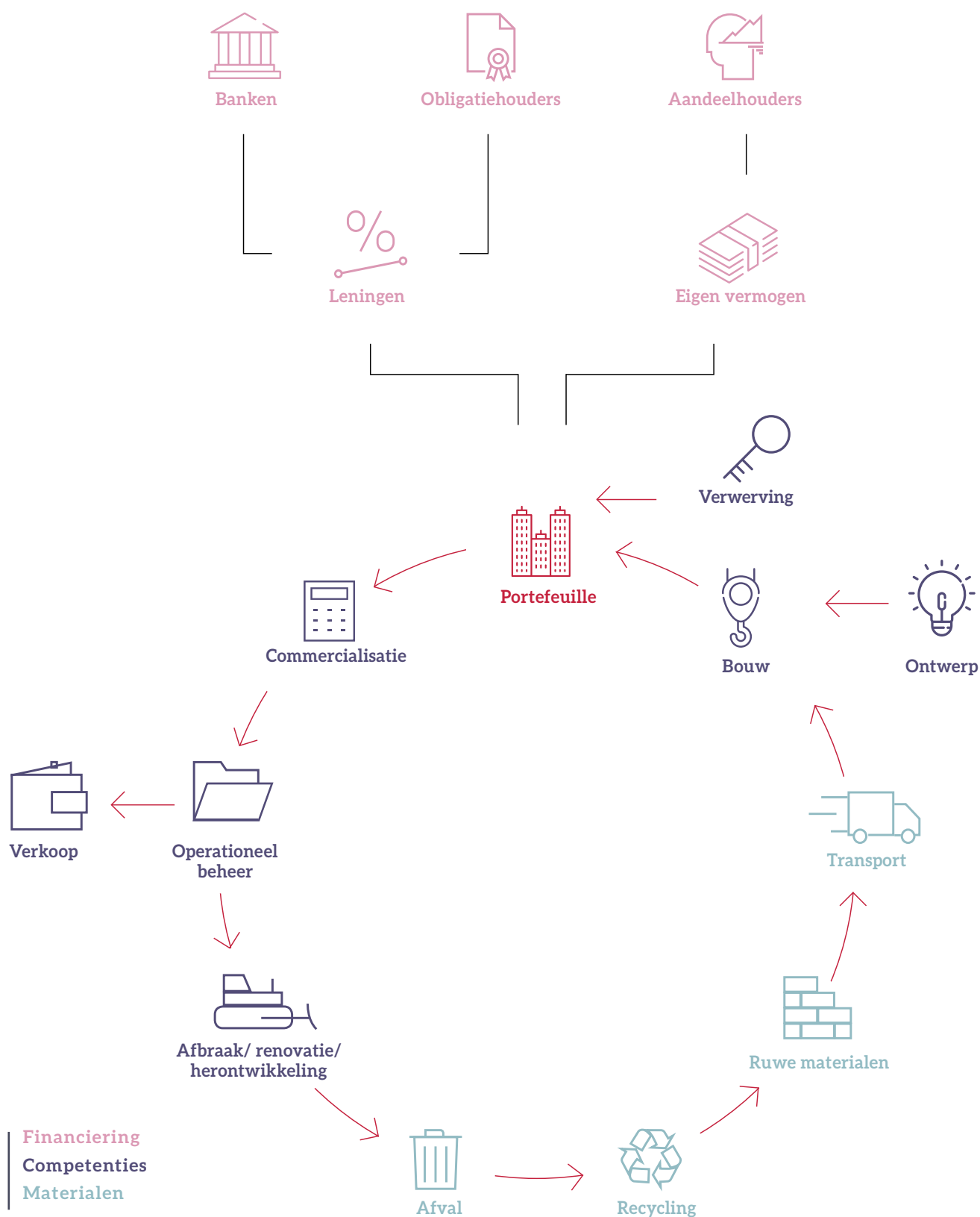
Cofinimmo ontwikkelde een zeer geavanceerde levenscyclusanalyse-benadering (LCA). Deze omvat een evaluatie vanaf de ontwerpfase (of herbestemmingsfase) van een gebouw, waardoor het mogelijk wordt om duurzame keuzes te maken inzake bouwprincipes (afbraak of renovatie), gebruikte materialen en toe te passen werkprocessen

(hergebruik van interieurelementen). Daarbij wordt ook rekening gehouden met de potentiële evolutie van het gebouw. Deze methode wordt ondersteund door de BREEAM-certificering en de ISO 14001-norm. De LCA maakt het in combinatie met andere tools zoals BIM (Building Information Modeling) mogelijk om alle componenten van een gebouw in kaart te brengen, te evalueren en te budgetteren.

● Woonzorgcentrum Seniorenzentrum Haus Hüttener Berge - Ascheffel (DE)



Waardeketen



Dialogoog met de stakeholders

Als vastgoedvennootschap die in gebouwen investeert, biedt Cofinimmo via haar beursnotering zo veel mogelijk beleggers de kans om onrechtstreeks in vastgoed te beleggen.

De onderneming is zich bewust van de impact van haar activiteiten en communiceert daarom op regelmatige basis met haar stakeholders gedurende de volledige levenscyclus van het gebouw.

Vanaf het ontwerp en de vergunningsaanvraag organiseert Cofinimmo overlegvergaderingen met de omwonenden, het plaatselijke bestuur, de handelaars enz. Waarom? Komen tot een evenwicht tussen de belangen van alle stakeholders en daarbij rekening houden met factoren als bescherming van natuurgebied, behoud van erfgoed, verkeer in de wijk, activiteit van de handelaars, welzijn van de bewoners enz. Daarnaast verliest Cofinimmo de behoeften van de toekomstige gebruikers niet uit het oog en streeft het naar een voldoende hoog rendabiliteitsniveau om haar investering te vergoeden.

In de exploitatiefase van de gebouwen ontmoet Cofinimmo haar klanten op regelmatige basis om te peilen naar hun behoeften en naar hun tevredenheid.

De onderneming hecht veel belang aan de motivatie en het engagement van haar personeel. Dat vertaalt zich onder meer in transparante en proactieve communicatie, evaluatie-, feedback- en rewardingsprocedures, individuele en teamcoaching, opleidingscultuur, evenwicht tussen privé- en beroepsleven, responsabilisering enz.

Soms komt Cofinimmo in contact met stakeholders die meerdere belangen hebben: zo kan een bankier betrokken zijn als kapitaalverstrekker én als huurder of buurtbewoner.

Elke afdeling binnen Cofinimmo is zelf verantwoordelijk voor de identificatie van en de interactie met de betrokken stakeholders. De medewerkers moeten hierbij de richtlijnen volgen die zijn vastgelegd in de gedragscode van de onderneming. Wanneer een afdeling advies of ondersteuning nodig heeft in de dialoog met haar stakeholders, kan ze hiervoor terecht bij de communicatieafdeling.

Cofinimmo streeft ernaar de dialoog over de materiële thema's die verband houden met haar activiteiten te verbeteren en de feedback op te nemen in zijn besluitvormingsproces. Alle stakeholders bij het project betrekken is dan ook cruciaal om te komen tot duurzame innovatieve oplossingen.

Laten we de belangrijke stakeholders van Cofinimmo even op een rijtje zetten.



Aandeelhouders en beleggers: private of institutionele beleggers, bankiers

Als beursgenoteerde onderneming moet Cofinimmo op een transparante manier de dialoog aangaan met alle investeerders en ervoor zorgen dat ze allemaal gelijk geïnformeerd zijn.

Deze dialoog valt in de eerste plaats onder de verantwoordelijkheid van de leden van het Directiecomité, in het bijzonder van de CEO en de CFO, ondersteund door de afdelingen externe communicatie en financiën.

In 2018 nam Cofinimmo deel aan 9 roadshows en 11 conferenties in 7 verschillende landen. Tijdens deze roadshows/conferenties maakte Cofinimmo kennis met meer dan 160 institutionele investeerders en beantwoordde hun vragen over de gevoerde bedrijfsstrategie. Sinds 2014 publiceert Cofinimmo halfjaarlijks een brief aan de aandeelhouders waarin het belangrijkste bedrijfsnieuws aan bod komt.

Klanten en bewoners: uitbaters van sites van zorgvastgoed, handelaars, overheidsinstanties, huurders van kantoren en andere bewoners

Afhankelijk van de activiteitensector verloopt de eerste kennismaking van de klant met Cofinimmo steeds via het commerciële team of via de Property Managers. De commerciële medewerkers zorgen ervoor dat de verhuurde ruimte zo goed mogelijk voldoet aan de behoeften van de klant, terwijl de Property Managers toezien op het comfort en de klanttevredenheid gedurende de hele gebruiksperiode van het gebouw. Indien nodig kan ook een beroep worden gedaan op het projectmanagementteam voor de uitvoering van huurinrichtingswerken, of zelfs voor het opstarten van de meer structurele werven in het zorgvastgoed.

In de kantorensector vindt er jaarlijks minstens één fysieke ontmoeting plaats tussen de klant en een medewerker van Cofinimmo. In werkelijkheid staan ze meestal elk kwartaal met elkaar in contact, of zelfs vaker als de conversaties per telefoon en per e-mail ook worden meegerekend. Klanten kunnen ook 24 uur op 24 en 7 dagen op 7 contact opnemen met de Service Desk. In 2018 heeft de Service Desk 10 612 klantenvragen beantwoord.

In de zorgvastgoedsector krijgen klanten ook bezoek van de Property Managers of hun vertegenwoordiger. In Duitsland heeft Cofinimmo voor het technische Property Management van haar gebouwen overeenkomsten afgesloten met onderaannemers. De reden hiervoor is de grote geografische spreiding van de gebouwen. Het aantal bezoeken varieert dus van één per kwartaal tot één om de drie jaar wanneer Cofinimmo door de toepassing van een 'triple net'-overeenkomst geen enkele verantwoordelijkheid draagt in het beheer van het gebouw.



Personeel

Doordat de onderneming vandaag 131 personeelsleden tewerkstelt, zijn er regelmatig contacten met de verantwoordelijke Human Resources of met een van de leden van het Directiecomité. Elk kwartaal worden alle medewerkers uitgenodigd om deel te nemen aan informatievergaderingen waarbij ze van gedachten kunnen wisselen met de leden van het Directiecomité.

In het kader van de certificering 'Investors in People' worden audits gehouden waarbij de medewerkers naar hun mening worden gevraagd.

Indien nodig worden er teambuildingactiviteiten georganiseerd om elkaar beter te leren kennen binnen een departement en eventueel na te gaan op welke punten de teamdynamiek verbeterd kan worden. In 2018 werden drie team buildings met 48 deelnemers georganiseerd.

Tijdens de zesmaandelijks individuele evaluaties worden de verwachtingen, rollen en doelstellingen op een formelere manier besproken met elke medewerker.

'Investors in People' is een beheerskader gericht op het investeren in medewerkers met het oog op de realisatie van de bedrijfsdoelstellingen. De IiP-accreditatie is een wereldwijd erkend kwaliteitskeurmerk. Het heeft als doel de prestaties te optimaliseren door de best practices van 'people management' te promoten en de nodige tools aan te reiken aan de organisaties om hierin te kunnen slagen. Organisaties die kunnen aantonen dat ze voldoen aan de 'Investors in People'-standaard, ontvangen een IiP-accreditatie op basis van een strenge en objectieve beoordeling.
(www.investorsinpeople.co.uk)

Leveranciers van goederen en diensten: ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants

Cofinimmo werkt met meer dan 1 750 leveranciers, waarvan de 20 belangrijkste ongeveer 50 % van de uitgaven vertegenwoordigen. Het gaat voornamelijk om aannemers belast met de (her)ontwikkeling van gebouwen en bedrijven die instaan voor het regelmatige onderhoud van gebouwen (technisch onderhoud, energievoorziening, schoonmaak enz.).

Er zijn heel wat contactmomenten met de leveranciers van goederen en diensten. Vanaf het ontwerp van het gebouw in (her)ontwikkeling belegt Cofinimmo vergaderingen met de architecten en, indien nodig, met de aannemers. Tijdens de bouwfase worden er wekelijks werfvergaderingen gehouden. Hierin wordt de vordering van de werken besproken, worden knopen doorgehakt in verband met onvoorziene complicaties en wordt nagegaan of de veiligheid van alle stakeholders is gewaarborgd.

In de exploitatiefase komt Cofinimmo maandelijks samen met de bedrijven belast met het onderhoud van de technische installaties van de gebouwen die het uitbaat. Hierin wordt onder meer nagegaan hoe het comfort van de bewoners en de veiligheid van de technici geoptimaliseerd kan worden, hoe het onderhoud van de installaties het beste kan worden uitgevoerd en welke energiebesparingen mogelijk zijn.

Controleautoriteiten: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Nationale Bank, bedrijfsrevisoren, gemeenten, gewesten, federale overheid

Als Belgische beursgenoteerde onderneming levert Cofinimmo via de betaling van taksen en belastingen een bijdrage tot de economie van de landen waarin het actief is.

Ze onderhoudt heel wat contacten met overheidsinstellingen die toezien op de correcte betaling van de belastingen en op de transparantie van de gepubliceerde informatie. Hierbij kan zowel het financiële team als de operationele teams betrokken zijn. Er zijn geregeld communicatiemomenten met de autoriteiten: aanvragen van bouw-, stedenbouwkundige of milieuvergunningen, 'tax ruling', validatie van de gepubliceerde financiële informatie, financiële audits enz.

Media, financiële analisten

Door middel van 38 persberichten en halfjaarlijkse financiële verslagen en jaarverslagen die ze in 2018 verstuurde, houdt Cofinimmo de hele financiële wereld op de hoogte van haar activiteiten. Al deze informatie is beschikbaar in drie talen (Frans, Nederlands en Engels) op de website van Cofinimmo. Sinds 2018 publiceert Cofinimmo ook persberichten in het Duits met betrekking tot de activiteiten in Duitsland, om een nog groter publiek te bereiken.

Burgermaatschappij, lokale gemeenschappen: omwonenden, burgerverenigingen enz.

Cofinimmo is zich bewust van haar impact op de burgermaatschappij. Om de vinger aan de pols te houden in de samenleving neemt Cofinimmo geregeld deel aan conferenties, staat het bedrijf journalisten te woord en verleent het haar medewerking aan studenten in het kader van hun universitaire studies. Cofinimmo is ook lid van bepaalde verenigingen zoals The Shift, waar zowel ondernemingen als ngo's deel van uitmaken. Dergelijke forums bieden Cofinimmo de mogelijkheid om na te denken over een potentiële verbetering van haar beleid voor duurzame ontwikkeling.

The Shift is het nationale contactpunt voor de 'World Business Council for Sustainable Development' (WBCSD) en het 'UN Global Compact' (UNGC). Het is een netwerk van meer dan 370 organisaties uit uiteenlopende sectoren: bedrijven, ngo's, verenigingen, universiteiten, overheidsinstaties en andere belangrijke actoren in de samenleving.



Invloedssferen



Ecologisch

169

Zorgactiva

146

Huurders

15 188

Bewoners

2

Distributienetten

271

Verzekeringskantoren

962

Cafés en restaurants

87

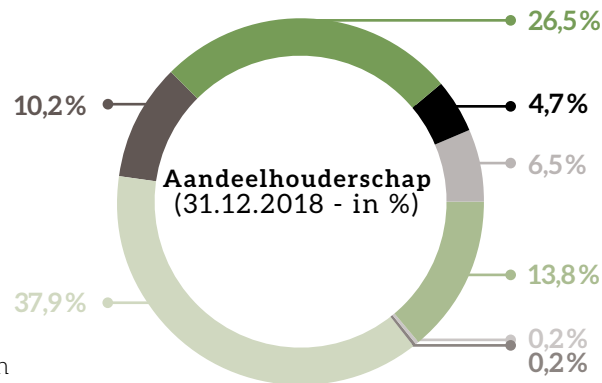
Kantoorgebouwen

411

Huurders

31 583

Gebruikers



- Investeringsfondsen
- Pensioenfondsen
- 'Private banking'
- Particulieren
- 'Hedge funds'
- Eigen aandelen
- Niet-geïdentificeerd
- Verzekeringsbedrijven



Economisch

1 750

Leveranciers

111 miljoen EUR

Prestaties

10

Banken

2,1 miljard EUR

Eigen vermogen

1,6 miljard EUR

Leningen



Sociaal

4 135

Volgers
'Twitter/LinkedIn'



Stakeholders: verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
Aandeelhouders en beleggers: private of institutionele beleggers, bankiers	• Een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend; • Bescherming van het belegde kapitaal; • Een gematigd risicoprofiel; • Ter beschikking stellen van transparante financiële informatie; • Een langetermijnrelatie; • Een maatschappelijk verantwoorde investering; • Terugbetaling van schuld en interesten.	• Een duidelijk investeringsbeleid in drie activiteitensectoren: zorgvastgoed, vastgoed voor distributienetten en PPS, en kantoren; • Streven naar langetermijninkomsten; • Transparante financiële informatie, gecontroleerd door de commissaris-revisor en omkaderd door de wetgeving en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten: jaarverslag, deelname aan beleggersbeurzen, Algemene Vergadering enz.; • Integrale toepassing van de corporate governance code.
Klanten en huurders: uitbaters van sites van zorgvastgoed, handelaars, overheidsinstanties, huurders van kantoren, en andere bewoners	• Een gebouw dat voldoet aan de specifieke noden van hun activiteiten; • Het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van deze noden; • Huurgeld dat conform is met hun economisch potentieel; • Het onder controle houden van de huurlasten; • Stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar; • Duurzame gebouwen.	• Een team van vastgoedprofessionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden: commercieel afgevaardigden voor een goed begrip van de noden van de klanten, Project Managers voor het waarborgen van de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen, Property Managers voor het waarborgen van het efficiënt beheer van de gebouwen en het onder controle houden van de kosten.
Personeel	• Aangename werkomstandigheden; • Rechtvaardige behandeling; • Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; • Plan om vaardigheden te ontplooiën (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • Management dat doordrongen is van hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid.	• Gedragscode; • Systeem van jaarlijkse evaluatie van de prestaties en van de relatie medewerker/manager; • Opleidingsmogelijkheden; • Regelmatige enquêtes bij de werknemers; • Het label 'Investors in People' als bewijs van Cofinimmo's engagement om te investeren in de ontwikkeling van haar personeel; • Rechtvaardige behandeling. Cofinimmo ondertekende het Charter voor Diversiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar haar maatschappelijke zetel gelegen is.



Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
Leveranciers van goederen en diensten: ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants	• Samenwerkingsmogelijkheden; • Naleving van ondertekende bestelbons en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijn enz.; • Gezonde en evenwichtige commerciële relatie; • Respect voor het personeel van de leveranciers.	• Duidelijke bestekken en regels voor offerteaanvragen; • Ontvangst van de contradictoir geleverde producten en diensten; • Betaling van de overeengekomen prijzen binnen de overeengekomen termijnen; • Openheid voor dialoog bij geschillen; • Een gedragscode die ook de relaties met de leveranciers omvat.
Controleautoriteiten: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Nationale Bank, bedrijfsrevisoren, gemeenten, gewesten, federale overheid	• Naleving van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouwkunde en milieu. • Open dialoog via beroepsverenigingen; • Respect voor de openbare ruimtelijke ordening.	• 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 serene wijze kan analyseren; • Naleving van de geldende reglementering en procedures en gebruik van de vereiste formulieren.
Media, financiële analisten	• Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie.	• Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties; • Deelname aan interviews, rondetafelgesprekken, debatten, roadshows; • Persconferenties; • Extra-financiële ratings.
Burgermaatschappij, lokale gemeenschappen: omwonenden, burgerverenigingen enz.	• Een antwoord op de reële vastgoedbehoefte van de maatschappij; • Een bijdrage aan het welzijn van de gemeenschappen; • Een verbetering van de levenskwaliteit en harmonie in de stad; • Betalen van belastingen.	• Investeren in sectoren waarnaar vraag is en die nu en in de toekomst een uitdaging voor de maatschappij zijn (zorgvastgoed, PPS); • Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen; • Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo (mobiliteitsweek, week van de afvalvermindering, hulp aan daklozen enz.).

Bedrijfsethiek

Als toonaangevende marktspeeler en beursgenoteerd bedrijf is het voor Cofinimmo een evidentie om in al haar activiteiten blijf te geven van transparantie en ethiek ten overstaan van haar stakeholders. Cofinimmo veroordeelt dan ook alle twijfelachtige of strafbare praktijken (corruptie, witwaspraktijken, zwartwerk, sociale dumping enz.) of praktijken die ingaan tegen de principes van duurzame ontwikkeling, eerlijke behandeling, gelijke kansen en wederzijds respect.

De werkingsprincipes gelden voor alle sectoren en in alle landen waarin de onderneming actief is.

Prestatie-indicatoren 2018

- Er werd **geen enkel geval van ambtsmisdrijf** vastgesteld.
- Er werd **geen enkele onregelmatigheid** in de openbare aanbestedingen opgetekend.

Doelstellingen voor 2019

- De regels inzake transparantie en ethiek strikt blijven naleven.
- De risico's op het niet-naleven van deze regels blijven opsporen via de interne auditeur en de taken die hem zijn toevertrouwd.
- De teksten van de bestaande charters herzien en consolideren in één charter, en een interne opleiding organiseren over dit nieuwe charter.

Waarden

Zichzelf ter discussie stellen. Deze houding heeft Cofinimmo altijd al aangenomen om optimaal te kunnen inspelen op een wereld in verandering. Daarom heeft Cofinimmo beslist om de komende jaren de volgende waarden naar voren te schuiven: **Connectivity, Accountability en Customer Experience.** Deze woorden zijn niet zomaar concepten, maar werden specifiek gekozen omdat ze perfect aansluiten bij de ambities van de onderneming. Wat de verwachte competenties van de medewerkers betreft, worden **Stiptheid en Creativiteit** vervangen door **Reliability en Pioneer.**

Niet meer dan 'buzz words'? Helemaal niet! Cofinimmo definieert specifiek welke houding en welk gedrag bij deze essentiële waarden horen. Hiertoe worden voor elke activiteitensector concrete acties en projecten uitgewerkt. De doelstelling is om in te spelen op de evoluties binnen de samenleving, en hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen ("Caring, Living and Working - Together in Real Estate"). Op die manier kan de positieve en duurzame impact van Cofinimmo op de samenleving werkelijkheid worden.

● Coffee Corner - Kantoorgebouw Bourget 50 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



Corporate governance

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake deugdelijk bestuur na te leven en blijft haar methodes continu evalueren ten opzichte van de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak.

Referentiecode

Deze corporate governanceverklaring kadert in de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 06.04.2010 die het Wetboek van Vennootschappen wijzigt. Het Koninklijk Besluit van 06.06.2010 bepaalt dat de Code 2009 als enige van toepassing is. Deze code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op de site www.corporategovernancecommittee.be.

De Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governance-handelswijze naar zijn weten perfect in overeenstemming is met de Code 2009. Het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com). Het werd voor het laatst aangepast op 11.03.2019.

Interne audit en risicobeheer

Overeenkomstig de Corporate Governanceregels en de verschillende wetten van toepassing op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor risicobeheer en interne audit ingevoerd.

De vennootschap koos als referentiekader het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van ethische zakelijke regels, een efficiënt intern auditsysteem en corporate governanceregels.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende componenten:

- interne omgeving;
- bepaling van de doelstellingen en risicoacceptatiegraad;
- identificatie, analyse en beheersing van de risico's;
- controleactiviteiten;
- informatie en interne communicatie;
- toezicht en monitoring.

Interne omgeving

De interne omgeving omvat de visie, de integriteit, de ethische waarden en de bekwaamheid van het personeel, evenals de manier waarop het Directiecomité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt; dit alles onder toezicht van de Raad van Bestuur.

Risicobeheer maakt in de vennootschap op verschillende niveaus deel uit van de ondernemingscultuur via:

- Corporate Governance-regels en het bestaan van een Auditcomité en een Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance, dat volledig bestaat uit onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en de functies van Interne Auditeur, Risk Manager, Beheercontroleur en Compliance Officer;
- de integratie van het begrip risico's binnen het Directiecomité voor elke investering, transactie of verbintenis die een aanzienlijke impact kan hebben op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een Gedragscode die meer bepaald onderwerpen behandelt als belangenconflicten, beroepsgeheim, regels voor de aan- en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van sociale goederen, aanvaarden van zakelijke geschenken, communicatie, respect voor personen en een 'whistleblowing' procedure, die een integraal onderdeel zijn van het Corporate Governance Charter;
- de naleving van de principes van scheiding van functies en de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de Groep;
- de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van personeel, het opleidingsbeleid, het systeem voor de periodieke evaluatie van de prestaties en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;

Kantoorgebouw Bourget 44 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



- het bestaan van een Sustainability Committee dat tot taak heeft voortdurend alle elementen te benoemen en te evalueren die de strategie inzake duurzame ontwikkeling kunnen verbeteren. Het is samengesteld uit vertegenwoordigers van enerzijds de afdelingen die rechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de portefeuille van de Groep, en van ondersteunende afdelingen zoals de departementen legal, communicatie en human resources anderzijds;
- de opvolging van procedures en de formalisering van de processen;
- het bijwerken van een 'disaster recovery plan'.

Externe actoren nemen eveneens deel aan deze risicocontroleomgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, banken, ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

Bepaling van de doelstellingen en de risicoacceptatiegraad

De strategie van Cofinimmo wordt bepaald door de Raad van Bestuur op basis van een voorstel van het Directiecomité, rekening houdend met de topics van duurzame ontwikkeling, voorgesteld door het Sustainability Committee. De strategie wordt vervolgens vertaald in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn binnen de verschillende werkingsniveaus van de vennootschap, gaande van het meest globale niveau tot de toepassing ervan in functionele entiteiten.

Een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het bevat tegelijk de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de vastgoedkosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van het vastgoedpatrimonium en de financiële kosten in verband met de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het Directiecomité en daarna voor goedkeuring aan de Raad van Bestuur voorgesteld.

Identificatie, analyse en beheersing van de risico's

Dit punt bevat de identificatie van risicogebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er efficiënt op te reageren.

Er wordt regelmatig een globale en grondige analyse van de bedrijfsrisico's gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein. Die analyse wordt gemaakt op basis van de strategische keuzes, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van risico's in verband met duurzame ontwikkeling, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap. Ze omvat een identificatie van de mogelijke risico's, hun waarschijnlijkheid en hun impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: financieel, juridisch, operationeel, tegenpartij, patrimoniaal en reputatie. De analyse wordt vervolgens geformaliseerd in een document dat in het Directiecomité wordt voorgesteld en besproken. Dit document wordt het hele jaar bijgewerkt in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die getrokken worden uit het verleden. Overigens wordt dit document eenmaal per jaar voorgesteld aan het Auditcomité in het kader van de analyse van de belangrijkste risico's, dat het zal gebruiken om onder andere de opdrachten van de Interne Auditeur te bepalen.

Daarenboven worden de risico's van elk belangrijk project volgens een georganiseerd schema geanalyseerd. Dit verbetert de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces.

Controleactiviteiten

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's:

- op financieel vlak: de verschillen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal herzien door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- op het vlak van het kredietrisico: de financiële afdeling analyseert jaarlijks de solvabiliteit van de grootste klanten die geen financiële rating genieten. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal gecontroleerd door de operationele teams;
- op het vlak van de huur: halfjaarlijkse analyse van de huurleegstand, de vervaldagen van de huurovereenkomsten en de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten;
- op boekhoudkundig vlak: het gebruik van een ERP ('Enterprise Resource Planning', d.w.z. een geïntegreerd beheerssoftwarepakket), met name SAP, dat een bepaald aantal automatische controles bevat. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- op het vlak van de thesaurie: door een beroep te doen op verschillende financieringsbronnen en banken en het spreiden van de vervaldagen, kan het samenvallen van herfinancieringen beperkt worden;
- het risico verbonden met de rentevoeten wordt beperkt door de toepassing van een afdeckingsbeleid;
- het gebruik van een thesauriesoftware vergemakkelijkt de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling;
- de toepassing van het principe van de dubbele handtekening binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, verhuur van oppervlakten, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen;
- het gebruik van workflowsoftware bij de verschillende stappen van de handelsactiviteit (verhuur van oppervlakten) versterkt de controles tijdens de belangrijkste stappen van het proces;
- het register en de bewegingen van de aandelen op naam COFB, COFP1 en COFP2 worden geregistreerd in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear.

Informatie en interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap steunen op werkvergaderingen en op rapportering:

- het Management Report, dat elk kwartaal wordt opgesteld door de Controle-afdeling, weerspiegelt de situatie van de resultatenrekeningen en de balans, de prestatie-indicatoren, de situatie van de aan-/verkoop en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van het patrimonium, de situatie van de werven en de thesaurieposities. Het wordt verspreid onder het Management, de afdelingsverantwoordelijken en de sleutelfiguren. Het wordt besproken op het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur;
- daarnaast stelt elke afdeling regelmatig specifieke rapporten op over haar eigen activiteiten;
- het Directiecomité komt wekelijks samen om de werking en de activiteit van de vennootschap te overzien en bespreekt in detail de vastgoedinvesterings- en desinvestering-, bouw- en verhuuringsdossiers. Van al deze vergaderingen worden notulen opgesteld met, indien nodig, een actieplan voor de uitvoering van de beslissingen die tijdens de vergaderingen genomen werden.

Toezicht en monitoring

Elk kwartaal worden de boeken afgesloten volgens dezelfde procedures als op het einde van het boekjaar. Hierbij worden ook geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Prestatie-indicatoren worden berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het Management Report, waarvan sprake in het vorige punt. Al deze gegevens worden op het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur besproken en geanalyseerd.

Op dezelfde manier verzamelt elke afdeling op haar niveau relevante informatie die op kwartaalbasis wordt geanalyseerd en vergeleken met de vastgelegde jaardoelstellingen. Het Directiecomité nodigt in de loop van het jaar elk afde-

lingshoofd uit om de balans op te maken van de evolutie van de activiteiten die tot zijn bevoegdheidsgebied behoren.

Bovendien dekken de opdrachten van de Interne Auditeur verschillende processen. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het Auditcomité, dat toekijkt op de uitvoering van de aanbevelingen, en aan de Raad van Bestuur.

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2018

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5 % van het kapitaal bezitten. De transparantieverklaringen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Deze tabel toont de situatie op basis van de transparantieverklaringen ontvangen krachtens de Wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2018 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde Wet gepubliceerd en kunnen worden geraadpleegd op de website www.cofinimmo.com.

De Raad van Bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,54 %
Crédit Agricole Groep	5,01 %
Cofinimmo Groep (eigen aandelen) ¹	0,18 %
Overige < 5 %	89,27 %
TOTAAL	100,00 %

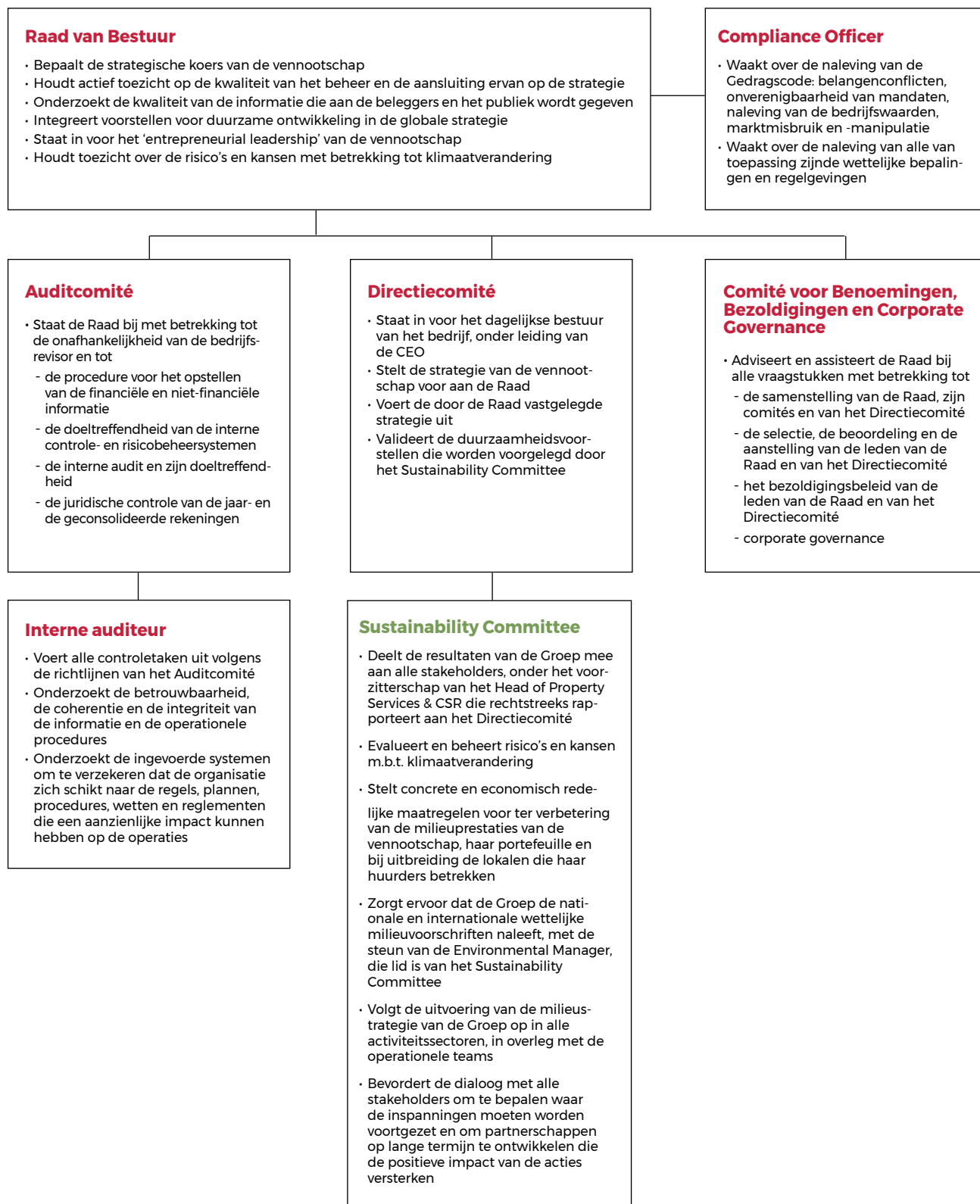
Risicofactoren

Het risico verbonden aan de bestendigheid van de portefeuille tegen klimaatverandering (zie uittreksel hieronder) maakt integraal deel uit van de risicofactoren in het Jaarlijks Financieel Verslag (zie bladzijden 2-5).

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille		
Beschrijving van het risico	Mogelijke invloed	Temperende maatregelen en factoren
Bestendigheid tegen klimaatverandering	1. Moeilijkere toegang tot het elektriciteitsnet. 2. Fysieke impact op de gebouwen door extreme weersomstandigheden. 3. Wijziging van de milieuwetgeving. 4. Negatieve impact op de waarde van een gebouw. 5. Verhoging van de kosten om een gebouw in uitbating te kunnen houden. 6. Negatieve impact op de capaciteit van de groep om een gebouw uit te baten. 7. Potentiële impact op de reputatie van de groep.	• Analyse van het potentieel en de installatie van fotovoltaïsche systemen als derde investeerder in de portefeuille. (1) • Uitgifte van 'Green and Social Bonds' om de verwerving en ontwikkeling van performante gebouwen te bevorderen. (1, 2, 3, 4) • Focus op gebouwen met een goede ligging op het vlak van mobiliteit en duurzaam transport. (2, 3, 4) • Opnemen van overstromingsrisico en milieuaspecten in de due-diligenceprocedure bij elke verwerving. (2, 3, 4) • Actief beleid voor de optimalisering van de energieprestaties in de gebouwen dat in de mate van het mogelijke vooruitloopt op de wetgeving. (3, 4, 5, 6) • Actief beleid voor de optimalisering van het waterverbruik van de gebouwen dat in de mate van het mogelijke voorrang geeft aan het gebruik van niet-drinkbaar water. (3, 4, 5, 6) • Bouw en renovatie van gebouwen met uitstekende energieprestaties, rekening houdend met de analyse van de levenscyclus van een gebouw. (3, 4, 5, 6) • Aankoop van 100 % hernieuwbare elektriciteit voor de gebouwen in beheer. (7) • Transparante communicatie over de niet-financiële indicatoren conform EPRA en GRI. (7)

¹ De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen van Cofinimmo zijn opgeschort.

Governancestructuur



Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal

Rendabiliteit is essentieel voor Cofinimmo opdat het haar verantwoordelijkheid kan nemen en haar activiteiten kan voortzetten. Op die manier kan niet alleen de efficiëntie worden gemeten, maar ook de waarde die de klanten toekennen aan de producten en diensten van Cofinimmo.

Rendabiliteit is bepalend voor het toewijzen van de nodige middelen en voor het behoud van de investeringen die noodzakelijk zijn voor haar verdere ontwikkeling en voor de levering van haar diensten. Als de winst ontoereikend of de financiële basis te zwak is, kan Cofinimmo haar economische en maatschappelijke rol niet ten volle vervullen.

● Café en restaurant Cheval Marin - Brussel (BE)



Prestatie-indicator 2018

Gegenereerde en uitgekeerde economische waarde in 2018

Gegenereerde economische waarde (x 1 000 EUR)

+ 248 668 EUR
Klanten

- 27 865 EUR
Leveranciers van goederen en diensten

= 220 803 EUR
Toegevoegde waarde

Uitgekeerde economische waarde (x 1 000 EUR)

- 19 757 EUR
Personeel

- 122 402 EUR
Aandeelhouders

- 30 805 EUR
Financiële uitgaven

- 4 871 EUR
Overheidssector

- 177 836 EUR
Totale uitgekeerde economische waarde (x 1 000 EUR)



42 968 EUR

In de Groep gehouden economische waarde (x 1 000 EUR)

● Kantoorgebouw Wet 57 - Brussel CBD (BE)



Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekarakteriseerd door een diversificatie van financieringsbronnen, een regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45 % en een optimalisatie van de duur en de kostprijs van financiering (zie ook het hoofdstuk 'Strategie' van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018).

De schuld en geconfirmeerde kredietlijnen van de Groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financiële ratingniveau van Cofinimmo. Ze zijn in het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus voor schuldratio's en afdekking van financiële kosten door de cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2018 en gedurende het volledige boekjaar 2018 werden deze ratio's nageleefd. Er worden overigens geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten verwacht in de komende 12 maanden.

Financieringsoperaties in 2018

In 2018 is Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur blijven versterken. De financieringsoperaties in de loop van het boekjaar stelden de Groep in staat om zijn financieringsbronnen verder te diversifiëren, om de schuldenlast te verminderen en om de looptijd ervan te verlengen.

Zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking - Alphen aan den Rijn (NL)



Uitbreiding van het handelspapierprogramma

Op 26.01.2018 heeft Cofinimmo het maximumbedrag van haar handelspapierprogramma verhoogd van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR. Het bedrag dat op 31.12.2018 werd geplaatst, beliep ongeveer 628,5 miljoen EUR.

Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor 155 miljoen EUR

Op 20.06.2018 voerde Cofinimmo een kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten door voor een brutobedrag van ongeveer 155 miljoen EUR. Het was de bedoeling de pipeline van 2018 van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence te financieren met behoud van een schuldratio van ongeveer 45 %.

De inschrijvingsprijs van een nieuw aandeel werd vastgelegd op 94,50 EUR, wat een korting van 10 % in vergelijking met de theoretische prijs betekent (na onthechting van de coupon met een onherleidbaar toewijzingsrecht en de coupon die het pro rata temporis dividend 2018 vertegenwoordigt). De ruilverhouding bedroeg 13 onherleidbare toewijzingsrechten voor een nieuw aandeel.

Op het einde van de inschrijvingsperiode voor de houders van onherleidbare toewijzingsrechten, was 80,41 % van het maximumbedrag van het aanbod onderschreven. De niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten werden omgevormd tot scrips en de volgende dag geplaatst bij institutionele beleggers. Er werd op 100 % van het aanbod ingetekend in het kader van de plaatsing, zonder korting ten opzichte van de sluitingskoers van de dag voordien (103,50 EUR).

Op 02.07.2018 gaf Cofinimmo dus 1 642 374 nieuwe aandelen uit tegen een inschrijvingsprijs van 94,50 EUR, wat overeenkomt met ongeveer 155 miljoen EUR. Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten voor notering en geven recht op een pro rata temporis dividend vanaf 02.07.2018.

Hernieuwing van kredietlijnen

De volgende kredietlijnen werden in 2018 hernieuwd (geanticipeerde herfinanciering):

- een lijn voor 40 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 20 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor vijf jaar;
- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zes jaar.

Daarnaast sloot Cofinimmo de volgende kredietlijnen af:

- een lijn voor 120 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 25 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor tien jaar.

De geanticipeerde herfinanciering en uitbreiding van kredietlijnen bedroegen daardoor in het boekjaar 2018 meer dan 300 miljoen EUR.

Renteafdekking

In een lage maar volatiele renteomgeving heeft Cofinimmo de kans gegrepen om haar afdeckingsportefeuille aan het einde van het laatste kwartaal van 2018 te wijzigen.

Sommige IRS (Interest Rate Swaps) voor 2019 zijn verplaatst en verlengd, waardoor de dekking van schulden met vlottende rente in toekomstige jaren is verhoogd. Er werden caps (renteopties met een maximumniveau van 0 % voor deze transactie) onderschreven om hetzelfde niveau van dekking in 2019 te behouden.

Deze verschillende transacties resulteren in:

- een daling van de kostprijs van afdekkingen voor het jaar 2019, tegen een ongewijzigd afgedekt notioneel bedrag;
- een stijging van afgedekt notioneel bedrag van 195 miljoen EUR in 2020, 195 miljoen EUR in 2021, 100 miljoen EUR in 2022, 250 miljoen EUR in 2023, 250 miljoen EUR in 2024.

Afdekking van het wisselkoersrisico

Op 15.02.2018 annuleerde de Cofinimmo Groep twee verkoopopties van een vreemde munt in euro die in 2016 werden afgesloten. Het voorwerp van de dekking, namelijk de verkoop van een gebouw in een vreemde munt, had alle waarschijnlijkheid verloren om zich voor te doen vóór de vervaldag van de dekking wegens een procedure van inschrijving van het gebouw op een lijst van beschermde gebouwen. Cofinimmo heeft dan ook gebruik willen maken van de huidige marktvoorwaarden om de afgesloten opties tegen gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de premies voor deze opties al ruimschoots ten laste zijn genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, hebben deze annulaties een winst opgeleverd in de resultatenrekeningen tijdens het eerste halfjaar van 2018.

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

Op 31.12.2018 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1 625,4 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

Obligatiemarkt

• 406,7 miljoen EUR van drie niet-converteerbare obligatieleningen (opgelopen niet-vervallen interesten):

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo nv	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo nv	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo nv	70,0	99,609 %	1,700 %	26.10.2016	26.10.2026

• 55,0 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green and Social Bonds' (opgelopen niet-vervallen interesten):

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo nv	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

• 215,8 miljoen EUR van een obligatielening convertiebaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo nv	219,3	100 %	140,1072	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

- 628,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 572,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 56,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 2,8 miljoen EUR, een bedrag dat overeenstemt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die in december 2011 werden uitgegeven door Cofinimur I.

Bankfaciliteiten

- 309,1 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 7,5 miljoen EUR andere leningen en voorschotten, en ontvangen huurwaarborgen.

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2018 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 613,1 miljoen EUR, waarvan:

- 572,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 104,0 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgaven van kortetermijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. De Cofinimmo Groep geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden;

- 40,0 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen die in de loop van 2019 vervallen;
- 0,6 miljoen EUR aan andere leningen.

De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen bedroegen 1 071,0 miljoen EUR op 31.12.2018. Naast de afdekking van uitgaven van handelspapier, heeft Cofinimmo 498,5 miljoen EUR aan beschikbare middelen om haar activiteiten te financieren.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2018 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. Haar reglementaire schuldratio (wettelijke ratio als volgt berekend volgens de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal der activa) bedraagt 43,0 % (tegenover 43,8 % op 31.12.2017). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De Loan-to-Value schuldratio (berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasing) bedraagt daarentegen 42,2 % op 31.12.2018 (tegenover 43,4 % op 31.12.2017).

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60 %.

Looptijd van de schuld

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo evolueerde van vijf jaar tot vier jaar tussen 31.12.2017 en 31.12.2018. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2 110 miljoen EUR is op 31.12.2018, vervallen en zijn gespreid tot in 2029. Maximaal 26,6 % van dit uitstaand bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2021.

Gemiddelde schuldenlast en renteafdekking

De gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor het boekjaar 2018, tegenover 1,9 % voor het boekjaar 2017.

Cofinimmo heeft haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door middel van IRS en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50 % tot 100 % van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat Cofinimmo uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

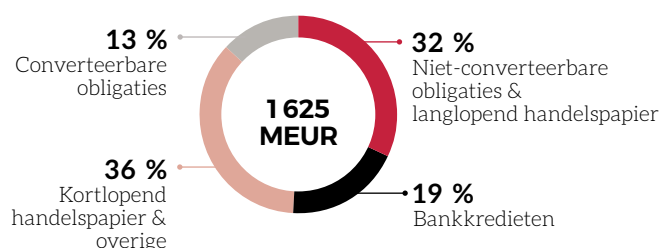
De verdeling van de schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.12.2018 wordt in de tabel hier naast weergegeven.

Op 31.12.2018 was het geanticipeerde renterisico voor meer dan 79 % afgedekt tot in 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

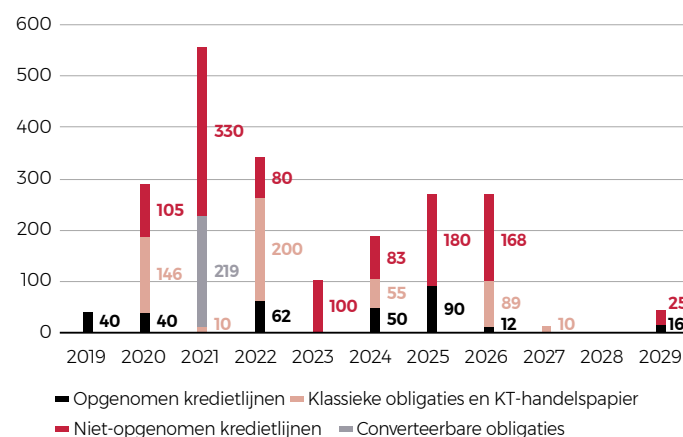
Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. In 2018 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB/stabiel perspectief voor de lange termijn en A-2 voor de korte termijn. Op basis van de hoge beschikbare liquiditeiten op de kredietlijnen, werd de liquiditeit van de Groep gewaardeerd als sterk.

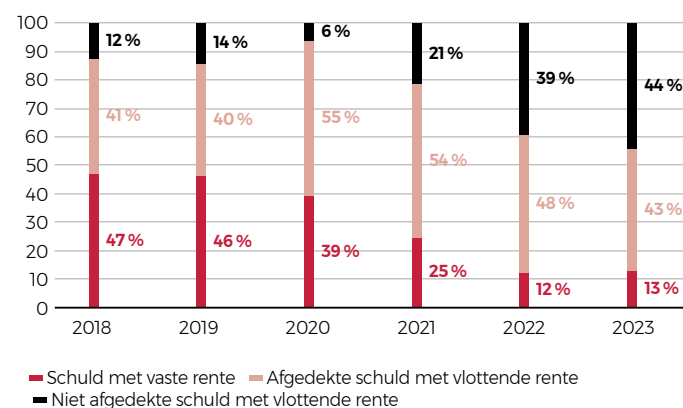
Samenstelling van de schuld op 31.12.2018



Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)



Opdeling van de schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.12.2018 - in %



Innovatief gebruik van 'Green and Social Bonds'

Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedmaatschappij die 'Green and Social Bonds' uitgeeft. Op 09.12.2016 rondde Cofinimmo met succes de onderhandse plaatsing af van haar eerste uitgifte van milieu- en maatschappelijk verantwoorde obligaties ('Green and Social Bonds') voor een bedrag van 55 miljoen EUR, met een looptijd van acht jaar en een coupon van 2,00 %. De obligaties, waarvan de opbrengst bestemd was voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame ontwikkeling, werden geplaatst bij institutionele beleggers.

Deze operatie kreeg een externe opinie van het onderzoeks- en servicebureau in 'ESG (Environmental, Social and Governance)' Vigeo Eiris, over:

- de conformiteit met de 'Green Bond Principles 2016' en de 'Guidance for Issuers of Social Bonds' van de 'International Capital Market Association (ICMA)';
- de milieugerelateerde en maatschappelijke doelstellingen;
- het verantwoorde karakter van de uitgifte.

De projecten werden geselecteerd overeenkomstig de door Cofinimmo vastgelegde procedures en door Vigeo Eiris geëvalueerd in functie van pertinente procedures.

Selectieprocedure afgestemd op de duurzaamheidsstrategie

Op basis van interne en externe expertise werd een evaluatie- en selectiekader vastgelegd en gepubliceerd op de website van Cofinimmo.

De projecten op bladzijde 39 vormen momenteel de portefeuille achter de 'Green and Social Bonds'. Hun selectie verloopt volgens welbepaalde criteria, zoals de toewijzingscriteria van de fondsen en ecologische, maatschappelijke en 'governance'-criteria ('ESG'). De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne teams van Cofinimmo die instaan voor deze projecten en anderzijds op effectenstudies, voorschriften van BREEAM en andere externe technische factoren. Elke fase van de evaluatie werd gevalideerd door het Directiecomité en maakt deel uit van een uitgestippelde visie betreffende de levenscyclus van een gebouw.

Bestemming van de fondsen

Het departement Thesaurie van Cofinimmo ziet erop toe dat de met de uitgifte van de milieu- en maatschappelijk verantwoorde obligaties opgehaalde fondsen uitsluitend en binnen het jaar volgend op de uitgifte worden aangewend voor projecten die de 'Green and Social Bonds'-portefeuille vormen. Welke verhoudingen worden gehanteerd? 50 % is voorbehouden voor kantoren met een duurzaam milieu-certificaat en 50 % gaat naar zorgvastgoed voor kwetsbare personen of personen met specifieke zorgbehoeftes.

Controle

Tot de eindvervaldag van de obligatie in 2024 voert de externe auditeur – momenteel Deloitte – jaarlijks een controle uit op de bestemming van de fondsen, de conformiteit van de geselecteerde projecten en de indicatoren. Het controleverslag kan worden geraadpleegd in het Verslag van de Commissaris (zie bladzijden 90-92).

● Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)



Inhoud van de 'Green Bond Principles' van 'ICMA'

Toewijzing van
de fondsen



Selectie van
de projecten



Beheer van de
fondsen



Jaarverslag van
de indicatoren



Externe
revisie

Criteria en doelstellingen:

Twee categorieën van toelaatbare projecten

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame ontwikkeling. De gebouwen die worden opgenomen in de onderliggende portefeuille van de 'Green and Social Bonds' zijn recent opgeleverd, gerenoveerd of zijn in ontwikkeling en hebben ecologische of maatschappelijke doelstellingen.

50 %

Groene kantoren

Investerings in bestaande/toekomstige groene kantoren in de portefeuille van Cofinimmo die beschikken over een duurzaam milieucertificaat ('BREEAM' of 'BREEAM In-Use' minimaal niveau 'Very Good').

Doelstellingen

- Klimaatverandering bestrijden door energie te besparen en de uitstoot van broeikasgassen te voorkomen of te verminderen;
- Ecologische ontwerp en beheer van projecten met behulp van:
 - > energie-efficiëntiefiche;
 - > betere uitrusting en installaties.
- Uitbreiding van de certificaten 'BREEAM' en/of 'BREEAM In-Use'.

50 %

Zorgvastgoed

Investerings in bestaande/toekomstige activa die toegang geven en/of bevorderen tot essentiële gezondheidszorg voor kwetsbare personen en personen in welbepaalde medische specialisaties (psychiatrie, geriatrie of zorg voor personen met een handicap).

Doelstellingen

- Renovatie en/of uitbreiding van de zorgvastgoedportefeuille om te beantwoorden aan de huidige en toekomstige behoeften op het vlak van huisvesting en zorg van kwetsbare personen (woonzorgcentra, revalidatiecentra, psychiatrische klinieken en acute zorgklinieken);
- De uitbaters van zorgvastgoed aanmoedigen om de ecologische voetafdruk van de gebouwen te verkleinen door gebruik te maken van duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (bouw of renovatie van gebouwen).

Duurzame opbrengst

Strijd tegen de klimaatverandering:

Beperking van de CO₂-uitstoot.

Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen:

Water- en energiebesparing, gebruik van duurzame materialen enz.

Verbetering van de gezondheidszorg:

Ruimer aanbod aan bedden en diensten inzake gezondheidszorg.

Selectieprocedure

Afgestemd op de strategie

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de onderneming verkleinen;
- De veiligheid en het welzijn van de gebruikers waarborgen;
- Opteren voor maatschappelijk verantwoorde projecten.

Evaluatie- en selectiekader

- Ecologische criteria;
- Maatschappelijke criteria;
- Criteria inzake 'governance'.
- Expertise van de interne teams;
- Externe studies en voorschriften;
- Goedkeuring door het Directiecomité;
- Terbeschikkingstelling van middelen door de Thesaurie;
- Controle door de externe auditeur.

'Green and Social Bonds'-portefeuille

Bij de uitgifte van de obligaties werden bepaalde indicatoren niet vooraf geselecteerd. Bijgevolg maken ze geen deel uit van de 'Second Party Opinion' van Vigeo Eiris. Ze zijn dus niet van toepassing en worden in de tabel aangeduid met n.v.t. (niet van toepassing).

ALGEMENE INFORMATIE		
		Toelaatbaarheids criterium
		Type werken/activa 
		Vordering van de werken 
		Huurder(s)
		Bovengrondse oppervlakte 
		Aantal bedden
		Bouwjaar of jaar van laatste renovatie
		Aankoop- of toekomstige opleveringsdatum
BESTEMMING VAN DE OPGEHAALDE FONDSEN (55 MILJOEN EUR)		
		Totale kostprijs van de projecten 
		Toegewezen bedragen 
		% bestemming 
		(Her)financiering
DUURZAME OPBRENGSTEN		
	Strijd tegen de klimaatverandering Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen	Jaarlijkse CO ₂ -uitstoot 
		Jaarlijks energieverbruik 
		Jaarlijks waterverbruik 
	Verbetering van de gezondheidszorg	Aantal bedden (nieuwe/bestaande) 
		Medische specialisatie 

ZORGVASTGOED			GROENE KANTOREN
Residentie Tillens Beeckmanstraat 26 1180 Brussel (BE)	Villa Sonnenmond Am Stein 20 56479 Neustadt/Westerwald (DE)	Domaine de Vontes Vauguinier, BP 19 37320 Esvres-sur-Indre (FR)	Guimard 10-12 Guimardstraat 10 1040 Brussel (BE)
			
Woonzorgcentrum	Woonzorgcentrum	Nazorg- en revalidatiekliniek	'BREEAM Very Good'
Creatie van een omgeving die bijdraagt tot de levensduur van personen met dementie. De aanwezigheid van groene ruimtes met een aangepaste beplanting is een reële meerwaarde voor dit type activa. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de veiligheid van de patiënten.	Woonzorgcentrum ingericht volgens het concept 'Dorp in het gebouw', specifiek aangepast voor personen met dementie.	Uitbreiding en renovatie van de nazorg- en revalidatiekliniek.	Zware renovatie van het gebouw, waarbij de energieprestatie aanzienlijk wordt verbeterd (gordijngel met dubbele beglazing, installatie van een warmtepomp en condensatieverwarmingssketels, ledverlichting enz.).
Werken beëindigd	Actief in uitbating	Werken in uitvoering	Werken beëindigd
Armonea	Convivo Holding GmbH	Inicéa	Bank Degroef Petercam nv Europese Socialistische Partij Rohde Public Policy bvba
4 960 m ²	2 940 m ²	6 352 m ² (8 208 m ² inclusief uitbreiding)	10 410 m ²
80	71	105 (met uitbreiding tussen 150 en 160, in functie van de tariefoptimalisatie)	n.v.t.
2015	2012	1967	2015
Verworven op 29.07.2011	Verworven op 01.09.2017	Oplevering van de uitbreiding op 08.02.2019	Verworven op 24.12.2004
31,0 miljoen EUR			48,9 miljoen EUR
16,4 miljoen EUR	6,1 miljoen EUR	8,5 miljoen EUR	
27,5 miljoen EUR			27,5 miljoen EUR
15,0 miljoen EUR	6,0 miljoen EUR	6,5 miljoen EUR	
50 %			50 %
27 %	11 %	12 %	
100 % herfinanciering	100 % herfinanciering	100 % herfinanciering	100 % herfinanciering
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	31 kg CO ₂ e/m ²
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	137 kWh/m ²
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,36 m ³ /m ²
Tussen 301 en 311 op 2 532 bedden in de categorieën woonzorgcentra, revalidatie-, psychiatrische en acute zorg-klinieken			n.v.t.
Psychogeriatric	Psychogeriatric	Psychiatrie	n.v.t.

'ESG'-MANAGEMENT (OP 31.12.2018)

ECOLOGISCH	Milieustrategie	Renovatie doelstelling van de portefeuille op vijf jaar 
	Energie-efficiëntie van de gebouwen	Jaarlijks energieverbruik (genormaliseerd tot oppervlakte) 
		Jaarlijkse uitstoot van broeikasgassen (genormaliseerd tot oppervlakte) 
		Geschat MWh (productie zonne-energie) 
	Samenwerking met de huurders voor een vermindering van de ecologische impact van de gebouwen	Gebouwen met meerdere huurders uitgerust met telemeters (in %)
		Aantal ondertekende 'Green Charters'
		Aantal controlebezoeken
	Integratie van milieufactoren in de logistieke keten	Hergebruikt materiaal na renovatie van gebouwen (in ton)
		Aantal leverancierscontracten met milieuclausules met betrekking tot belangrijke ontwikkelings- en renovatieprojecten
	Verantwoordelijke klantrelaties	Aantal flexibele contracten (oppervlakte, duur)
SOCIAAL		Aantal aanvragen
		Vordering van de detectie en de verwijdering van asbest
		Aantal controlebezoeken
	Integratie van sociale factoren in de logistieke keten	Aantal controverses in verband met de sociale aspecten in de logistieke keten 
	Promotie van de maatschappelijke en economische ontwikkeling	Aantal contracten met een clause ter bevordering van de tewerkstelling van lokale jongeren 
	Toegankelijkheid van de gebouwen	Aantal audits inzake de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit 
'GOVERNANCE'		Aantal audits inzake de connectiviteit van de gebouwen (nabijheid en multimodaal vervoer) 
	Voorkoming van corruptie en witwaspraktijken	Aantal audits en controverses 
	Audit en interne controle	Aantal audits en resultaten 

ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
5,36 %	2,99 %	3,45 %
181 kWh/m ²	195 kWh/m ²	179 kWh/m ²
38 kg CO ₂ e/m ²	43 kg CO ₂ e/m ²	39 kg CO ₂ e/m ²
647 MWh	1 185 MWh	1 832 MWh
n.v.t.	Guimard 10-12 is een van de 56 gebouwen die zijn uitgerust met telemeters. In totaal is 89 % van de gebouwen met meerdere huurders uitgerust met telemeters.	n.v.t.
n.v.t.	18,8 % van de kantooroppervlakte is gedekt door een 'Green Charter'.	n.v.t.
Er zijn controlebezoeken uitgevoerd in twee van de drie gebouwen van de 'Green and Social Bonds'-portefeuille. In totaal hebben 65 gebouwen in de zorgvastgoedsector een controlebezoek gekregen in 2018. Tijdens deze bezoeken werden de milieuaspecten ter plaatse besproken met de uitbater.	n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	In 2018 deed zich bij geen enkel herontwikkelingsproject de kans voor om materiaal te recuperen vóór de afbraakfase.	n.v.t.
Het milieubeleid is bijgevoegd bij elke algemene aannemingsovereenkomst.	n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	In 2018 werden 23 contracten ondertekend in de Flex Corners® voor bruto-oppervlakten tussen 36 m ² en 248 m ² en met looptijden die variëren van 12 tot 36 maanden (met uitzondering van één contract van 9 jaar).	n.v.t.
n.v.t.	In 2018 heeft de 'Service Desk' 10 612 aanvragen behandeld, waarvan 177 voor Guimard 10-12.	n.v.t.
Voor 88 % van de portefeuille werden de gegevens verwerkt. 61 % van de portefeuille (inclusief de drie activa van de 'Green and Social Bonds'-portefeuille) bevat geen asbestsporen.	49 % van de portefeuille is asbestvrij.	Voor de globale portefeuille zie het hoofdstuk 'Veiligheid en welzijn'.
In 2018 zijn controlebezoeken uitgevoerd in twee van de drie gebouwen van de 'Green and Social Bonds'-portefeuille. In totaal hebben 65 gebouwen in de zorgvastgoedsector een controlebezoek gekregen in 2018. Tijdens deze bezoeken werden de sociale aspecten ter plaatse besproken met de directie.	n.v.t.	n.v.t.
Er werd geen enkele controverse vastgesteld in verband met de sociale aspecten in de logistieke keten.		
n.v.t.	De clause in verband met de aanstelling van een stagiaire is opgenomen in elke algemene aannemingsovereenkomst.	n.v.t.
De conformiteitscontroles maken deel uit van de 'due diligence' procedure en vallen onder de reglementering van de erkenning voor uitbating van de activa.	18 gebouwen werden geauditeerd sinds 2013.	n.v.t.
Bij de verwerving is een audit niet verplicht, maar vaak wordt hij wel proactief uitgevoerd (in de 'due diligence' fase).	Kwantitatieve audits voor 100 % van de portefeuille (zie bladzijde 60).	n.v.t.
In 2018 voerde Deloitte twee externe audits uit met betrekking tot de rekeningen en IT. Er werd geen enkel ambtsmisdrif of onregelmatigheid in de aanbestedingen vastgesteld.		
In 2018 werd er één opdracht met betrekking tot de organisatie en rapportering in Nederland uitgevoerd in kader van een interne audit. Op 31.12.2018 staan er nog 34 aanbevelingen open afkomstig van opdrachten voor interne en externe audits in 2018 en voorgaande jaren. Er werden 26 aanbevelingen afgesloten in 2018.		

Innovatie

Als belangrijke eigenaar in Europa probeert Cofinimmo een trendsetter te zijn en het debat over de toekomstige vastgoednaden aan te wakkeren. Het probeert de grote maatschappelijke trends op te nemen in haar strategie omdat haar gebouwen anders snel verouderen en haar economische duurzaamheid in het gedrang komt. Er zijn dus innovatieve oplossingen nodig om groeikansen te creëren en het bestaande patrimonium te bestendigen.



● Kantoorgebouw Cockx 8-10 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)

Prestatie-indicatoren 2018

Flex Corner®

Er werden twee nieuwe Flex Corners® ingericht in de gebouwen Kunst 46 (Brussel Leopoldwijk) en Kolonel Bourg 122 (Brussel Gedecentraliseerd). De bestaande Flex Corner® in Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd) werd uitgebreid.

Coffee Corner

In totaal werden negen gedeelde vergaderzalen ingericht in de gebouwen Bourgetlaan 50 (Brussel Periferie) en Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd). De capaciteit van deze zalen varieert van 4 tot 70 personen. De zalen staan zowel ter beschikking van de huurders als van bezoekers.

Bovendien zijn recent twee ruimtes ingericht als tuin aan de kantoorgebouwen van Meeûs 23 (Brussel Leopoldwijk) en Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd).

Daarnaast zijn vijf cafés tijdelijk ter beschikking gesteld als woning.

Doelstellingen voor 2019

- Inrichting van een tweede Flex Corner® in het Park Lane Business Park (Brussel Periferie).
- Voortzetting van de commercialisatie van de vergaderzalen van de Lounges® in Park Lane en The Gradient en van de gedeelde vergaderzalen in de gebouwen Bourget 50, Omega Court en Wetenschap 41.
- Voortzetting van de ontwikkeling van prototypes van innovatieve ideeën.
- Voortzetting van de herontwikkeling van het Quartz-gebouw (het voormalige Kunst 19H) met behulp van BIM-software.

Verwezenlijkingen in 2018

Cofinimmo roept periodiek werkgroepen van een twaalfstal interne medewerkers samen. Waarom? Nadenken over hoe de vooraf geïdentificeerde nieuwe maatschappelijke tendensen kunnen worden geïntegreerd. Deze groepen onderbouwen hun onderzoekswerk met ontmoetingen met trendsetters in activiteitsdomeinen die de vastgoedsector van morgen kunnen beïnvloeden (mobiliteit, stedelijke landbouw, 'smart cities & buildings', digitale revolutie, big data enz.). Rekening houdend met de nieuwe bouwtechnieken en de nieuwe, duurzamere technologieën formuleren zij diverse voorstellen die inspelen op de behoeften van de klanten-huurders om zo de leegstand in de portefeuille in te perken, de uitbatingscyclus van de gebouwen te verlengen en de uitbating ervan te vergemakkelijken.

Deze specifieke werkgroepen zijn echter niet de enige motor achter innovatieve oplossingen. In alle afdelingen van Cofinimmo wordt voortdurend naar innovatie gestreefd. Er worden dan ook tools ter beschikking gesteld van alle medewerkers. In het kader van de zoektocht naar oplossingen kunnen alle medewerkers hun ideeën of de uitdagingen die hun pad kruisen delen via een digitaal communicatieplatform.

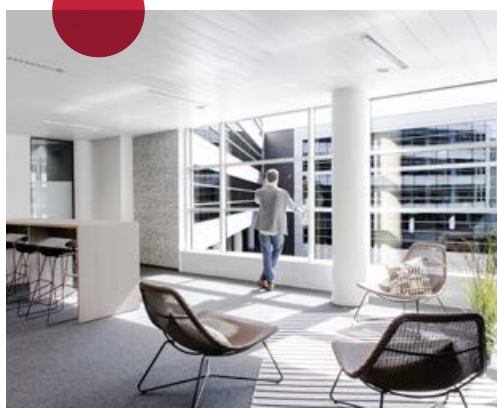
Flex Corner®

Het concept van de Flex Corner® bestaat uit een geheel van kleine, variabele kantoorruimtes, uitgerust met gemeenschappelijke infrastructuur (kitchenette, lounge, meerdere vergaderzalen met verschillende capaciteiten). Resultaat? Maximale flexibiliteit. De kantoorruimtes zijn reeds voorbekaamd en de basisinrichting, zoals vloerbekleding, is reeds aanwezig. Bovendien kunnen de huurders beroep doen op de expertise van Cofinimmo om de installatie van hun private ruimtes af te werken. De gemeenschappelijke vergaderzalen worden ter beschikking gesteld in verhouding tot de gehuurde oppervlakte en kunnen worden gereserveerd door middel van een reservatiesysteem op de computer van de klant of op een scherm in de nabijheid van de zalen.

De ruimtes worden te huur aangeboden voor een periode van minimaal een jaar, maar de termijn kan aangepast worden aan de behoeften van de huurder volgens een 'Custom your lease'-formule en aangepaste contractuele voorwaarden. De huurders ontvangen een maandelijkse factuur voor de betaling van de huur, taksen en een vaste bijdrage in de gemeenschappelijke kosten (elektriciteit, onderhoud, wifi, gebruik van de vergaderzalen).

Momenteel zijn tien kantoorgebouwen uitgerust met dit soort faciliteiten.

Kantoorgebouw Cockx 8-10 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



- **Flex Corner® - Kantoorgebouw Vorst 36 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)**
- **Flex Corner® - Kantoorgebouw Vorst 24 - Brussel Gedecentraliseerd (BE)**

Lounge® en gedeelde vergaderzalen

Wat omvat de Lounge® precies? Het betreft moderne en multifunctionele ruimtes, vergelijkbaar met de vipruimtes in een luchthaven. Deze ruimtes zijn uitgerust om er te werken, te vergaderen en te ontspannen. Het concept sluit aan bij de evolutie naar meer flexibele en zelfs nomadische werkgewoontes, zoals 'coworking', telewerk en een toenemende connectiviteit tussen mensen en objecten.

De eerste Lounge® van Cofinimmo werd ingehuldigd in december 2016 in het Park Lane Business Park (Brussel Periferie). In 2017 opende een tweede Lounge® de deuren in het gebouw The Gradient (Brussel Gedecentraliseerd). Samen hebben deze twee Lounges® een oppervlakte van 1 338 m², met gedeelde ruimtes, brainstormingzones, verschillende nissen, multimediavergaderzalen met variabele capaciteit en ontspanningsruimtes (leeshoek, voetbaltafels).

Daarnaast worden er cateringfaciliteiten aangeboden. De Lounge® in The Gradient beschikt over een sandwichbar en traiteurdienst. Op de site van Park Lane werd in 2018 een gloednieuw restaurant geopend.

De Lounges® worden beheerd door een Community Manager, een dirigent als het ware, die niet alleen instaat voor de goede werking van de ruimtes, maar die ook de contacten tussen de huurders bevordert en evenementen organiseert om gaandeweg een gemeenschapsgevoel tussen de klanten tot stand te brengen. De Lounges® kunnen ook volledig of gedeeltelijk afgehuurd worden voor bedrijfs-evenementen (productlanceringen, seminars, eindejaars-recepties enz.).

Met de inrichting van de gebouwen Bourget 50 (Brussel Periferie) en Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd) heeft Cofinimmo in 2018 het aantal gedeelde vergaderzalen opgetrokken. De vergaderzalen, waaronder één met een capaciteit tot 70 personen, worden zowel verhuurd aan de huurders van Cofinimmo als aan bezoekers.

Jaar	Gebouw	Type	Opper- vlakke	Ver- dieping	Capaciteit	Aantal vergaderzalen	Totale capaciteit van de vergaderzalen
2015	Paepsem 20	Coffee Corner	52 m ²	0		0	0
2015	Paepsem 20	Flex Corner	677 m ²	0		1	8
2016	Paepsem 20	Flex Corner	546 m ²	0		1	8
2016	Park Lane D	The Lounge	404 m ²	0	100 personen	3	28
2016	The Gradient	Flex Corner	1 426 m ²	2		3	16
2017	Bourget 42	Flex Corner	808 m ²	1		3	20
2017	Omega Court	Flex Corner	938 m ²	2		3	18
2017	Paepsem 20	Flex Corner	773 m ²	4		1	12
2017	Park Hill 20B	Flex Corner	472 m ²	4		2	24
2017	Park Lane D	Flex Corner	474 m ²	0		Gebruik van de vergaderruimtes van The Lounge	
2017	Wetenschap 41	Vergaderzalen	77 m ²	0		1	10
2017	Vorst 36	Flex Corner	836 m ²	3		3	16
2017	The Gradient	The Lounge	934 m ²	0	200 personen	5	103
2017	Waterloo Office Park J	Flex Corner	403 m ²	2		1	6
2017	Park Hill 20B	Coffee Corner + terras	120 m ²	4	30 personen	0	0
2017	Vorst 36	Coffee Corner	211 m ²	0		0	0
2018	Kunst 46	Flex Corner	678 m ²	2		2	12
2018	Bourget 50	Coffee Corner + vergaderzalen	524 m ²	0		6	84
2018	Omega Court	Coffee Corner + vergaderzalen	344 m ²	0	60 personen	3	46
2018	Kolonel Bourg 122	Flex Corner	595 m ²	3		1	8
2018	Omega Court	Flex Corner	1 205 m ²	2		3	20
	In projectfase						
2019	Park Lane E	Flex Corner	780 m ²	4		Gebruik van de vergaderruimtes van The Lounge	
		TOTAAL	13 273 m ²		390 personen	42	439

● Paepsem Business Park -
Brussel Gedecentraliseerd (BE)



Dakterrassen en omgeving van de kantoorgebouwen

In 2018 ging Cofinimmo door met de inrichting van de daken van een aantal gebouwen als tuinen om zo een ontspanningsruimte buiten aan te bieden aan de gebruikers. Twee projecten werden voltooid in 2018:

- **Omega Court (Brussel Gedecentraliseerd):** de binnenplaats van het gebouw werd harmonieus ingericht door de aanplanting van solitaire berken en ginkgo's.
- **Meeûs 23 (Brussel Leopoldwijk):** de binnenplaats werd ingericht als ontspanningsruimte uitgerust met stadsmeubilair, zodat de gebruikers er voortaan 's middags kunnen picknicken.

Vastgoed voor distributienetten: tijdelijk gebruik van leegstaande ruimtes

Zodra een ruimte vrijkomt voor verhuur bestudeert Cofinimmo in afwachting van een nieuwe huurder de mogelijkheid om ze tijdelijk ter beschikking te stellen voor een alternatief gebruik dan de eigenlijke bestemming van het gebouw. Deze praktijk is vooral gangbaar in de portefeuille van cafés en restaurants in Nederland.

In 2018 werden vijf leegstaande panden gebruikt als woning.



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

Als eigenaar en vastgoedinvesteerder kan Cofinimmo de esthetiek en het gemengde karakter van de wijken beïnvloeden door middel van haar investerings- en gebouwenkeuzes, zelfs indien die in de eerste plaats gebaseerd zijn op economische criteria.

De duurzame ontwikkeling van steden berust op een stedenbouwkundig evenwicht. Kantoren, woningen, handelsruimtes en groene ruimtes moeten naast elkaar bestaan en unifunctionele wijken moeten geleidelijk aan verdwijnen.

Door de herbestemming van bepaalde leegstaande kantoorgebouwen kan Cofinimmo van bij het ontwerp het gemengde karakter in de wijken herstellen en de aantrekkelijkheid van haar gebouwen verhogen.

De bouwkundige esthetiek van de gebouwen draagt bij aan de tevredenheid van de gebruikers die er wonen en aan het imago van de vennootschappen die er hun activiteiten uitoefenen. Cofinimmo streeft naar schoonheid en harmonie in de stad door voorrang te geven aan de ontwikkeling van gebouwen met een symboolfunctie.

Prestatie-indicatoren 2018

28 192 m²

Gerenoveerd/gebouwd in de zorgvastgoedsector

20 320 m²

Gerenoveerd/gebouwd in de kantorensector

Doelstellingen voor 2019

- Renovatie en uitbreiding van de portefeuille: 'Domaine de Vontes' in Esvres-sur-Indre (FR), 'Les Oliviers' in Le Puy-Sainte-Réparate (FR), het Franse Rode Kruis in Chalon-sur-Saône (FR), Förstereiweg 6 in Ascheffel (DE), Buchauweg 22 in Schafflund (DE), Wijnkoperstraat in Gorinchem (NL), De Nootelaer in Keerbergen (BE).
- Renovatiewerken aan twee cafés en zes appartementen, namelijk Falstaff in Brussel (BE) en Café des Nations in Knokke (BE).
- Voortzetting van de herontwikkeling van het Quartz-gebouw (het voormalige Kunst 19H).



Projecten die werden opgeleverd of in uitvoering zijn in 2018

Kaarst (DE): ontwikkeling van een psychiatrische kliniek op een voormalige semi-industriële site

Cofinimmo verwierf een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst, een stad die ideaal gelegen is op 15 km van Düsseldorf en op 45 km van Keulen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

Het ziekenhuis bevindt zich op de site van een voormalige opslagplaats van IKEA. Deze site past in een ruimere ontwikkelingsvisie van Kaarst-Oost, waarvoor een wedstrijd werd uitgeschreven die werd gewonnen door de vereniging Scheuven-Wachten en WGF Landschaft.

Het project kadert in de herinrichting van dit industriegebied en maakt deel uit van een nieuwe toegang tot de stad met onder meer woningen en handelszaken, maar ook groene en openbare ruimtes.

De nieuwe psychiatrische kliniek is gespecialiseerd in de behandeling en begeleiding van patiënten met depressie en burn-out. De bovengrondse oppervlakte bedraagt meer dan 6 600 m² en biedt ruimte voor ongeveer 70 bedden en 20 plaatsen voor de dagkliniek rond twee afgeschermden binnenplaatsen. De bouwwerken zijn net gestart. De oplevering wordt verwacht in het voorjaar van 2020. De inrichting zal worden uitgebaat door Oberberg GmbH.



● Situatie na de werken

Op technisch vlak zal het gebouw voldoen aan ambitieuze milieuvorschriften. Het gemetselde gebouw met buitenmuren in baksteen wordt voorzien van ramen in pvc en een groendak. Voor de buiteninrichting werd een plan opgesteld voor beplanting en aanplanting van bomen.

De warmteproductie gebeurt met behulp van condensatieketels op aardgas met een gecombineerde productie-eenheid van warmte en elektriciteit. Alle elektrische installaties voldoen aan de Duitse vereisten inzake energie-efficiëntie vastgelegd in de VDE-normen. Het gemiddelde primaire energieverbruik wordt geschat op 219 kWh/m²/jaar. Dat is 36 % lager dan de huidige Duitse norm voor dit type gebouw.

● Situatie voor de werken



● Situatie voor de werken

● Psychiatrische kliniek in aanbouw - Kaarst (DE)



Rotterdam (NL): renovatie van een revalidatie- en woonzorgcentrum

Op 19.07.2018 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst, onder voorwaarden, met betrekking tot de verwerving van een site gelegen in Hillegersberg, een deelgemeente van Rotterdam. Op deze locatie zijn een in 1966 gebouwd geriatriesch revalidatiecentrum en een in 1999 gebouwd woonzorgcentrum gevestigd.

Cofinimmo zal de zware renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum financieren.

Deze worden uitgebaat door Fundis.

De huidige zorg zal verzekerd worden tijdens de looptijd van de werken die in verschillende fasen zullen verlopen en waarvan de oplevering is gepland tegen eind 2020. De nieuwe gebouwen zullen een bovengrondse oppervlakte van bijna 11 000 m² bieden. Ze zullen beschikken over 27 plaatsen in revalidatie, 60 plaatsen in geriatriesch revalidatie en 48 plaatsen voor langdurige zorg.

Het complex wordt ook uitgerust met een aantal gemeenschappelijke ruimtes, om ontmoetingen tussen de bewoners te bevorderen, en een brasserie.

Het doel is niet alleen om aan de behoeften van de bewoners te voldoen, maar om er een echte centrale leefruimte voor de hele buurt van te maken. Zo is een deel van het gebouw bedoeld voor lokale behandelende artsen die door families worden geraadpleegd. De lokale bewoners kunnen ook genieten van een leuke brasserie, en de kinderen van de buurt van een prachtige tuin.



Huidige situatie
voor werkzaamheden

Tenslotte zal de kliniek ook een innovatief concept van zorg herbergen voor ouderen die na hun revalidatie niet volledig genezen zijn en nog steeds tijdelijke hulp nodig hebben.

Deze zware renovatie zet het hergebruik van materialen in de kijker. Architect Thomas Rau werd gekozen om het project in goede banen te leiden. Thomas Rau is dé referentie op het vlak van CO₂-neutrale en CO₂-positieve gebouwen (die meer energie produceren dan verbruiken) en het toepassen van de principes van de circulaire architectuur.

Duurzame maatregelen:

- gebruik van duurzame/gerecycleerde materialen (bv. bio-composiet gevellatten, materialen als stro, bamboe, vlas- en hennepisolatie en leemstucproducten) te bepalen tijdens uitvoering;
- zonder aansluiting op het gasnet;
- fotovoltaïsche panelen (800 m²);
- LED-verlichting;
- 'healing environment' met beweegtuin en natuurlijk licht;
- circulair bouwen (flexibiliteit van het te realiseren gebouw en hergebruik casco van bestaand gebouw).

● **Toekomstige situatie
na de werken (Thomas Rau)**



Chalon-sur-Saône (FR): bouwproject voor het Franse Rode Kruis

De Cofinimmo Groep verwierf een revalidatiekliniek (Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation of SSR) in aanbouw door het Franse Rode Kruis in Chalon-sur-Saône, in de streek Bourgogne-Franche-Comté. De instelling ligt in een gezamenlijke ontwikkelingszone (ZAC), waar zich eveneens een ziekenhuis, een centrum voor nucleaire geneeskunde en een medisch centrum bevinden.

De oplevering is gepland voor het einde van het eerste kwartaal van 2019. De instelling zal een opvangcapaciteit hebben van ongeveer 130 bedden, verspreid over een nuttige oppervlakte van bijna 9 300 m², met een dienst neurologie, pulmonologie en cardiologie en een neurovegetatieve dienst.

Certivea zal het gebouw een certificaat 'NF-HQE® Bâtiments tertiaires Hospitalier Millésime 2008 Démarche HQE' en een 'Passeport Bâtiment Durable' toekennen, met een niveau 'Excellent' in de fasen 'Planning' en 'Design'.

Deze labels bevestigen het streven naar de ontwikkeling van een gebouw van hoogstaande ecologische kwaliteit dat maximaal comfort biedt aan de gebruikers.

Dat vertaalt zich dan ook in de technische eigenschappen van het gebouw:

- isolatie van de volledige buitenzijde van het gebouw om thermische bruggen te voorkomen;
- duurzame materiaalkeuze om de uitstoot van schadelijke vluchtige organische stoffen en formaldehyde te beperken, gecombineerd met een performant ventilatiesysteem;
- installatie van performante systemen om het energieverbruik maximaal te beperken. Dat verbruik wordt geschat op 90 kWh/m² primaire energie per jaar:
 - o aansluiting op het bestaande stadsnet voor verwarming en de productie van warm water;
 - o koeling met behulp van omkeerbare warmtepompen.

Bovendien wordt bijzondere aandacht besteed tijdens de bouwfase. Door te kiezen voor het systeem van een 'nette werf' beperken we de impact van het bouwterrein op de omgeving, niet alleen wat de veiligheid en het comfort van de uitvoerders betreft, maar ook wat betreft de visuele aspecten voor de omwonenden en de potentiële klanten.



Vivalys, voormalig Woluwe 106-108 (BE): omvorming van kantoorgebouw tot woonzorgcentrum

De afnemende vraag naar kantoren in de gedecentraliseerde zone van Brussel deed Cofinimmo beslissen om het gebouw Woluwe 106-108 in Brussel om te vormen tot het woonzorgcentrum Vivalys. Dit nieuwe woonzorgcentrum, met een capaciteit van 151 bedden, werd in het eerste kwartaal van 2018 in gebruik genomen.

De herbestemming van een dergelijk gebouw (in plaats van afbraak/wederopbouw) levert een aanzienlijke energiebesparing op over de volledige levenscyclus van het gebouw.

Cofinimmo heeft geopteerd voor het behoud van het architecturale beton van de linker- en rechtervleugel, die kenmerkend was voor de kantoorgebouwen van de jaren '80, en heeft een nieuwe centrale zone in glas en aluminium gecreëerd om het geheel een eigentijdse look te geven. De parking achter het gebouw werd omgevormd tot een tuin voor de bewoners.

Falstaff (BE): restauratie van brasserie en omvorming van de verdiepingen tot woningen

Deze prachtige Art Nouveau-brasserie is al jarenlang een begrip voor de Brusselaars.

De verdiepingen van dit geklasseerde gebouw zijn echter al decennialang verwaarloosd. Cofinimmo verwezenlijkt de herbestemming van de verdiepingen en creëert daarmee nieuwe woongelegenheden in hartje Brussel.

Aan het einde van de renovatie zullen de drie grote appartementen in een eigentijds kledje zitten en voldoen aan alle huidige normen op het vlak van elektriciteit, veiligheid en brandveiligheid.

Duurzame maatregelen:

- gebruik van voorzetramen, de bestaande geklasseerde ramen worden gerestaureerd en bewaard;
- gebruik van natuurlijke en ecologische materialen, zoals houtvezelisolatie;
- condensatieketel.

Quartz (BE): centrale plaats op de Kunstlaan, gebaseerd op een transparante architectuur

Cofinimmo is gestart met de herontwikkeling van Kunst 19H, voortaan Quartz, een gebouw uit 1973 dat gedeeltelijk gerenoveerd werd in 1998.

Het gebouw, dat begin 2020 wordt opgeleverd, moet een 'nearly zero emission building' worden met BREEAM-certificaat 'Excellent' (voor de ontwerpfase is het niveau reeds behaald).

Het gebouw heeft een oppervlakte van 9 200 m² verspreid over zeven verdiepingen (gelijkvloers + zes verdiepingen).

Het ontwerp is van de hand van architectenbureau POLO, dat de winnaar werd van de architectuurwedstrijd. Cofinimmo wil immers een gebouw creëren met een opmerkelijk esthetisch karakter en dat een zicht geeft op de binnentuin vanaf de Josef II-sstraat.

Het comfortniveau en de technische eigenschappen van het gebouw zien er als volgt uit:

- natuurlijk licht voor elke werkpost;
- plafondhoogte van 3 m;
- modulariteit van 1,35 m;
- ramen met driedubbele beglazing;
- performant verwarmings- en ventilatiesysteem;
- energiezuinige verlichting met aanwezigheidsdetectie;
- gecentraliseerd beheersysteem van de technische installaties voor optimale flexibiliteit;
- parking voor 42 auto's, 2 motorfietsen en 55 fietsen.

● Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Veiligheid en welzijn

De impact van vastgoed op de externe omgeving wordt steeds meer beheerst. Maar wat is de impact op de interne omgeving?

In de huidige samenleving volstaat het niet meer om de veiligheid in een gebouw te garanderen. De verwachtingen zijn geëvolueerd en de normen op het vlak van functionaliteit en welzijn liggen steeds hoger voor de gemeenschappelijke ruimtes waarin gastvrijheid centraal staat. Deze evolutie wordt ondersteund door nieuwe labels en benchmarks. Vandaar dat het belangrijk is dat Cofinimmo gebouwen aanbiedt die aansluiten bij deze nieuwe verwachtingen. De inrichting van Lounges® en Coffee Corners® speelt in op deze trend.

● The Lounge® - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



Prestatie-indicatoren 2018

Welzijn van de medewerkers

Absenteïsme	2017	2018
Korte termijn	1,6 %	1,5 %
Lange termijn	2,6 %	3,8 %
Arbeidsongevallen	4	1
Aantal ongevallen/werkuren	0,0016 %	0,0004 %

131

Werknemers

28

Werknemers werken deeltijds

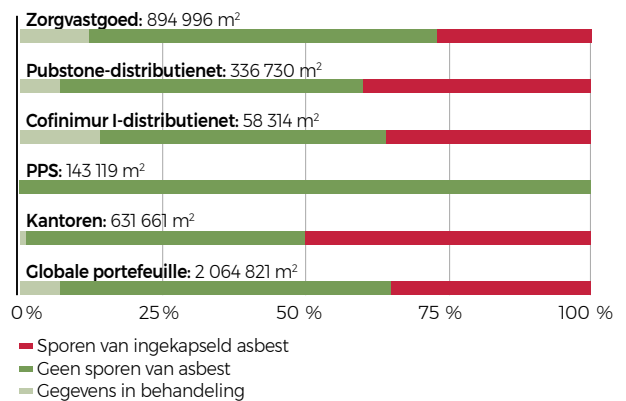
11%

Van de mannen werkt deeltijds

27%

Van de vrouwen werkt deeltijds

Asbestbeheer in de verhuurde gebouwen



91%

Van de rechtstreeks beheerde portefeuille wordt geëvalueerd door middel van een brandaudit en asbestopvolging.

Er werd **geen enkele inbreuk** met financiële of gezondheidsimpact voor de gebruiker vastgesteld die verband houdt met brandaudits en asbestopvolging in de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Doelstellingen voor 2019

- De gegevens over asbest vervolledigen voor de verschillende segmenten en geleidelijke sanering.

Verwezenlijkingen in 2018

Personeel

Cofinimmo heeft altijd al maatregelen getroffen om het welzijn van haar medewerkers te bevorderen zodat ze hun functie in de best mogelijke omstandigheden kunnen uitoefenen. Elke nieuwe medewerker krijgt bij zijn of haar indiensttreding een onthaaldossier waarin alle praktische en veiligheidsmaatregelen op de werkplek worden uiteengezet. Elke nieuwe medewerker wordt persoonlijk onthaald zowel door de HR-verantwoordelijke als door de CEO.

Er bestaan ook discussieforums waar ideeën en/of bekommernissen kunnen worden geuit: driemaandelijks informatievergaderingen, werkgroep over de verbetering van de interne communicatie en de communicatie tussen departementen, workshops over psychosociale risico's enz.

Cofinimmo besteedt ook bijzondere aandacht aan mentaal welzijn en stress op het werk. Dit fenomeen, dat steeds vaker voorkomt in de bedrijfsweld, kan ernstige gevolgen hebben en mogelijk tot burn-out leiden. Dit soort aandoening gaat vaak gepaard met langdurige afwezigheid van de getroffen persoon wat voor de werkgever een verstoorde organisatie en extra kosten meebrengt. Daarom sensibiliseert Cofinimmo geregeld haar managers rond dit thema.

De gebruikers van de 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, niet-naleving van veiligheidsnormen en slecht afgestelde airconditioningsinstallaties kunnen het welzijn en de gezondheid van de gebruikers beïnvloeden.

Cofinimmo analyseert systematisch alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid. In het due diligenceproces worden de aanwezigheid van asbest, de bodemvervuiling en de elementen inzake brandbestrijding en brandpreventie enz. verplicht geanalyseerd.

Het asbestrisico voor de oudste gebouwen in de portefeuille wordt van nabij opgevolgd. Het in de gebouwen aanwezige asbest zit in de materialen ingekapseld. Bij aantasting worden deze materialen verwijderd volgens de wettelijke voorschriften die de veiligheid van personen waarborgen.

Tegenwoordig wordt er bij de selectie van een gebouw ook gekeken naar criteria als ontspanningsmogelijkheden en welzijn. In samenwerking met het bedrijf Easy Day worden daarom yoga-, BBB- en relaxatiesessies georganiseerd in de Lounges®, soms aangevuld met een drankje of een gezonde en vitaminerijke lunch. De rol van de Community Manager als verantwoordelijke voor de Lounges® bestaat erin acties te bevorderen die een positieve impact hebben op het welzijn van de gebruikers van de gebouwen.

De onderaannemers

Cofinimmo hecht veel belang aan de billijkheid ten overstaan van leveranciers tijdens aankooponderhandelingen en de veiligheid van haar personeel. De continuïteit van een commerciële relatie is enkel mogelijk via wederzijds respect van de partijen en begrip voor hun bezorgdheden en streefdoelen. Het uitbesteden van bouw- en onderhoudsactiviteiten gaat gepaard met een strenge controle op deze onderaannemingen.

In het kader van zware renovatiewerken beschikt Cofinimmo over 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 werklast doet Cofinimmo eveneens een beroep op externe veiligheidscoördinatoren. In het kader van offerte-aanvragen geeft Cofinimmo in haar bestekken en contracten een zeer duidelijke beschrijving van eenieders verantwoordelijkheid.

Voor het onderhoud van haar patrimonium rust Cofinimmo haar gebouwen 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 die in het belang is van beide partijen.



Opleiding van medewerkers

Het menselijk kapitaal is een doorslaggevende troef voor Cofinimmo, niet alleen voor de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten, maar ook voor haar economische en maatschappelijke prestaties.

Prestatie-indicatoren 2018

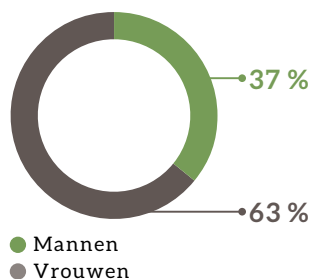
5 dagen

Opleiding per medewerker per jaar

De Belgische regelgeving vraagt ondernemingen om gemiddeld vijf opleidingsdagen per werknemer aan te bieden.

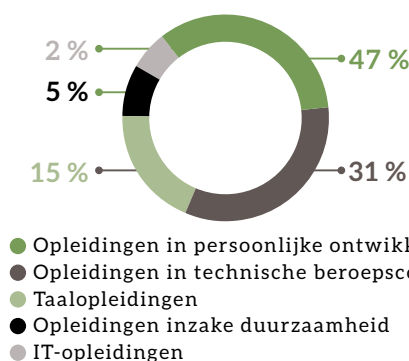
5 376 uren

Gecumuleerde opleiding, waarvan 214 uur individuele coaching of teamcoaching



75%

Van de werknemers hebben één of meerdere opleidingen gevolgd



48%

Universitair

26%

Postuniversitair

100%

Van de medewerkers kreeg een periodiek loopbaan- en evaluatiegesprek

Vanuit een visie op middellange termijn geeft Cofinimmo de voorkeur aan de professionele en persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers op elk moment van hun carrière. Op langere termijn streeft Cofinimmo ernaar haar medewerkers een boeiend, maar zorgeloos loopbaaneinde te bezorgen.

Door te investeren in haar medewerkers slaagt Cofinimmo er niet alleen in om hun efficiëntie en hun engagement te verhogen, maar ook om het pad naar uitmuntendheid te effenen.

Doelstellingen voor 2019

- Permanente opleiding van werknemers en managers.
- Summer academy / language academy – editie 2019.
- Nieuwe opleidingsformules: webinars, e-learning, tutorials.
- 'Investors in People': alles in het werk stellen om het in 2018 behaalde label Goud te behouden.



Verwezenlijkingen in 2018

Het label 'Investors in People' (IiP)

Dit label is zeer wijdverspreid in de wereld, vooral in de Angelsaksische landen, maar ook in Vlaanderen. Cofinimmo maakt sinds 2006 deel uit van de groep van minder dan tien bedrijven die dit label behaalden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In Wallonië werd het label nog door geen enkel bedrijf behaald. Sindsdien is Cofinimmo erin geslaagd het label driejaarlijks te hernieuwen en zich zo op de markt te positioneren als een onderneming waarvan de bestuurders vertrouwen verdienen en functioneren in overeenstemming met de waarden van de onderneming. Het label erkent dan ook dat Cofinimmo in haar medewerkers investeert en naar hen luistert. Dankzij deze erkenning kan het bedrijf nieuw talent aantrekken dat oog heeft voor een duurzame benadering.

Het niveau Goud

IiP herzielt geregeld zijn benadering om voeling te houden met de evolutie van de werking van bedrijven en de verwachtingen van de werknemers. In 2018 werd Cofinimmo's label hernieuwd op basis van een evaluatie van drie grote pijlers.

Leiden en begeleiden

De managers vervullen een centrale rol in de bedrijfscultuur en de ondersteuning van het engagement van de medewerkers. In een complexe omgeving moet een bedrijf meer dan ooit blijf geven van een visie. Die taak wordt er in geen geval eenvoudiger op. Er wordt van managers steeds meer verwacht. Alles moet steeds sneller gebeuren en soms ook met minder middelen.

Ondersteunen

Bedrijven worden onophoudelijk geconfronteerd met veranderingen en van medewerkers wordt steeds meer flexibiliteit verwacht. Vlakke en meer ondersteunende organisaties kunnen sneller beslissingen nemen en klantgericht werken. Dat veronderstelt vertrouwen, autonomie en responsabilisering, maar ook erkenning.

Verbeteren

Nieuwe werkwijzen veronderstellen creatieve en innovatieve benaderingen in de ontwikkeling van mensen en producten. IiP verwacht dan ook dat de onderneming het credo 'Morgen beter dan vandaag' onderschrijft.

In 2018 werd de lat (zeer) hoog gelegd om een label van het niveau Goud te behalen. Cofinimmo heeft sinds 2015, de datum van de vorige hernieuwing, dan ook alles in het werk gesteld om hierin te slagen.

Het beleid van permanente opleiding voor medewerkers en managers

Cofinimmo biedt al haar medewerkers zonder enig onderscheid dezelfde mogelijkheden om opleidingen te volgen en zich te ontwikkelen.

Ze streeft ernaar dat iedereen op elk moment klaar is voor een nieuwe functie binnen of buiten het bedrijf en over competenties beschikt die aansluiten bij de marktvraag. Waar mogelijk geeft Cofinimmo steeds de voorkeur aan interne promotie.

Er wordt voorrang gegeven aan vijf opleidingsdomeinen: technische vaardigheden in verband met het vakgebied, duurzame ontwikkeling, talenkennis, IT en persoonlijke ontwikkeling.

De keuze van de opleidingen wordt bepaald in overleg tussen de werknemer, zijn manager en Human Resources. Daarbij wordt rekening gehouden met de vooruitgang bij de concurrentie of in de sector, de ontwikkelingsbehoeften van de teams, nieuwe tendensen, maar ook met het potentieel om een meer leidinggevende functie op te nemen. Cofinimmo moedigt alle werknemers met potentieel aan om een opleiding te volgen op het gebied van 'leadership' en 'people management'.

Tijdens de rustigere zomerperiode krijgen de medewerkers de gelegenheid om deel te nemen aan een 'Summer Academy' en hun kennis op te frissen of te verbeteren van Word, Excel, Outlook, Powerpoint, Access of LinkedIn. In 2018 ging Cofinimmo in samenwerking met een externe partner van start met een 'Language Academy'. Tijdens drie intensieve cursusdagen krijgen de werknemers in groepen van drie of vier personen van hetzelfde niveau de mogelijkheid om hun kennis van het Nederlands, Frans, Engels of Duits bij te schaven.

Deze mogelijkheid om bepaalde kennis op te frissen of nieuwe kennis te verwerven op korte tijd kan op veel succes rekenen bij de medewerkers. Een dergelijke benadering leidt dan ook tot een win-winresultaat voor de werknemer en de werkgever.

In 2018 konden de medewerkers zich inschrijven voor 'E-learning'-sessies, in de vorm van webinars en tutorials rond uiteenlopende thema's zoals draaitabellen, vergadertechnieken enz. Dankzij deze nieuwe opleidingsvormen kunnen medewerkers hun tijd efficiënter en op een meer individuele manier beheren, zonder zich daarbij ten minste een halve dag op een bepaalde datum te moeten vrijmaken.

De Team Managers (in functie of potentieel) volgen individuele of groepstrajecten in 'leadership' en 'people management', waarbij ze vertrouwd kunnen geraken met de specifieke aspecten van deze functie. Een functie die, naast grondige kennis, ook gedragskenmerken en benaderingen vergt om de motivatie en de betrokkenheid van hun ondergeschikten te bevorderen.

Al deze mogelijkheden worden op voet van gelijkheid aangeboden, ongeacht het land waar de medewerker zijn functie uitoefent. Ze sluiten aan bij de engagementen van Cofinimmo in het kader van de labels 'Diversiteit' en 'Investors in People'.

Het loonpakket dat Cofinimmo aan haar medewerkers aanbiedt, wordt voor elke medewerker bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling.



● Woonzorgcentrum 'Pfleheim
Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath' - Niebüll (DE)

Het loonbeleid

Het loonpakket dat Cofinimmo aan haar medewerkers aanbiedt, wordt voor elke medewerker bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder meer uit een voorzorgsplan, een winstdeelnamedplan en sinds 2009 een niet-recurrente bonus gekoppeld aan de bedrijfsresultaten.

Met de toenemende fileproblematiek en het streven naar evenwicht tussen werk en privéleven geven de medewerkers aan dat ze hun tijd optimaler willen organiseren. Om aan die vraag te voldoen en hen de mogelijkheid te bieden om efficiënt één dag per week op afstand te kunnen werken, stelde Cofinimmo IT-oplossingen ter beschikking (krachtige laptop, aangepaste telefoonaansluiting) en werd een internetabonnement toegevoegd aan het loonpakket.

Dit is een uitbreiding van de reeds bestaande extralegale voordelen (bedrijfswagen, groepsverzekering, hospitalisatieverzekering en ambulante zorg, maaltijdcheques en ecocheques, medische check-up, Pilates-sessies, fruitmanden, smartphone, laptop, optieplan enz.).

In haar zoektocht naar hoogopgeleide profielen put Cofinimmo uit dezelfde pool als de andere bedrijven uit de BEL20. De meeste daarvan zijn duidelijk groter, terwijl Cofinimmo meer aanleunt bij de omvang van een kmo. Naast een dynamische cultuur en gedeelde waarden besteedt Cofinimmo bijzondere aandacht aan alternatieve vergoedingen om talent van de nieuwe generatie aan boord te houden (winstdeelnamedplan, niet-recurrente bonus gekoppeld aan de resultaten enz.).

Bezoldigingsverhouding tussen vrouwen en mannen

% vrouwen/mannen	2017	2018
Raad van Bestuur ¹	72 %	80 %
Directiecomité ²	92 %	71 %
Managers ³	82 %	89 %
Werknemers ⁴	85 %	82 %

¹ De voorzitter is mannelijk, wat het verschil verklaart op het niveau van de Raad van Bestuur. De uitvoerende bestuurders werden uitgesloten, want zij zijn ingegrepen bij het Directiecomité.

² De CEO is mannelijk, wat het verschil verklaart op het niveau van het Directiecomité.

³ Het verschil wat betreft de Managers kan worden verklaard door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.

⁴ Wat betreft de werknemers bestaat er een klein verschil omdat heel wat vrouwen een administratieve ondersteunende functie uitoefenen.

Diversiteitsbeleid

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, tussen mannen en vrouwen enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Sinds ruim tien jaar beschikt Cofinimmo over een 'Diversiteitslabel', een erkenning voor de permanente inspanningen en engagement op het vlak van aanwerving, personeelsbeleid en externe positionering van het bedrijf.

Deugdelijk bestuur is voornamelijk gericht op kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Zo vormt onder meer diversiteit een groeibodem voor kwaliteitsvol bestuur.



Deugdelijk bestuur is voornamelijk gericht op kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Zo vormt onder meer diversiteit een groeibodem voor kwaliteitsvol bestuur.

Diversiteit binnen de Raad van Bestuur en zijn Comités

De diversiteit binnen de Raad van Bestuur komt niet alleen tot uiting in de grote vertegenwoordiging van vrouwen, maar ook door de aanwezigheid van drie verschillende nationaliteiten en uiteenlopende achtergronden. Op die manier kan de kennis van de verschillende landen waar Cofinimmo actief is worden verruimd binnen de Raad en haar Comités.

Diversiteit binnen het management

Sinds vele jaren is de meerderheid van de medewerkers binnen de groep vrouwelijk en verschillende daarvan oefenen een managementfunctie uit. 54 % van de managers zijn vrouwen, een verhouding die het bewijs levert van gelijke behandeling van managers. Alle vrouwelijke managers voeren deze functie uit in de volgende teams: human resources, boekhouding, finance, thesaurie, communicatie en investor relations enz.

Een flexibele werkorganisatie wordt aan alle medewerkers aangeboden en daar wordt dankbaar gebruik van gemaakt in het bijzonder door vrouwen maar ook steeds meer door mannelijke collega's. Na een terugkeer uit moederschapsrust blijft de mogelijkheid om zich te ontwikkelen en door te groeien binnen Cofinimmo volledig intact. De leidraad voor promoties is de erkenning van talent en competenties, ongeacht de persoon die deze kan aanbrengen.

Diversiteit binnen het personeel

Diversiteitsmanagement is een integraal onderdeel van het beheer van Human Resources. Gelijkheid maakt integraal deel uit van het beheer van Human Resources, aangetoond door de regelmatige vernieuwing van het label 'Investors in People', en is aanwezig binnen alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressmanagement, overdracht van vaardigheden, beheer van carrières enz.

Cofinimmo is een van de weinige vastgoedvennootschappen in België waar zoveel vrouwen actief zijn. Daarbovenop is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers gevarieerd, wat de interne creativiteit ten goede komt en de teamprestaties verbetert. Door de vertegenwoordiging van verschillende generaties ontstaat er een mix van ervaring en innovatie, wat ruimte geeft voor reproduceerbare oplossingen.

Prestatie-indicatoren 2018

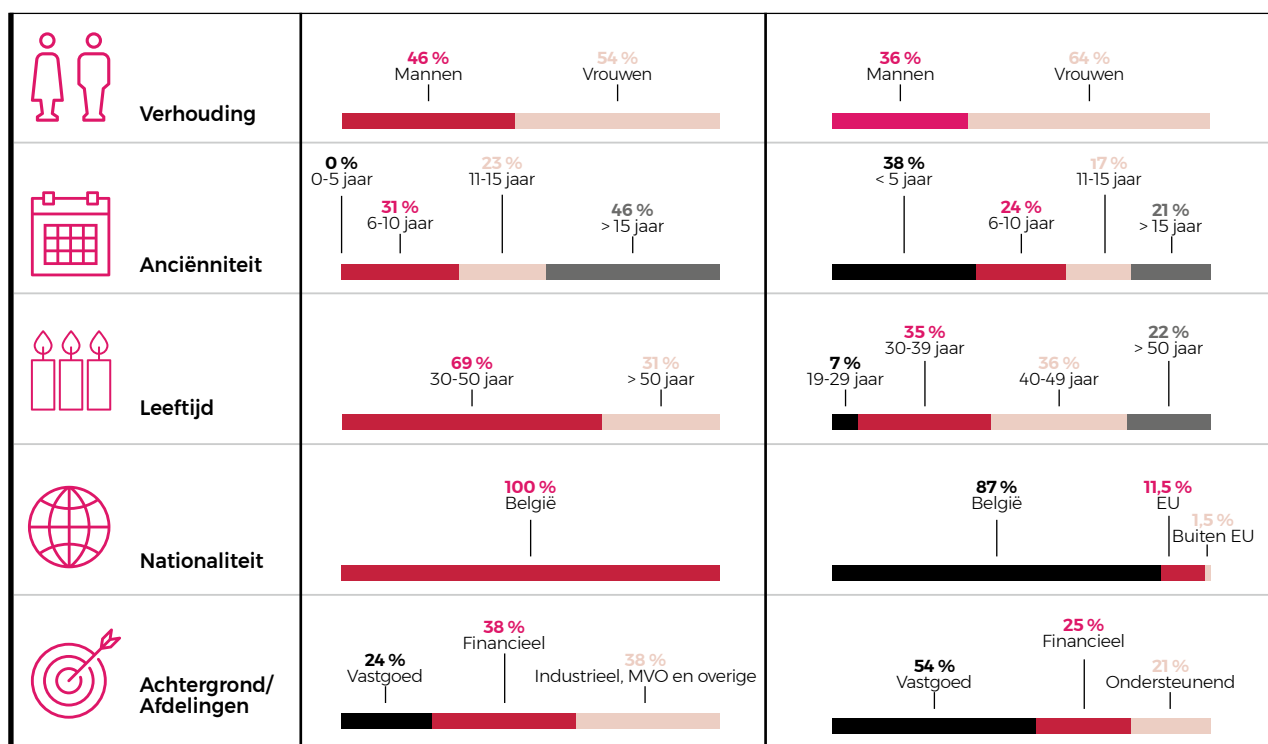
	Onafhanke- lijke leden/ totaal	Verhouding in % 		Leeftijd in % 		Graad van internationalisatie in %	Achtergrond in %		
		Mannen	Vrouwen	30-50 jaar	> 50 jaar		Financieel	Vastgoed	Industrieel, MVO en overige
Raad van Bestuur	8/11 (73 %)	55 %	45 %	9 %	91 %	27 %	27 %	18 %	55 %
Directiecomité	-	60 %	40 %	60 %	40 %	-	20 %	40 %	40 %
Auditcomité	3/3 (100 %)	33 %	67 %	-	100 %	33 %	67 %	33 %	-
Comité voor Benoemingen en Bezoldigingen	4/4 (100 %)	75 %	25 %	-	100 %	50 %	-	25 %	75 %

13

Managers

131

Medewerkers waarvan 13 team managers



Doelstellingen voor 2019

- Aandacht hebben voor verhouding mannen/vrouwen.
- Aandacht hebben voor de rekrutering van jongeren door deelname aan jobdagen van de universiteitsfaculteiten en het aanbieden van stages aan studenten.
- Andere pistes onderzoeken voor de rekrutering van personen met een beperkte mobiliteit, slechthorenden of slechtzienden in samenwerking met gespecialiseerde organisaties.

● **Flex Corner® - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel Gedecentraliseerd (BE)**

Verwezenlijkingen in 2018

Verwervingen

In 2018 wierf Cofinimmo 13 nieuwe collega's aan in België en drie in Frankrijk, waaronder drie mensen jonger dan 26 jaar en één persoon ouder dan 50 jaar. Cofinimmo's visie op talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De afdeling human resources van de groep blijft dan ook steeds toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

Elke nieuwe werknemer ontvangt bij indiensttreding bij Cofinimmo het Diversiteitscharter, dat een integraal onderdeel is van het Corporate Governance Charter en de 'Onthaalmap'.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond Cofinimmo's engagement inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het Jaarlijks Financieel Verslag, het Duurzaamheidsverslag en de website. Daarnaast besteedt Cofinimmo veel aandacht aan haar interne communicatie en deelt het haar streven naar openheid met alle stakeholders. En bovenal slaagt de vennootschap erin om bij de medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om altijd beter te doen.



Mobiliteit

Een gebouw is pas interessant als het goed bereikbaar is. Door het toenemende autoverkeer is het echter moeilijker om zich in de stad te verplaatsen en de toegenomen luchtvervuiling en geluidsoverlast die hiervan het gevolg zijn, zorgen voor ongemak bij de omwonenden. Vandaar dat heel wat Europese landen sinds enkele jaren een LEZ (Lage-emissiezone) invoeren in de grote steden.



● **Fietsparking - Kantoorgebouw Wet 227 - Brussel Leopoldwijk (BE)**

De ecologische voetafdruk van een gebouw wordt voor meer dan de helft bepaald door de uitstoot veroorzaakt door mobiliteit. Berekend over de volledige levenscyclus zal de totale impact van verplaatsingen naar een gebouw met een laag energieverbruik dat buiten het stadscentrum gelegen is, hoger zijn dan die van verplaatsingen naar een minder energiezuinig gebouw in het stadscentrum.

De verplaatsingen met de auto verminderen door gebruik te maken van alternatieve vervoerswijzen (bv. elektrische voertuigen) heeft een positieve impact op het leefmilieu en het welzijn van iedereen, maar hiervoor is ook specifieke uitrusting vereist.

Prestatie-indicatoren 2018

Infrastructuur voor fietsers

11,7%

Parkeerplaatsen beschikbaar voor fietsen in de kantorensector

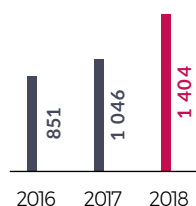
1 404

Parkeerplaatsen voor fietsen

147

Douches

Evolutie parkeerplaatsen voor fietsen



Laadpunten voor elektrische voertuigen

0,4%

Parkeerplaatsen uitgerust met laadpalen in de kantorensector waarvan:

42

Laadpunten bestemd voor de huurders van de kantoor-gebouwen

1

Laadpunt dat toegankelijk is voor het publiek

Gedeelde en openbare parkeerplaatsen

2,7%

Beschikbare parkeerplaatsen in de kantorensector waarvan:

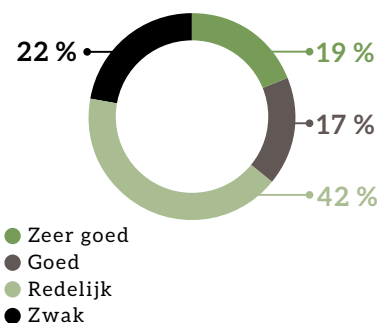
118

Gedeelde parkeerplaatsen

200

Openbare parkeerplaatsen

Toegankelijkheid van kantoorgebouwen (met fiets/openbaar vervoer)



● Zeer goed
● Goed
● Redelijk
● Zwak

Doelstellingen voor 2019-2021

- De infrastructuur voor fietsers geleidelijk verbeteren.
- Studie voor de geleidelijke omvorming van 2 500 parkeerplaatsen tot openbare parkeerplaatsen naarmate de vergunningen vernieuwd worden.
- De gemiddelde CO₂-uitstoot van de vloot verbeteren.

Verwezenlijkingen in 2018

Voor de medewerkers

Cofinimmo onderneemt innovatieve acties ter bevordering van de transitie naar alternatieve vervoerswijzen voor de auto, onder meer met behulp van 'schonere' auto's. Haar mobiliteitsbeleid houdt rekening met de Ecoscore en promoot alternatieven op het vlak van mobiliteit. De combinatie bedrijfswagen, fiets en/of abonnement voor het openbaar vervoer is voortaan mogelijk. Bovendien spoort de mobiliteitscoördinator de medewerkers voortdurend aan om gebruik te maken van alternatieve vervoerswijzen. Sinds januari 2017 wordt bij 24 % van de nieuwe bestellingen gekozen voor de combinatie van een bedrijfswagen met een duurzaam vervoersmiddel en we stellen ook een diversificatie van de brandstofkeuze vast (7 % benzine, één hybride wagen en één elektrische wagen). Dat leidt tot een vermindering van de CO₂-uitstoot met 3 % in vergelijking met 2017 (-29 % in vergelijking met 2010).

In het kader van de transitie werd bovendien gedeelde uitrusting ter beschikking gesteld van alle personeelsleden. Zo omvat de vloot een elektrische auto, een scooter, een Villokaart en een elektrische fiets. Hun gebruik overtuigde een aantal van de medewerkers reeds om te kiezen voor een elektrische fiets voor hun woon-werktraject. Anderen overwegen binnenkort deze stap te zetten.

Daarnaast stelde Cofinimmo IT-oplossingen (krachtige laptops, aangepaste telefoonuitrustingen) ter beschikking van al haar medewerkers om telewerk mogelijk te maken voor wie dat wenst. In 2018 kozen 15 werknemers ervoor om een dag per week van thuis uit te werken. Dat leidt niet alleen tot minder verplaatsingen, maar bovendien ook tot een beter welzijn van de betrokken personen.



● Kantoorgebouw Wet 46 - Brussel CBD (BE)

Voor de klanten-huurders

De klanten-huurders sensibiliseren is de belangrijkste rol van Cofinimmo. Maar wat is de impact hiervan?

Vandaag is de fiets en vooral de elektrische fiets een volwaardige concurrent voor de auto geworden voor woon-werktrajecten tussen 10 en 20 km. Vandaar dat de onthaalinfrastructuur in de kantoorgebouwen verbeterd moet worden. Welke infrastructuur hebben fietsers nodig? Het gaat om fietsstallingen, bij voorkeur overdekt, en douches met of zonder lockers.

Het blijft echter niet bij de installatie van deze specifieke uitrusting. Zo vereist het gebruik van elektrische voertuigen als reactie op de problematiek van het toenemende autoverkeer bijvoorbeeld de installatie van laadpalen. Sinds verschillende jaren bestaat er ook een carpoolingplatform binnen de onderneming. Gezien het belang van de kritieke massa in het kader van carpooling, werd dit platform opengesteld voor de huurders van vier kantoorlocaties.

Tot slot probeert Cofinimmo om verplaatsingen met de auto te ontmoedigen door het aantal beschikbare parkeerplaatsen te verminderen. Als gevolg van de wetgeving in het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing) werd een mobiliteitsstudie gedaan voor drie gebouwen uit de kantorenportefeuille in Brussel. De doelstelling is erop gericht de behoefte aan parkeerplaatsen in te schatten op basis van de verschillende bestemmingen (bezoekers, leveringen, laadpalen). Wetende dat de Brusselse autoriteiten vandaag de keuze laten tussen het betalen van een milieubelasting en de overgang naar gedeelde/openbare parkings voor parkeerplaatsen die niet meer toegestaan zullen zijn na het verstrijken van de milieuvergunning, denkt Cofinimmo dat deze tweede optie een duurzamere keuze is, omdat rotatie leidt tot een hogere bezettingsgraad van de parkeerplaatsen. Sinds de inwerkingtreding van het BWLKE in 2014 werd slechts 21% van de plaatsen werkelijk afgeschaft of herbestemd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



● Café Luxembourg - Brussel (BE)

Tot slot bieden ook de Lounges® de ideale gelegenheid om gebruikers innovatieve alternatieve vervoerswijzen voor te stellen. Bij een presentatie van Office On Wheels (www.officeonwheels.be) toonden 15 personen van acht verschillende huurders interesse voor dit project. Doel? De tijd van het woon-werktraject omzetten in arbeidstijd. Ook de 'bike clinic', die aan huurders een gratis fietsonderhoud aanbiedt tijdens de middagpauze, is een groot succes!

In de zorgvastgoedsector is de impact van mobiliteit beperkter, hoewel de bereikbaarheid met het openbaar vervoer door bewoners, bezoekers en personeel wel als een troef wordt gezien.

Vandaag is de fiets en vooral de elektrische fiets een volwaardige concurrent voor de auto geworden voor woon-werktrajecten tussen 10 en 20 km.

Energieverbruik en BKG-uitstoot

In Europa is de vastgoedsector verantwoordelijk voor 40 % van de uitstoot van broeikasgassen (BKG). In het licht van die vaststelling wil Cofinimmo de uitstoot als gevolg van de uitbating van de gebouwen in haar portefeuille verlagen. De gebouwen moeten dus een optimale energieprestatie hebben.

Bovendien moeten vanaf 2020 alle gebouwen die in Europa worden gebouwd, beantwoorden aan de passiefnormen. Voor Cofinimmo vormt dit een opportuniteit om zich te onderscheiden door al te anticiperen op deze regelgeving. Gebouwen met betere energieprestaties zijn immers commercieel aantrekkelijker. Ze bieden de gebruikers meer comfort tegen lagere kosten.

Prestatie-indicatoren 2018

238 ton CO₂ per miljoen EUR¹

BKG-intensiteit t.o.v. vastgoedresultaat

-6,2%

Uitstoot van broeikasgassen

-8,1%

Elektriciteitsverbruik

-2,0%

Brandstofverbruik bij constant klimaat

Doelstellingen voor 2019-2023

3,45%

Renovatie van de portefeuille (uitgezonderd nieuwbouw en verwervingen)

2 544 MWh/jaar

Productie van hernieuwbare energie.

30%

Kantooroppervlakte gedekt door een 'Green Charter', een duurzaam samenwerkingsakkoord tussen Cofinimmo en de huurder.

Scope 1, 2 en 3

Studie verminderingdoelstelling BKG-uitstoot op basis van de 'Science Based Targets (SBT)'

● Politiecommissariaat - Dendermonde (BE)



¹ Bij een koolstofheffing van 44,60 EUR/ton CO₂ (bron ADEME) stemt dit overeen met een heffing van 2 miljoen EUR.

Verwezenlijkingen in 2018

Meten

Energie besparen begint bij een betere kennis van het gebouwenpatrimonium. In dat kader registreert Cofinimmo geleidelijk aan en steeds nauwkeuriger het verbruik van de voorzieningen in haar gebouwen. Het actieplan dat in 2013 werd opgestart is voltooid. Alle gebouwen met meerdere huurders zijn nu dus uitgerust met telemeters die de voorzieningen verbinden met de energiebeheerssoftware. Hierin worden alle gegevens verzameld over het verbruik van alle gemeenschappelijke ruimtes die Cofinimmo beheert en het privatieve verbruik dat de diverse huurders op vrijwillige basis aanleveren (bijvoorbeeld het elektriciteitsverbruik van 62 % van de zorgvastgoedportefeuille). Alle resultaten op het vlak van energieverbruik en BKG-uitstoot zijn beschikbaar in het hoofdstuk 'Key Performance Indicators 2018, gegevens conform EPRA¹-richtlijnen'.

Vermijden

Hoe kan Cofinimmo in haar vakgebied het beste actief bijdragen aan de wereldwijde inspanningen om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen? Door een vermindering van het verbruik door herontwikkeling of zware renovatie van de portefeuille (2,2 % van het totale patrimonium in 2018). Cofinimmo levert dus inspanningen om binnen de beperkingen van de nagestreefde economische rendabiliteit zo ver mogelijk te gaan inzake energie-efficiëntie en vaak zelfs strengere normen dan de geldende verplichtingen te hanteren. In de sector van de distributienetten heeft Cofinimmo in 2018 104 duurzame interventies uitgevoerd.

Kantoorgebouw The Gradient - Brussel Gedecentraliseerd (BE)



Hernieuwbare bron

Een minimaal energieverbruik zal altijd noodzakelijk blijven. De wereldwijde doelstelling is het aandeel van hernieuwbare energie te doen toenemen. In 2018 heeft Cofinimmo haar kennis verdiept van de geïnstalleerde zonnepanelen in haar portefeuille: 11 gebouwen produceren gezamenlijk 1 832 MWh per jaar. Alle geproduceerde energie wordt plaatselijk verbruikt. Wettelijke beperkingen bemoeilijken echter een productie-uitbreiding zonder energieleverancier te worden. Bovendien is in België alleen het subsidiesysteem in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gunstig voor dit type installatie. Vandaar dat fotovoltaische projecten uitgevoerd worden volgens de formule van 'derde investeerder'. Dit mechanisme bevrijdt Cofinimmo van de verantwoordelijkheid van energieleverancier en maakt het mogelijk om niet-exploiteerbare oppervlakken te benutten voor andere activiteiten.

In zorgvastgoed worden uitbaters ook aangemoedigd om deel te nemen aan derde-investeersprojecten voor de installatie van fotovoltaische zonnepanelen en andere voorzieningen met een positieve impact op de behoefte aan netto-energie. In Nederland werd de parking van Amphia in Breda ook uitgerust met fotovoltaische panelen.

Verminderen

De benadering om het verbruik te verminderen verschilt naargelang van de segmenten. Bij de kantoren is Cofinimmo vaak zowel betrokken bij de bouw/renovatiefase als bij het dagelijkse beheer van de meeste gebouwen. Hierdoor heeft het al een invloed op het verbruik vanaf de ingebruikname van de gebouwen. Op 31.12.2018 hebben 38 huurders een 'Green Charter' ondertekend (een duurzaam samenwerkingsakkoord om de energieverbruiksgegevens te delen en initiatieven te lanceren om het energieverbruik te beperken), wat overeenstemt met 117 622 m², of 19 % van de kantorenportefeuille.

Voor de andere segmenten is de tussenkomst van Cofinimmo beperkt tot de sensibilisering van de huurders. De gebruikers van de gebouwen zorgen er zelf voor dat ze het energieverbruik onder controle houden. De betrokkenheid van Cofinimmo blijft soms beperkt tot gegevensuitwisseling. De onderneming is er echter van overtuigd dat eigenaars en huurders een gemeenschappelijk belang hebben, namelijk de milieu-impact van een verhuurde ruimte verkleinen.

¹ Cofinimmo hanteert de prestatie-indicatoren die worden voorgeschreven door de 'European Public Real Estate Association (EPRA)'. Deze 28 indicatoren stemmen overeen met 21 'GRI' normen uit het 'Global Reporting Initiative' en geven een zeer duidelijk beeld van de jaarlijkse prestaties van de diverse gebouwen. Sinds 2018 worden deze gegevens verzameld in de EPRA sBPR gegevensbank.

Key performance indicatoren 2018

Gegevens conform EPRA-richtlijnen

Operationele reikwijdte

De gegevens worden berekend op basis van informatie die Cofinimmo bezit als eigenaar en Cofinimmo Services en Superstone als vastgoedparkbeheerder. Zij bevatten eveneens de gegevens die bij de gebruikers van de gebouwen worden verzameld. Op die manier wordt een benadering van operationele controle gehanteerd. De gebouwen onder operationele controle (rechtstreeks beheerd) hebben betrekking op de maatschappelijke zetel van Cofinimmo, de operationele huurovereenkomsten met meerdere huurders en 'medical office buildings (MOB)' (441 704 m²/2 064 821 m²).

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het gebruik van gebouwen in de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief 'MOB', distributienetten en PPS en kantoren met één huurder die samen 79 % van de portefeuille vertegenwoordigen. Deze gebouwen worden slechts onrechtstreeks beheerd.

Dekking

De dekking wordt altijd uitgedrukt in m² per sector. De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de bovengrondse oppervlakte van de gebouwen zoals in het hoofdstuk 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 90-101 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018).

Schatting van het verbruik

De schatting van het verbruik voor alle tellers gebeurt volgens dezelfde formule waarvan de gegevensbron vermeld staat op de jaarlijkse factuur. Om het verbruik te extrapoleren naar een kalenderjaar wordt een schatting gemaakt om de ontbrekende periode tot het einde van het jaar aan te vullen op basis van een jaarlijks verbruik (bijvoorbeeld: het verbruik van de periode juni 2017 tot mei 2018 wordt gebruikt om het verbruik van de periode juni 2018 tot december 2018 te schatten). Voor brandstoffen houdt de formule rekening met de graaddagen. De methode werd gevalideerd en deze gegevens worden gecontroleerd voor een steekproef van sites tijdens de externe audit.

Als het privaat verbruik van gebouwen met meerdere huurders niet volledig gekend is door een gebrek aan informatie-uitwisseling met de huurders, wordt het ontbrekende privaat verbruik geschat op basis van het gemiddelde gekend privaat verbruik van andere verdiepingen van hetzelfde gebouw.

Extern nazicht

Alle indicatoren op de bladzijden 67-77 werden extern gevalideerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (zie het Verslag van de Commissaris), overeenkomstig ISAE 3000. Dit verslag biedt een externe en objectieve kijk op de gegevens en garandeert dat deze de werkelijkheid maximaal weerspiegelen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd. De gecontroleerde indicatoren stemmen overeen met de 28 door EPRA aanbevolen prestatie-indicatoren en vertegenwoordigen 21 indicatoren van het 'Global Reporting Initiative (GRI)'. Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Limieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks verkregen van de huurder voor een steekproef van gebouwen (54 % van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.

De verbruiksgegevens voor privaat oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders worden voor 99 % verkregen door de Property Manager van de eigenaar (57 %) of door de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (42 %).

Cofinimmo kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties van gebouwen met meerdere huurders en zorgvastgoed waar Cofinimmo Services en Superstone instaan voor het Property Management en van de maatschappelijke zetel (21 % van de portefeuille).

Normalisatie

De normalisatie is duidelijk aangegeven voor elke indicator. Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, is het gebruikelijk om de brandstofverbruiken te normaliseren. De vergelijking gebeurt op basis van de genormaliseerde verbruiken, op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).

Genormaliseerd verbruik

= Waargenomen verbruik x NGD/GD

De milieu-indicatoren met betrekking tot intensiteit worden altijd uitgedrukt per oppervlakte-eenheid. De oppervlakte gebruikt voor de noemer komt overeen met de bovengrondse oppervlakte.

Analyse per sector

Naast het onderscheid tussen gebouwen met of zonder operationele controle, wordt een onderscheid gemaakt op basis van de volgende sectoren: zorgvastgoed, distributienetten en PPS en kantoren. De impact van de maatschappelijke zetel wordt op transparante wijze meegedeeld op een afzonderlijke lijn.

De indicatoren worden vervolgens geanalyseerd op basis van geografische ligging, zonder rekening te houden met de operationele controle, aangezien de milieuwetgeving verschilt van land tot land.

Maatschappelijke zetel

Elke indicator geeft op een transparante manier en op een afzonderlijke lijn de resultaten weer van de maatschappelijke zetel, alsook de evolutie van de resultaten. Voor de maatschappelijke zetel wordt geen enkele schatting gemaakt.

Voor de sociale indicatoren met betrekking tot de medewerkers gaat het om alle medewerkers (131 personen) in België (123 personen), in Frankrijk (4 personen) en in Nederland (4 personen). Alle andere indicatoren hebben enkel betrekking op de oppervlakten in België (3 868 m²), aangezien de gebruikte oppervlakten in Frankrijk (93 m²) en Nederland (52 m²) niet relevant zijn.

Prestatie

De resultaten met betrekking tot elektriciteits-, water- en brandstofverbruik, net als afvalgegevens dekken de gebouwen onder operationele controle van Cofinimmo en de gebouwen waar de huurders instaan voor het operationele beheer.

De onderstaande conclusies betreffen de 'like-for-like' analyse 2017-2018. Bij identieke samenstelling van de portefeuille ('like-for-like') wordt een daling van 2,5 % van de uitstoot van broeikasgassen vastgesteld. Die daling is als volgt samengesteld:

- een daling van het elektriciteitsverbruik met 0,9 %;
- een daling van het brutogasverbruik met 4,3 %.

Meer details over de prestaties per indicator zijn beschikbaar op de volgende pagina's in de nota's aan het einde van de resultaten van elke indicator.

Alle gegevens van 2018 zijn afkomstig uit de energieboekhouding.

De materiële uitdaging op het vlak van energieverbruik en BKG-uitstoot wordt uiteengezet in het hoofdstuk op de bladzijden 63-64. De doelstellingen in verband met de dekking in energieverbruik en BKG-uitstoot zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 78-83).

64%

Dekking in energie

55%

Dekking in water

27%

Dekking in afval

2 064 821 m²

Oppervlakte van de portefeuille

Publicatie

De milieu- en sociale indicatoren zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 67-77).

De informatie met betrekking tot de 'governance' indicatoren zijn gepubliceerd in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 124-151 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018).

Periode

De indicatoren hebben betrekking op de periode van 01.01.2018 tot 31.12.2018. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2017.

Er is geen individuele aanpassing gebeurd van de historische gegevens van 2017. De consolidatie van de historische gegevens werd aangepast aan de wijzigingen met betrekking tot operationele controle. Bovendien wordt de consolidatie op basis van ouderdom van het gebouw niet langer beschouwd als relevant. In de plaats daarvan wordt een consolidatie van de portefeuille op basis van het land geanalyseerd.

Materialiteit

Er is een volledige analyse van de materialiteit gebeurd, die terug te vinden is in het hoofdstuk 'De invloed van belangrijke trends op de materialiteitsmatrix' (zie bladzijden 14-17).

Milieuprestatie-indicatoren

Totaal elektriciteitsverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de indicator GRI 302-1 en 302-2

Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig van onrechtstreekse hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen (onrechtstreeks betekent dat de elektriciteit buiten de site wordt geproduceerd en bij een elektriciteitsleverancier wordt aangekocht).

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ		
Zorgvastgoed	91/158	61 %	38 954	32 810	31 949	32 292	1,1 %	0,1 %	-
Distributienetten, PPS	21/1 240	25 %	5 596	5 730	5 593	5 730	2,4 %	4,1 %	2,1 %
Kantoren	26/27	100 %	50 284	35 782	45 054	35 719	-20,7 %	-	0,5 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	138/1 425	54 %	94 834	74 322	82 596	73 741	-10,7 %	0,4 %	0,4 %
Zorgvastgoed	11/11	100 %	1 700	2 308	1 700	1 736	2,1 %	-	-
Kantoren – gemeenschappelijk	58/59	99 %	19 452	20 237	19 452	19 885	2,2 %	1,7 %	-
Kantoren – privaat (aankoop door eigenaar)	28/28	100 %	9 804	11 146	-	-	-	-	-
Kantoren – privaat (aankoop door huurder)	30/31	98 %	3 459	9 036	-	-	-	-	21,2 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	343	348	343	348	1,5 %	1,4 %	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	70/71	99 %	34 758	43 074	21 494	21 968	2,2 %	0,8 %	4,4 %
TOTAAL	208/1 496	64 %	129 592	117 397	104 090	95 709	-8,1 %	0,5 %	1,9 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik van de gebouwen zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke ruimtes, behalve voor de rechtstreeks beheerde kantoren, waar een onderscheid wordt gemaakt tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van de gebouwen en het privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en de huurder.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	48/57	88 %	16 132	16 416	16 132	16 001	-0,8 %	-	-
Zorgvastgoed (FR)	34/49	71 %	13 007	13 331	13 007	13 228	1,7 %	-	-
Zorgvastgoed (NL)	19/32	50 %	6 763	5 372	4 510	4 800	6,4 %	0,8 %	0,2 %
Zorgvastgoed (DE)	1/31	2 %	4 751	0	0	0	-	-	-
Distributienetten, PPS (BE)	21/1 240	25 %	5 596	5 730	5 593	5 730	2,4 %	4,1 %	2,1 %
Kantoren (BE)	84/86	99 %	83 000	76 201	77 770	76 137	-2,1 %	0,5 %	2,7 %

1 Voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland is geen informatie beschikbaar.

Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- of koudenetten (MWh/jaar)

Op basis van de indicator GRI 302-2

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Energie afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat energieverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ		
Zorgvastgoed (NL)	1/21	9 %	1 740	1 516	1 641	1 516	-12,9 %	100,0 %	-
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	1/1 425	0,4 %	1 740	1 516	1 641	1 516	-12,9 %	100,0 %	-

1 De gebruikte omzettingcoëfficiënt is 278 kWh/GJ.

2 Het warmtenetverbruik vertegenwoordigt 0,001 % van het totale brandstofverbruik.

3 De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudenet.

Totaal brandstofverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de indicator GRI 302-1 en 302-2

De gebruikte brandstoffen zijn gas en stookolie.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat brandstofverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ		
Zorgvastgoed	85/158	59 %	65 877	60 777	53 408	56 651	6,1 %	2,5 %	0,6 %
Distributienetten, PPS	20/1 240	27 %	8 185	8 687	8 061	7 263	-9,9 %	-	1,0 %
Kantoren	26/27	100 %	24 149	13 810	19 998	13 810	-30,9 %	-	-
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	131/1 425	53 %	98 212	83 274	81 468	77 724	-4,6 %	1,8 %	0,6 %
Zorgvastgoed	9/11	86 %	1 008	1 229	1 008	1 209	20,0 %	-	-
Kantoren	58/59	99 %	33 373	31 932	33 373	31 932	-4,3 %	-	0,3 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	348	342	348	342	-1,7 %	-	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	68/71	98 %	34 729	33 504	34 729	33 484	-3,6 %	-	0,3 %
TOTAAL	199/1 496	63 %	132 940	116 778	116 196	111 207	-4,3 %	1,3 %	0,5 %

1 De waarden van de gebruikte brandstoffen omvatten 90,3 % gas voor verwarming en 9,7 % stookolie.

2 De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

3 Cofinimmo heeft geen invloed op het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

4 De 'like-for-like' analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen de privatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Brandstof afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat brandstofverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	48/57	88 %	40 640	42 996	40 640	42 215	3,9 %	-	0,9 %
Zorgvastgoed (FR)	29/49	65 %	10 336	13 748	9 881	12 227	23,7 %	-	-
Zorgvastgoed (NL)	16/32	45 %	6 958	3 504	3 896	3 419	-12,2 %	43,3 %	-
Zorgvastgoed (DE)	1/31	2 %	8 952	1 759	-	-	-	-	-
Distributienetten, PPS (BE)	20/1 240	27 %	8 185	8 687	8 061	7 263	-9,9 %	-	1,0 %
Kantoren (BE)	84/86	99 %	57 522	45 742	53 371	45 742	-14,3 %	-	0,2 %

1 Voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland is geen informatie beschikbaar.

Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, wordt meestal een vergelijking gemaakt van de genormaliseerde brandstofverbruiken op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).

Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Genormaliseerd verbruik MWh		Genormaliseerd like-for-like verbruik MWh			Specifiek genormaliseerd verbruik kWh/m ²		
			2017	2018	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	85/158	59 %	70 377	66 462	57 056	61 950	8,6 %	131	130	-1,0 %
Distributienetten, PPS	20/1 240	27 %	8 744	9 500	8 612	7 943	-7,8 %	73	67	-8,1 %
Kantoren	26/27	100 %	25 798	15 102	21 364	15 102	-29,3 %	90	71	-20,7 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	131/1 425	53 %	104 919	91 064	87 032	84 994	-2,3 %	111	105	-5,4 %
Zorgvastgoed	9/11	86 %	1 076	1 344	1 076	1 322	22,8 %	62	71	13,9 %
Kantoren	58/59	99 %	35 652	34 919	35 652	34 919	-2,1 %	91	85	-7,2 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	372	374	372	374	0,6 %	96	97	0,6 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	68/71	98 %	37 101	36 638	37 101	36 616	-1,3 %	90	84	-6,5 %
TOTAAL	199/1 496	63 %	142 020	127 702	124 133	121 610	-2,0 %	105	98	-6,3 %

1 De GD 15/15 te Ukkel voor 2017 bedragen 1 780,4.

2 De GD 15/15 te Ukkel voor 2018 bedragen 1 739,3.

3 De NGD te Ukkel bedragen 1902 (basisjaar 2015).

De daling van het brandstofverbruik is deels toe te schrijven aan de klimaatomstandigheden. 2018 was warmer dan 2017, met een gemiddelde van 1 739,3 graaddagen (1 780,4 in 2017). Het verbruik is met 4,3 % gedaald. Bij constant klimaat is de doelstelling met betrekking tot een daling van het brandstofverbruik gerealiseerd. Het brandstofverbruik bij constant klimaat is gedaald met 2,0 %.

Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar)

Op basis van de indicator GRI 302-3 en CREI

Verhouding tussen het totaal van alle verbruikte energiebronnen samen, met name elektriciteit, brandstof, stedelijke warmte- en koudenetten, en de oppervlakte. Het totale energieverbruik of de teller komt overeen met de som van de drie volgende indicatoren in absolute waarde: elektriciteit, energie afkomstig van stedelijke warmtenetten, brandstoffen. De oppervlakte gebruikt voor de noemer komt overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	Elec-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int genormaliseerd		
	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	66	62	-6,3 %	123	119	-3,3 %	189	181	-4,3 %	197	192	-2,8 %
Distributienetten, PPS	41	42	3,4 %	68	61	-10,3 %	109	103	-5,1 %	113	109	-4,0 %
Kantoren	176	169	-4,3 %	84	65	-22,5 %	261	234	-10,2 %	266	240	-9,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	94	85	-9,7 %	104	96	-7,6 %	198	181	-8,6 %	205	190	-7,3 %
Zorgvastgoed	99	104	5,0 %	58	65	11,2 %	158	169	7,3 %	162	175	8,4 %
Kantoren	84	98	17,0 %	85	78	-9,3 %	169	176	3,7 %	175	183	4,4 %
Maatschappelijke zetel	89	90	1,5 %	90	89	-1,7 %	179	178	-0,1 %	185	187	1,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	85	98	16,4 %	84	77	-8,7 %	169	175	3,8 %	175	183	4,5 %
TOTAAL	91	89	-2,0 %	98	90	-8,5 %	189	179	-5,4 %	196	187	-4,3 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

	Elec-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int genormaliseerd		
	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed (BE)	47	48	0,9 %	120	124	3,3 %	168	172	2,6 %	176	184	4,4 %
Zorgvastgoed (FR)	85	88	4,0 %	86	101	17,5 %	170	189	10,8 %	176	198	12,4 %
Zorgvastgoed (NL)	93	109	17,2 %	112	79	-29,0 %	205	188	-8,1 %	212	196	-7,9 %
Zorgvastgoed (DE)	130	0	-	266	382	43,5 %	396	382	-3,6 %	415	418	0,8 %
Distributienetten, PPS (BE)	41	42	3,4 %	68	61	-10,3 %	109	103	-5,1 %	113	109	-4,0 %
Kantoren (BE)	123	122	-0,6 %	85	73	-13,7 %	208	195	-6,0 %	214	202	-5,3 %

1 Voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland is geen informatie beschikbaar.

Totale uitstoot van rechtstreekse en onrechtstreekse BKG (ton CO₂e/jaar)

Op basis van de indicator GRI 305-1, 305-2 en 305-3

Scope 1: jaarlijkse hoeveelheid rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen door het gebruik van brandstof ter plaatse.

Scope 2: jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen door de aankoop van elektriciteit en warmte van een stedelijk warmtenet.

Totaal: totale hoeveelheid rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	8 858	7 461	13 463	12 421	22 321	19 882	18 180	18 921	4,1 %
Distributienetten, PPS	1 273	1 303	1 673	1 775	2 945	3 078	2 919	2 787	-4,5 %
Kantoren	11 435	8 137	4 935	2 822	16 370	10 959	14 332	10 945	-23,6 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	21 565	16 901	20 071	17 019	41 637	33 920	35 432	32 653	-7,8 %
Zorgvastgoed	386	525	206	251	592	776	592	642	8,4 %
Kantoren – gemeenschappelijk	4 423	4 602	6 820	6 526	11 244	11 128	11 244	11 048	-1,7 %
Kantoren – privaat	3 016	4 589	-	-	3 016	4 589	-	-	-
Maatschappelijke zetel	78	79	71	70	149	149	149	149	-0,1 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	7 904	9 795	7 097	6 847	15 001	16 642	11 985	11 839	-1,2 %
TOTAAL	29 469	26 696	27 169	23 866	56 638	50 562	47 417	44 492	-6,2 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale uitstoot van de gebouwen zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke ruimtes, behalve voor de rechtstreeks beheerde kantoren, waar een onderscheid wordt gemaakt tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van de gebouwen en het privaat verbruik van de huurders.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

3 De CO₂-uitstootfactor bedraagt 227,4 g/kWh voor elektriciteit (bron IEA 2016) en 204,37 g/kWh voor gas (bron DEFRA 2018).

4 De gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn plaatsgebonden. Rekening houdend met de marktgebonden omzettingcoëfficiënten wordt het rechtstreeks beheerde totaal (exclusief het privaat verbruik van de kantoren) van de onrechtstreekse uitstoot nihil, ten gevolge van het groenestroomcontract dat Cofinimmo Services en Superstone ondertekenden voor alle ruimten onder operationele controle.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed (BE)	3 668	3 733	8 306	8 787	11 974	12 520	18 180	18 921	4,1 %
Zorgvastgoed (FR)	2 958	3 031	2 112	2 810	5 070	5 841	2 919	2 787	-4,5 %
Zorgvastgoed (NL)	1 538	1 222	1 422	716	2 960	1 938	14 332	10 945	-23,6 %
Zorgvastgoed (DE)	1 080	0	1 829	360	2 910	360	35 432	32 653	-7,8 %
Distributienetten, PPS (BE)	1 273	1 303	1 673	1 775	2 945	3 078	592	642	8,4 %
Kantoren (BE)	18 874	17 328	11 756	9 348	30 630	26 676	11 244	11 048	-1,7 %

1 Voor de distributienetten in Frankrijk en Nederland is geen informatie beschikbaar.

BKG-intensiteit (kg CO₂e/m²/jaar)**Op basis van de indicator GRI 305-4 en CRE3**Jaarlijkse totale rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen per m².

De oppervlakte gebruikt voor de noemer komt overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	15	14	25	24	40	38	37	39	4,2 %
Distributienetten, PPS	9	10	14	12	23	22	23	22	-4,9 %
Kantoren	40	38	17	13	57	52	68	52	-23,6 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	21	19	21	20	43	39	43	39	-7,7 %
Zorgvastgoed	23	24	12	13	35	37	34	37	8,3 %
Kantoren – gemeenschappelijk	11	11	17	16	29	27	28	27	-1,7 %
Kantoren – privaatief	8	11	-	-	8	11	-	-	-
Maatschappelijke zetel	20	20	18	18	39	39	39	39	-0,1 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	19	22	17	16	36	38	28	28	-1,2 %
TOTAAL	21	20	20	18	41	39	38	36	-6,1 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale uitstoot van de gebouwen zonder onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke ruimtes, behalve voor de rechtstreeks beheerde kantoren, waar een onderscheid wordt gemaakt tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van de gebouwen en het privaatieve verbruik van de huurders.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privaatieve verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

3 De CO₂-uitstootfactor bedraagt 227,4 g/kWh voor elektriciteit (bron IEA 2016) en 204,37 g/kWh voor gas (bron DEFRA 2018).

4 De gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn plaatsgebonden. Rekening houdend met de marktgebonden omzettingcoëfficiënten wordt het rechtstreeks beheerde totaal (exclusief het privaatieve verbruik van de kantoren) van de onrechtstreekse uitstoot nihil, ten gevolge van het groenestroomcontract dat Cofinimmo Services en Superstone ondertekenden voor alle ruimten onder operationele controle.

Totaal waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/jaar)**Op basis van de indicator GRI 303-5**

Het totaal volume van waterverbruik dient voor de voeding van airconditioninginstallaties, het sanitair en de kitchenettes.

De enige bevoorradingsbron is het leidingwater.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Water-Abs		Water-LfL			Geschat waterverbruik
			2017	2018	2017	2018	Δ	
Zorgvastgoed	84/158	57 %	547 485	458 137	424 202	433 384	2,2 %	0,4 %
PPS	1/7	20 %	36 929	31 414	26 977	31 414	16,4 %	-
Kantoren	22/27	82 %	42 132	29 263	39 927	29 263	-26,7 %	1,1 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	107/1 425	43 %	626 546	518 814	491 106	494 061	0,6 %	0,4 %
Zorgvastgoed	7/11	63 %	4 520	3 440	2 954	3 079	4,2 %	53,2 %
Kantoren	58/59	99 %	99 647	95 548	99 647	95 548	-4,1 %	4,5 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	599	592	599	592	-1,1 %	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	66/71	97 %	104 766	99 580	103 200	99 219	-3,9 %	6,2 %
TOTAAL	173/1 496	55 %	731 312	618 394	594 306	593 280	-0,2 %	-1,4 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privaatieve verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

3 Voor de distributienetten is geen informatie beschikbaar.

Specifiek waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/m²/jaar)

Op basis van de indicator GRI CRE2

De oppervlakte gebruikt voor de noemer komt overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	Aantal gebouwen	Dekking in m²	Water-Int			Water-Int-LfL		
			2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	84/158	57 %	1,04	0,93	-10,3 %	0,93	0,95	2,2 %
PPS	1/7	20 %	0,85	1,11	30,4 %	0,95	1,11	16,4 %
Kantoren	22/27	82 %	0,20	0,17	-16,6 %	0,23	0,17	-26,7 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	107/1 425	43 %	0,80	0,75	-7,0 %	0,74	0,75	0,6 %
Zorgvastgoed	7/11	63 %	0,29	0,25	-14,3 %	0,24	0,25	4,2 %
Kantoren	58/59	99 %	0,26	0,23	-9,2 %	0,24	0,23	-4,1 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	0,15	0,15	-1,1 %	0,15	0,15	-1,1 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	66/71	97 %	0,26	0,23	-9,4 %	0,24	0,23	-3,9 %
TOTAAL	173/1 496	55 %	0,61	0,55	-10,5 %	0,55	0,55	-0,2 %

1 De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

2 Cofinimmo heeft geen invloed op het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van rechtstreeks beheerde gebouwen.

3 Voor de distributienetten is geen informatie beschikbaar.

Afval per type en verwerkingwijze in gewicht (ton/jaar)

Op basis van de indicator GRI 306-2

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingwijze: hergebruik, recyclage, compostering, verbranding, ingraving, enz. Recyclage en verbranding met energierecuperatie zijn de enige van toepassing zijnde verwerkingwijzen.

	Aantal gebouwen	Dekking in m²	Waste-Abs 2017			Waste-Abs 2018			Waste-LfL 2017			Waste-LfL 2018			Δ
			Ge-recy-cleerd	Ver-brand	Totaal	Ge-recy-cleerd	Ver-brand	Totaal	Ge-recy-cleerd	Ver-brand	Totaal	Ge-recy-cleerd	Ver-brand	Totaal	
PPS	1/7	20 %	13	62	75	15	61	76	13	62	75	15	61	76	2,5 %
Kantoren	19/27	42 %	150	209	359	115	159	273	123	138	261	115	159	273	4,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	20/1 425	7 %	163	271	433	130	220	350	135	200	335	130	220	350	4,4 %
Zorgvastgoed	6/11	65 %	10	27	36	20	60	80	10	27	36	11	24	35	-4,6 %
Kantoren	58/59	99 %	680	654	1 334	562	658	1 219	680	654	1 334	562	658	1 219	-8,6 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	14	5	19	15	7	22	14	5	19	15	7	22	19,9 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	65/71	97 %	704	685	1 389	597	724	1 322	704	685	1 389	588	688	1 276	-8,1 %
TOTAAL	85/1 496	27 %	867	956	1 822	728	944	1 672	839	885	1 724	718	908	1 626	-5,7 %

1 Het afval wordt opgehaald aan de bron naargelang van het type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.

2 De verdeling van het afval volgens verwerkingwijze varieert in functie van het afvaltype.

3 De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale hoeveelheden in de gebouwen, zonder onderscheid tussen de privatieve en gemeenschappelijke ruimtes.

4 Cofinimmo heeft geen invloed op de privatieve hoeveelheden van de huurders in de gebouwen en heeft alleen controle over de hoeveelheden in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

5 Gevaarlijk afval wordt rechtstreeks door de huurders afgevoerd. De totale hoeveelheid gevaarlijk afval in de registers van de rechtstreeks beheerde gebouwen bedraagt 0,2 % van het totale gewicht.

6 Omzettingcoëfficiënt volgens type: restafval 60 kg/m³, papier/karton 50 kg/m³, plastic/blik 30 kg/m³ en glas 320 kg/m³.

7 Voor het onrechtstreeks beheerd zorgvastgoed en de distributienetten is geen informatie beschikbaar.

Verhouding opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recyclage, compostering, verbranding, ingraving, enz. Recyclage en verbranding met energierecuperatie zijn de enige van toepassing zijnde verwerkingswijzen.

De oppervlakte gebruikt voor de noemer komt overeen met de bovengrondse oppervlakte.

	Waste-Abs Gerecycleerd			Waste-Int 2017 ton/m ²			Waste-Int 2018 ton/m ²			Δ
	2017	2018	LfL	Gerecy- cleerd	Verbrand	Totaal	Gerecy- cleerd	Verbrand	Totaal	
PPS	17 %	20 %	17 %	0,45	2,19	2,63	0,55	2,15	2,70	2,5 %
Kantoren	42 %	42 %	47 %	1,12	1,55	2,67	1,28	1,76	3,04	13,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	38 %	37 %	40 %	1,00	1,66	2,66	1,10	1,86	2,96	11,1 %
Zorgvastgoed	26 %	25 %	26 %	1,92	5,34	7,26	1,40	4,14	5,54	-23,6 %
Kantoren	51 %	46 %	51 %	1,74	1,68	3,42	1,36	1,60	2,96	-13,4 %
Maatschap- pelijke zetel	76 %	69 %	76 %	3,65	1,17	4,81	3,98	1,79	5,77	19,9 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	51 %	45 %	51 %	1,76	1,72	3,48	1,39	1,68	3,07	-11,7 %
TOTAAL	48 %	44 %	49 %	1,54	1,70	3,24	1,33	1,72	3,05	-6,0 %

Type en aantal gebouwen met duurzaamheidscertificaten (kWh/m²)

Op basis van de indicator GRI CRE8

Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type.

De tabel toont het aantal gebouwen die minstens één EPB-certificaat hebben verkregen.

Het weergegeven energieprestatieniveau is het gewogen gemiddelde van de scores per sector.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed	82/158	48 %	225	202	-9,9 %	209	254	21,7 %
Distributienetten, PPS	293/1 240	29 %	210	211	0,2 %	210	210	-
Kantoren	14/27	36 %	267	244	-8,5 %	224	244	8,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	389/1 425	40 %	230	209	-8,9 %	211	240	13,3 %
Zorgvastgoed	11/11	100 %	209	181	-13,2 %	208	209	0,4 %
Kantoren	34/59	58 %	186	177	-4,7 %	185	184	-0,3 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	238	238	-	238	238	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	46/71	61 %	188	178	-5,2 %	187	187	-0,2 %
TOTAAL	435/1 496	45 %	217	200	-7,8 %	204	223	9,4 %

1 De regelgeving voor de EPB-certificatie verschilt per land en per segment.

2 Voor bepaalde EPB-certificaten is de score 0 kWh/m² bij gebrek aan informatie. Met deze certificaten wordt geen rekening gehouden voor het gemiddelde.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2017	2018	Δ	2017	2018	Δ
Zorgvastgoed (BE)	8/57	20 %	55	29	-46,7 %	32	34	5,7 %
Zorgvastgoed (FR)	36/49	78 %	311	393	26,5 %	307	395	28,7 %
Zorgvastgoed (NL)	32/32	100 %	202	164	-18,9 %	203	202	-0,5 %
Zorgvastgoed (DE)	17/31	54 %	116	63	-45,7 %	116	104	-10,2 %
Distributienetten, PPS (BE)	27/743	23 %	163	164	1,0 %	160	160	-
Distributienetten (FR)	265/271	97 %	294	294	0,1 %	294	294	-
Distributienetten (NL)	1/226	1 %	-	0	-	-	-	-
Kantoren (BE)	48/86	51 %	214	193	-9,6 %	195	200	2,4 %

De tabel toont het aantal gebouwen dat minstens één BREEAM en/of BREEAM In-Use certificaat heeft verkregen.

	Aantal gebouwen	Dekking in m ²	BREEAM In-Use	BREEAM In-Use	BREEAM	BREEAM	BREEAM
			Good	Very Good	Good	Very Good	Excellent
PPS	1/7	20 %	-	-	20 %	-	-
Kantoren	1/27	4 %	-	-	-	-	4 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	2/1 425	2 %	-	-	2 %	-	1 %
Kantoren	9/59	15 %	8 %	-	-	3 %	5 %
Maatschappelijke zetel	1/1	100 %	-	100 %	-	-	-
TOTAAL rechtstreeks beheerd	10/71	15 %	8 %	1 %	-	2 %	5 %
TOTAAL	12/1 496	5 %	2 %	0,2 %	1 %	1 %	1 %

1 Voor zorgvastgoed en distributienetten zijn geen certificaten beschikbaar.

2 Alle gebouwen die een certificaat hebben behaald liggen in België.

Maatschappelijke prestatie-indicatoren

Diversiteit van de beslissingsorganen en werknemers (in %)

Op basis van de indicator GRI 405-1

Diversity-Emp	2017		2018	
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen
Raad van Bestuur	42 %	58 %	45 %	55 %
Directiecomité	25 %	75 %	40 %	60 %
Managers	50 %	50 %	54 %	46 %
Werknemers	63 %	37 %	64 %	36 %

1 In 2017 werkte 19 % van de vrouwen en 3 % van de mannen deeltijds.

2 In 2018 werkte 27 % van de vrouwen en 11 % van de mannen deeltijds.

Bezoldigingsverhouding tussen vrouwen en mannen (% vrouwen/mannen)

Op basis van de indicator GRI 405-2

Diversity-Pay	2017	2018
Raad van Bestuur	72 %	80 %
Directiecomité	92 %	71 %
Managers	82 %	89 %
Werknemers	85 %	82 %

1 De voorzitter is mannelijk, wat het verschil verklaart op het niveau van de Raad van Bestuur. De uitvoerende bestuurders werden uitgesloten, went zij zijn inbegrepen bij het Directiecomité.

2 De CEO is mannelijk, wat het verschil verklaart op het niveau van het Directiecomité.

3 Het verschil wat betreft de managers kan worden verklaard door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.

4 Wat betreft de medewerkers bestaat er een klein verschil omdat heel wat vrouwen een administratieve ondersteunende functie uitoefenen.

Opleiding en ontwikkeling van de werknemers (aantal uren)

Op basis van de indicator GRI 404-1

Emp-Training	2017		2018	
	Totaal	Gemiddeld	Totaal	Gemiddeld
Vrouwen	3 159	37	3 367	40
Mannen	1 808	35	2 009	43
Werknemers	4 967	36	5 376	41

1 De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 131 personen (= totaal aantal werknemers).

Prestatie-evaluaties bij werknemers (in %)

Op basis van de indicator GRI 404-3

Emp-Dev	2017	2018
Werknemers	100 %	100 %

Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van personeel

Op basis van de indicator GRI 401-1

Emp-Turnover	2017				2018			
	Vertrekken		Aanwervingen		Vertrekken		Aanwervingen	
	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%
Werknemers	9	6,6 %	15	10,9 %	17	13,0 %	12	9,2 %

1 De noemer is 131 personen (= totaal aantal werknemers).

2 In 2018 werden er vier nieuwe functies gecreëerd.

Gezondheid en veiligheid van de werknemers

Op basis van de indicator GRI 403-9

H&S-Emp	2017				2018			
	Absen- teisme korte duur	Absen- teisme lange duur	Arbeids- ongevallen	Aantal ongevallen per totaal gewerkte uren	Absen- teisme korte duur	Absen- teisme lange duur	Arbeids- ongevallen	Aantal ongevallen per totaal gewerkte uren
Werknemers	1,6 %	2,6 %	4	0,0016 %	1,5 %	3,8 %	1	0,0004 %

1 De noemer is het totaal aantal werkdagen, inclusief de wettelijke verlofdagen voorzien in de Belgische wetgeving.

2 Korte termijn is het absenteïsme kleiner dan of gelijk aan 20 dagen, lange termijn is meer dan 20 dagen.

3 Er zijn geen ernstige of dodelijke arbeidsongevallen gebeurd. Bij het enige geval in 2018 ging het om lichte verwondingen.

Evaluatie van de gezondheid en veiligheid van gebouwen (% van gebouwen in m²)

Op basis van de indicator GRI 416-1

H&S-Asset	2017	2018
Zorgvastgoed	-	60 %
Kantoren	100 %	92 %
Maatschappelijke zetel	100 %	100 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	100 %	91 %

1 Brandaudit, asbestopvolging.

Conformiteit van de gezondheid en veiligheid van gebouwen (aantal incidenten)

Op basis van de indicator GRI 416-2

H&S-Comp	2017	2018
Zorgvastgoed	-	0
Kantoren	0	0
Maatschappelijke zetel	0	0
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0	0

1 In 2018 werd geen enkele inbreuk geconstateerd met financiële of gezondheidsimpact voor de gebruiker die verband houdt met brandaudits en asbestopvolging.

Maatschappelijk engagement, impactevaluatie en ontwikkelingsprogramma's (% van gebouwen in m²)

Op basis van de indicator GRI 413-1

Comty-Eng	2017	2018
Zorgvastgoed	-	-
Kantoren	100 %	100 %
Maatschappelijke zetel	100 %	100 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	100 %	95 %

1 De toegankelijkheid van kantoorgebouwen werd geëvalueerd in het hoofdstuk 'Mobiliteit' (zie bladzijde 60). De strategie voorziet ook individuele acties per gebouw zoals de openstelling van een tuin voor het publiek (zie hoofdstuk 'Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengd karakter van de wijken' op de bladzijden 46-51).

2 Wat de maatschappelijke zetel betreft, is het engagement beschreven in de GRI-inhoudstabel (zie bladzijde 88).

Governance prestatie-indicatoren

Samenstelling van het hoogste beslissingsorgaan

Op basis van de indicator GRI 102-22

Benoeming en selectie van de leden van het hoogste beslissingsorgaan

Op basis van de indicator GRI 102-24

Belangenconflicten

Op basis van de indicator GRI 102-25

De indicatoren Gov-Board, Gov-Selec en Gov-Col worden beschreven in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 124-151 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018).

Boordtabel

ID	Verbindenissen	Reikwijdte	Ondernomen acties in 2018
	Bedrijfsethiek		
1	De transparantie van de niet-financiële gegevens van de onderneming maximaliseren.	Cofinimmo Groep	- Een 'EPRA Sustainability sBPR Gold Award' verkregen. - Een externe waarborg verkregen voor de key performance indicatoren aanbevolen door 'EPRA' en gepubliceerd op de website van Cofinimmo. - Een duurzaamheidsverslag opgesteld overeenkomstig de GRI normen niveau 'Core' en externe validatie verkregen. - Deelname aan de vragenlijst van 'GRESB' en verbetering van de score van 66 % naar 69 %.
2	De ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem uitbreiden bovenop de bestaande certificatie voor het beheer van de globale kantorenportefeuille, het Project Management en Development.	Kantoren	Verlenging van de ISO 14001:2015-certificatie. De certificatie omvat alle activiteiten met betrekking tot Property Management, Project Management en Development.
3	De materialiteitsmatrix van de duurzaamheidsuitdagingen van de onderneming jaarlijks herzien.	Cofinimmo Groep	De dialoog voortzetten met de externe stakeholders via een analyse van de verschillende bestaande contacten.
4	Het 'Green Charter' promoten, een samenwerkingsakkoord, ondertekend door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd goed te verminderen: delen van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz.	Kantoren	- Promotie van het 'Green Charter' bij een nieuwe huurder zodra de huurovereenkomst ondertekend wordt. 18,8 % van de kantooroppervlakte is gedekt door een 'Green Charter'. - Invoering van een 'Green Lease' met milieuclausules, die strenger zijn dan een Green Charter, in de gebouwen met een 'BREEAM' certificaat. - Een automatisch opvolgingsverslag van het verbruik versturen naar de huurders die het 'Green Charter' ondertekenden.
5	Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers als selectiecriteria.	Globale portefeuille	- Het milieubeleid werd toegevoegd aan elk aannemingscontract. Cofinimmo moedigt leveranciers aan tot milieubewuste praktijken. - Ondertekening van het charter van het VN 'Global Compact', dat tien principes omvat die tot de fundamentele verantwoordelijkheden van het bedrijf behoren in de domeinen mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding.
	Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal		
6	De medewerkers mobiliseren.	Cofinimmo Groep	- Een actieplan invoeren per departement van Cofinimmo om de toepassing van de bedrijfswaarden te verbeteren in alle activiteiten. - Een doelstelling vastleggen gekoppeld aan de duurzaamheidsstrategie van de onderneming in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke medewerker voor 2018.
	Innovatie		
7	Een innovatiecultuur creëren binnen het bedrijf.	Cofinimmo Groep	De implementatie van de innovatieprojecten voortzetten: - Opening van twee nieuwe Flex Corners® in Kolonel Bourg 122 en Kunst 46, uitbreiding van de bestaande Flex Corner® in Omega Court. - Tijdelijk gebruik als woning van vijf cafés in Nederland in afwachting van de herverhuur.
	Esthetiek, respect voor de openbare ruimte en het gemengde karakter van de wijken		
8	De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen.	Globale portefeuille	- Oplevering van de herontwikkelingswerken van het gebouw Belliard 40, dat hertekend werd door de gerenommeerde architecten Marc Thill van het bureau Art & Build en Pierre Lallemand. - Aanvang van de werken voor de herontwikkeling van het gebouw Quartz (het voormalige Kunst 19H). - Oplevering van de reconversiewerken van het gebouw Woluwe 106-108 tot woonzorgcentrum Vivalys.
9	De certificaten BREEAM en BREEAM In-Use verkrijgen.	Kantoren	- Hernieuwing van het BREEAM In-Use certificaat voor Woluwe 58, de maatschappelijke zetel van Cofinimmo. De score werd verbeterd van 'Good' naar 'Very Good'. - Verlenging van het BREEAM In-Use certificaat voor zeven gebouwen.



Meting van de doelstelling	Vooruitgang in 2018	Te ondernemen acties	Termijn
Scores behaald op de diverse enquêtes	100 %	- Verbetering van de score van Cofinimmo op de vragenlijst van 'GRESB'. - Publicatie van de 'EPRA' prestatie-indicatoren. - Actieve deelname aan de rating door Vigeo Eiris. - Verslag opstellen voor de 'Green and Social Bonds' uitgegeven in december 2016, geïntegreerd in het Duurzaamheidsverslag 2019.	2019
Hernieuwing/verlenging van de certificatie	100 %	Voortzetting van de studie naar de analyse van de levenscyclus van door de onderneming beheerde gebouwen.	2019
Uitvoering van de geplande acties	100 %	Organisatie van nieuwe ronde tafel gesprekken met de verschillende stakeholders om de materialiteitsmatrix bij te werken.	2020
% in oppervlakte	18,8 %	30 % van de kantooroppervlakte gedekt door een 'Green Charter'.	2020
% contracten	100 %	- Formalisatie van een duurzaam aankoopbeleid, te beginnen bij de benodigdheden van Cofinimmo. - Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2018 als 'Communication on Progress' op de site van het VN 'Global Compact'.	2019
Uitvoering van de geplande acties	100 %	Een doelstelling vastleggen gekoppeld aan de duurzaamheidsstrategie van de onderneming in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke medewerker voor 2019.	2019
Uitvoering van de geplande acties	100 %	- Inrichting van een tweede Flex Corner® in het Park Lane Business Park (Brussel Periferie). - Doorgaan met de commercialisatie van de vergaderzalen in de Lounges® van Park Lane en The Gradient evenals de gedeelde vergaderzalen van de gebouwen Bourget 50, Omega Court en Wetenschap 41. - Doorgaan met de implementatie van de prototypes van de nieuwe innovatie-ideeën. - Vervolg van de herontwikkeling van het gebouw Quartz (het voormalige Kunst 19H) door gebruik te maken van de 'BIM' software.	2019
Aantal projecten	100 %	- Renovatie en uitbreiding van de portefeuille: 'Domaine de Vontes' in Esvres-sur-Indre (FR), 'Les Oliviers' in Le Puy-Sainte-Réparate (FR), het Franse Rode Kruis in Chalon-sur-Saône (FR), Förstereiweg 6 in Ascheffel (DE), Buchauweg 22 in Schafflund (DE), Wijnkoperstraat in Gorinchem (NL), De Nootelaer in Keerbergen (BE). - Renovatiwerken aan twee cafés en zes appartementen, namelijk Falstaff in Brussel (BE) en Café des Nations in Knokke (BE). - Voortzetting van de herontwikkeling van het gebouw Quartz (het voormalige Kunst 19H).	2019
Aantal gebouwen	100 %	- Studie naar de mogelijkheid om een BREEAM In-Use certificaat te behalen voor de globale portefeuille. - Bevestiging van het BREEAM certificaat voor grondige renovatieprojecten na voltooiing: - Quartz (het voormalige Kunst 19H) – BREEAM certificaat 'Excellent' verwacht voor 2020. - Belliard 40 – BREEAM certificaat 'Excellent' verwacht voor 2019.	2020

ID	Verbindenissen	Reikwijdte	Ondernomen acties in 2018
10	De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.	Globale portefeuille	97 % van de ingezamelde gegevens betreffende waterverbruik in de sector kantoren met meerdere huurders en 'MOB', 57 % in zorgvastgoed, 20 % voor PPS en 82 % in kantoren met één huurder.
11	De oppervlakte van de groene ruimtes in de kantorenportefeuille verhogen met respect voor de biodiversiteit.	Kantoren	- Inrichting van twee ruimtes als tuin in Meeûs 23 en Omega Court. - In de kantorenportefeuille zijn vandaag vijf bijenkorven aanwezig.
	Veiligheid en welzijn		
12	De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.	Globale portefeuille	- Update van de stand van zaken van de gebouwen die nog asbestsporen vertonen. - Sanering van het Quartz-gebouw tijdens de afbraak (het voormalige Kunst 19H).
	Opleiding van medewerkers		
13	Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	Maatschappelijke zetel	5 346 opleidingsuren, waarvan 214 uren voor coaching, werden gevolgd door 75 % van de medewerkers, wat overeenstemt met gemiddeld 5 opleidingsdagen per medewerker. - Nieuw certificaat 'Investors in People', niveau Goud behaald in mei 2018.
	Respect voor verschillen en culturele diversiteit		
14	Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de onderneming.	Maatschappelijke zetel	Betere gelijkheid tussen mannen en vrouwen bij de Raad van Bestuur: 45 % vrouwen en 55 % mannen, omgekeerd op managementniveau: 54 % vrouwen en 46 % mannen.
15	De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit auditeren en nastreven.	Kantoren	18 gebouwen werden geauditeerd sinds 2013.
	Mobiliteit		
16	De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen.	Kantoren	Uitbreiding van het carpoolingplatform tot alle bedrijven van het gebouw The Gradient.
17	Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastuctuur te verbeteren.	Kantoren	- Toevoeging van 29 laadpunten, wat het totaal op 43 laadpunten voor elektrische voertuigen brengt in 14 gebouwen. - Installatie van 358 fietsparkings aan kantoorgebouwen.
18	De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door die te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings.	Kantoren	- Evaluatie van de aanleg van openbare parkings in het kader van de verlenging van de milieuvergunning van drie gebouwen. 2,7 % van de beschikbare parkeerplaatsen in de kantorenportefeuille werd omgevormd tot gedeelde en openbare parkeerplaatsen (318 plaatsen in totaal).
19	Een bedrijfsvervoerplan invoeren.	Maatschappelijke zetel	- Deelname aan de Europese week van de mobiliteit. Organisatie van een opleiding over het gebruik van de fiets in een stedelijke omgeving, ter beschikking stellen van gereedschap voor fietsers, organisatie van zesmaandelijks fietsonderhoud. - Invoering van de verplichte maatregelen van het bedrijfsvervoerplan. - Deelname aan 'The Bike Project', een initiatief van het Brussels hoofdstedelijk gewest om alternatieven voor de auto te promoten, waaronder de fiets, met begeleiding van de deelnemende bedrijven in de vorm van coaching.
	Energieverbruik en BKG-uitstoot		
20	De productie van hernieuwbare energie opdrijven.	Globale portefeuille	- De zonne-energieproductie bedraagt momenteel ongeveer 1,8 GWh voor de volledige portefeuille, wat 2 % van het elektriciteitsverbruik van de portefeuille vertegenwoordigt. - Aanbesteding voor de installatie van zonne-energieproductie in de zorgvastgoedportefeuille in Nederland (fase 1). - Installatie van zonne-energieproductie op het parkeergebouw Amphibia in Nederland (jaarlijks geschatte productie: 381 MWh) en de gebouwen Kolonel Bourg 122 en 124 in België (jaarlijks geschatte productie: 117 MWh).
21	De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een programma voor de renovatie van gebouwen.	Globale portefeuille	2,2 % van de portefeuille werd herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie verbeterde (uitgezonderd nieuwbouw en verwervingen).
22	De energieboekhouding uitbreiden naar het zorgvastgoedsegment.	Zorgvastgoed	- De verbruiksgegevens werden verzameld voor 62 % van het zorgvastgoedsegment. - Creatie van een benchmark voor zorgvastgoed.



	Meting van de doelstelling	Vooruitgang in 2018	Te ondernemen acties	Termijn
	% dekking van de gegevens	55 %	Verhoging van de dekking tot 75 % van de gebouwoppervlakte (75 % voor zorgvastgoed, 100 % voor kantoren met meerdere huurders, 90 % voor kantoren met één huurder).	2019
	Aantal bijenkorven	100 %	De biodiversiteit verbeteren tijdens renovaties van daken in groendaken en andere groene ruimtes.	2019
	Dekking in m ² van gebouwen zonder asbestsporen	58 %	Verbetering van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende segmenten.	2019
	Gemiddeld aantal uren per medewerker	100 %	- Continue vorming van medewerkers en managers. 'Investors in People': invoering van alle voorschriften om het niveau Goud behaald in 2018 te behouden.	2019
	% vrouwen /% mannen bij Raad van Bestuur	85 %	Continue waakzaamheid naar gelijkheid tussen mannen en vrouwen binnen de Raad van Bestuur en het Directiecomité.	2021
	Dekking in m ² van de geauditeerde gebouwen met meerdere huurders	23 %	- Audit van 50 % van de gebouwen met meerdere huurders. - Geleidelijke verbetering van de toegankelijkheid op basis van de opmerkingen van de audits.	2022
	Aantal gebouwen	100 %	Geleidelijke opmaak van multimodale fiches voor de kantoorgebouwen.	2019
	Aantal gebouwen	100 %	- Geleidelijke verbetering van de infrastructuur voor fietsers. - een verhoging van het aantal fietsparkings; - een verbetering van het type fietsstallingen; - een verhoging van het aantal douches.	2019
	Aantal gedeelde of openbare parkeerplaatsen	2,7 %	Studie voor de geleidelijke omvorming van 2 500 parkeerplaatsen naar openbare parkeerplaatsen naarmate de vergunningen vernieuwd worden.	2030
	Aantal acties	100 %	Sensibilisering van het personeel met een bedrijfswagen omtrent hun verbruiksgemiddelde.	2019
	Productie in MWh	2 %	- Plaatsing van installaties voor de productie van zonne-energie in Nederland (geschatte jaarlijkse productie: 471 MWh). - Sensibilisering van de huurders voor investeringen in hernieuwbare energie in het kader van bouw/renovatie/uitbreidingsprojecten.	2019
	% in oppervlakte	100 %	Van 2019 tot 2023 is Cofinimmo van plan om 3,45 % van haar portefeuille te renoveren (uitgezonderd nieuwbouw en verwervingen).	2023
	% in oppervlakte	64 %	Hogere dekking van de verbruiksgegevens tot 75 % voor het zorgvastgoedsegment.	2019

ID	Verbintenissen	Reikwijdte	Ondernomen acties in 2018
23	Het energieverbruik van kantoorgebouwen met meerdere huurders beter meten en beheren.	Kantoren	• Zeven gebouwen uitgerust met telemeters. In totaal zijn 56 gebouwen geconnecteerd. • Doelstellingen vastleggen voor energiebesparing die gekwantificeerd werden in het kader van energieaudits voor 17 gebouwen sinds 2015. • Evaluatie van de doelstellingen voor energiebesparing van 15 activa in de sector zorgvastgoed en 53 kantoorgebouwen in Brussel in het kader van de uitvoering van het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE).
24	Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten.	Kantoren	• Plaatsing van 100 % gerecycleerd tapijt tijdens alle renovaties behalve indien uitdrukkelijk gevraagd door een nieuwe huurder. Er werd 12 850 m² gerecycleerd tapijt geplaatst.
25	De facturen van leveranciers via e-mail ontvangen en de facturen naar klanten sturen in digitale vorm.	Maatschappelijke zetel	• In 2018 werden 16 228 facturen ontvangen in digitale vorm, dat is 63 % van alle ontvangen facturen (9 715 gescande facturen en 16 228 facturen ontvangen via e-mail). • Voor 63 % van de huurders werden alle documenten (huuroproepen, lastenafrekeningen enz.) verstuurd in digitale vorm.
26	Afval beter sorteren in de kantoorgebouwen met meerdere huurders door de gebruikers bewust te maken.	Kantoren	• 44 % van het ingezamelde afval wordt gerecycleerd.
27	De ecologische voetafdruk van de maatschappelijke zetel updaten.	Maatschappelijke zetel	• Update van de ecologische voetafdruk van de maatschappelijke zetel op basis van de gegevens van 2017. De ecologische voetafdruk van het bedrijf is gedaald van 715 ton CO₂e in 2014 tot 600 ton CO₂e in 2017. Dit wordt grotendeels verklaard door het nieuwe beleid voor reizen (beperking van het aantal vluchten in 'business class'). De grootste bron van uitstoot (59 %) zijn immers de verplaatsingen (bedrijfswagens, zakenreizen, woon-werkverkeer, verplaatsingen door bezoekers).
28	De CO ₂ -uitstoot van leasewagens verlagen.	Maatschappelijke zetel	• Meting van de impact van de in 2017 ingevoerde 'mobility policy', die gericht is op mobiliteitsoplossingen en het mogelijk maakt om de bedrijfswagen te combineren met zachte mobiliteit. • De sinds 2010 geleverde inspanningen maakten sindsdien een vermindering mogelijk van 29 % van de gemiddelde CO₂-uitstoot (constructeurgegevens) van de leasewagens.



	Meting van de doelstelling	Vooruitgang in 2018	Te ondernemen acties	Termijn
	Aantal gebouwen	89 %	- Opvolging van de resultaten inzake energieverbruik. - Aanwijzing van een PLAGE-coördinator en invoering van een energiekadaster.	2019
	% geplaatst gerecycleerd tapijt ten opzichte van aangekocht tapijt	100 %	Hergebruik van materialen gepland voor nieuwe renovatieprojecten.	2019
	Aantal facturen ontvangen/verstuurd in digitale vorm	63 %	75 % van de facturen zal ontvangen worden in digitale vorm. 75 % van de huurders zal de huuroproepen en lastenafrekeningen in digitale vorm ontvangen.	2019
	% gerecycleerd afval in vergelijking met de doelstelling van 70 %	63 %	Verbeterde afvalsortering.	2019
	Ecologische voetafdruk per werknemer op basis van de verspreiding van de vastgoedportefeuille	100 %	Nieuwe evaluatie van de ecologische voetafdruk van Cofinimmo.	2020
	% voertuigen < 95 g CO ₂ /km	3 %	Cofinimmo verbindt zich ertoe tegen 2021 te voldoen aan de nieuwe doelstelling van de Europese Commissie van 95 g CO₂/km.	2021

Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDGs

		SDG	Verbindenissen	Bladzijden DV
3		Goede gezondheid en welzijn	De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.	52-53
4		Kwaliteitsonderwijs	Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	54-56
6		Schoon water en sanitair	De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.	72-73
7		Betaalbare en duurzame energie	- De productie van hernieuwbare energie opdrijven. - De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een programma voor de renovatie van gebouwen. - De energieboekhouding uitbreiden naar het zorgvastgoedsegment. - Het energieverbruik van kantoorgebouwen met meerdere huurders beter meten en beheren.	63-70
8		Waardig werk en economische groei	De medewerkers mobiliseren.	26
9		Industrie, innovatie en infrastructuur	Een innovatiecultuur creëren binnen het bedrijf.	42-45
10		Ongelijkheid verminderen	- Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de onderneming. - De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit auditeren en nastreven.	57-59
11		Duurzame steden en gemeenschappen	- De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen. - De certificaten BREEAM en BREEAM In-Use verkrijgen. - De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoermiddelen dan de wagen. - Het gebruik van andere vervoermiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren. - De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door die te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings. - Een bedrijfsvervoerplan invoeren. - De oppervlakte van de groene ruimtes in de kantorenportefeuille verhogen met respect voor de biodiversiteit.	46-51 60-61
12		Verantwoorde consumptie en productie	- Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten. - De facturen van leveranciers via e-mail ontvangen en de facturen naar klanten sturen in digitale vorm. - Afval beter sorteren in de kantoorgebouwen met meerdere huurders door de gebruikers bewust te maken.	82-83
13		Klimaatactie	- De ecologische voetafdruk van de maatschappelijke zetel updaten. - De CO₂-uitstoot van leasewagens verlagen.	82-83
16		Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten	- De transparantie van de niet-financiële gegevens van de onderneming maximaliseren. - De ISO 14001-certificatie van het milieumanagementsysteem uitbreiden bovenop de bestaande certificatie voor het beheer van de globale kantorenportefeuille, het Project Management en Development.	78-79
17		Partnerschap om doelstellingen te bereiken	- De materialiteitsmatrix van de duurzaamheidsuitdagingen van de onderneming jaarlijks herzien. - Het 'Green Charter' promoten, een samenwerkingsakkoord, ondertekend door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd goed te verminderen: delen van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz. - Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers als selectiecriteria.	14-17

GRI-inhoudstabel

Alle 'GRI' normen (zie bladzijden 85-89) werden gecontroleerd door de Commissaris, Deloitte bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA.

Cofinimmo is niet onderworpen aan de Europese wetgeving betreffende de niet-financiële rapportering (EU Richtlijn 2014/95). Het duurzaamheidsverslag is dus een vrijwillig initiatief dat voldoet aan de wettelijke vereisten van de omzetting van deze richtlijn in Belgische wetgeving.

Universele normen

DV: Zie bladzijden in Duurzaamheidsverslag 2018.

JFV: Zie bladzijden in Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

GRI 102: ALGEMENE INFORMATIE-ELEMENTEN 2016			
1. ORGANISATIEPROFIEL			
102-1	Naam van de organisatie		Cofinimmo nv
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	DV 4-11, 19, 23 JFV 27-61	
102-3	Ligging van het hoofdkantoor		Woluwedal 58, 1200 Brussel, België
102-4	Ligging van de activiteiten	DV 13	
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	DV 12 JFV 254-267	
102-6	Afzetmarkten	DV 13, 18 JFV 27-61	
102-7	Omvang van de organisatie	DV 12-13	
102-8	Informatie over de werknemers en andere medewerkers	DV 57-59, 66, 76	Cofinimmo doet geen beroep op externe medewerkers. Alle werknemers worden aangeworven voor onbepaalde duur. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat Securex voor België en door het departement personeelszaken voor Frankrijk en Nederland.
102-9	Toeleveringsketen	DV 18-19	
102-10	Significante wijzigingen in de organisatie en zijn toeleveringsketen	JFV 24-25	
102-11	Voorzorgsprincipe of preventieve benadering	DV 27-30 JFV 2-5	
102-12	Externe initiatieven	DV 13, 78	Deelname aan de enquêtes GRESB en Vigeo Eiris.
102-13	Lidmaatschap van verenigingen		The Shift, Women on Board, BVS, IIP, EPRA, RICS, ULI, Alter Forum, ONA
2. STRATEGIE			
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	DV 2-3	
102-15	Voornaamste impact, risico's en opportuniteiten	JFV 2-5	
3. ETHIEK EN INTEGRITEIT			
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	DV 26-30	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/

4. GOVERNANCE			
102-18	Governancestructuur	DV 27-30 JFV 124-151	
102-21	Raadpleging van belanghebbenden over economische, ecologische en maatschappelijke aspecten	DV 20-25	
102-22	Samenstelling van het hoogste beslissingsorgaan en zijn comités	DV 30, 58 JFV 124-151	
102-24	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste beslissingsorgaan	JFV 124-151	
102-25	Belangenconflicten	JFV 138-139	
5. BETROKKENHEID VAN DE BELANGHEBBENDEN			
102-40	Lijst van de groepen met belanghebbenden	DV 24-25	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten		Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo, bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die elke vier jaar worden gehouden. Cofinimmo valt onder het Paritair Comité 200, dat het statuut van de werknemers regelt.
102-42	Identificatie en selectie van de belanghebbenden	DV 20-25	
102-43	Benadering voor het engageren van de belanghebbenden	DV 20-22	
102-44	Voornaamste aspecten en bezorgdheden die werden aangehaald	DV 26-64	
6. RAPPORTERINGSPRAKTIJK			
102-45	Ondernemingen die opgenomen zijn in de geconsolideerde jaarrekening	JFV 226-227	
102-46	Bepaling van de inhoud van het verslag en afbakening van de onderwerpen	DV 14-17	
102-47	Lijst van relevante onderwerpen	DV 15	
102-48	Herformulering van informatie		Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de gegevens die werden bekendgemaakt in het Duurzaamheidsverslag 2017.
102-49	Wijzigingen ten opzichte van vorige verslagen		Er zijn geen significante wijzigingen ten opzichte van de inhoud van het verslag en afbakening van de onderwerpen in vergelijking met de gegevens die werden bekendgemaakt in het Duurzaamheidsverslag 2017.
102-50	Verslagperiode		Boekjaar van 01.01.2018 tot 31.12.2018.
102-51	Datum van het meest recente verslag		Het meest recente duurzaamheidsverslag heeft betrekking op de duurzaamheidsstrategie van het jaar 2017.
102-52	Rapporteringscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpersoon voor vragen over het verslag		Jean Van Buggenhout, Head of Property Services & Corporate Social Responsibility. Hanna De Groote, Environmental Manager.
102-54	Rapporteringsvereisten volgens de GRI normen		Dit verslag werd opgesteld conform de GRI normen optie 'Core'.
102-55	GRI-inhoudstabel	DV 85-89	
102-56	Extern nazicht	DV 90-92	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA heeft een beperkte controle uitgevoerd van de key performance indicatoren conform EPRA, van de conformiteit van het Duurzaamheidsverslag 2018 met de optie 'Core' van de GRI normen en van de portefeuille van 'Green and Social Bonds'.

GRI 103: BESCHRIJVING VAN DE MANAGEMENTAANPAK 2016

103-1	Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de reikwijdte	DV 26-64	
103-2	Beschrijving van de managementaanpak	DV 26-64	
103-3	Evaluatie van de managementaanpak	DV 26-64	

Specifieke normen per onderwerp**GRI 200: ECONOMISCHE NORMEN**

	Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	DV 12	
	Netto Actief Waarde (NAW) (in reële waarde) per aandeel	DV 12	
	Dividend	DV 12	
	Gemiddelde schuldenlast	DV 12	

GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIES 2016

201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	DV 31	
-------	--	-------	--

GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016

205-3	Bevestigde incidenten met corruptie en genomen maatregelen	DV 26	
-------	--	-------	--

GRI 300: ECOLOGISCHE ONDERWERPEN

CRE1	Specifiek energieverbruik	DV 70	
CRE2	Specifiek waterverbruik per bevoorradingsbron	DV 73	
CRE3	Specifieke uitstoot van broeikasgassen	DV 72	
CRE8	Totaal aantal gebouwen met een certificaat per type en per niveau	DV 74-75	https://www.cofinimmo.com/duurzaam-ondernemen/prestaties-data/

GRI 301: MATERIELEN 2016

Reden voor weglating: Gezien het aantal renovatie- en/of herontwikkelingsprojecten per jaar is de publicatie van deze normen niet relevant ten opzichte van andere impacten van de activiteiten van Cofinimmo. De Groep blijft evenwel waakzaam als actie nodig is op het vlak van gerecycleerde materialen.

GRI 302: ENERGIE 2016

302-1	Energieverbruik in de organisatie	DV 67-69	
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	DV 67-69	
302-3	Energie-intensiteit	DV 70	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	DV 63	

GRI 303: WATER EN AFVALWATER 2018

303-5	Waterverbruik	DV 72	
-------	---------------	-------	--

GRI 304: BIODIVERSITEIT 2016

Reden voor weglating: De activiteiten van Cofinimmo hebben geen betrekking op beschermde zones en situeren zich in de stad zonder te raken aan braakliggende terreinen. Verklaringen over de biodiversiteit zijn bijgevolg niet relevant voor de activiteiten. Cofinimmo blijft evenwel waakzaam indien actie vereist zou zijn.

GRI 305: UITSTOOT 2016

305-1	Rechtstreekse uitstoot van BKG (scope 1)	DV 71	
305-2	Onrechtstreekse uitstoot van BKG (scope 2)	DV 71	
305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van BKG (scope 3)	DV 71	
305-4	BKG-intensiteit	DV 72	
305-5	Vermindering van uitstoot van BKG	DV 63	

GRI 306: AFVALSTROMEN EN AFVAL 2016

306-2	Afval per type en verwerkingswijze	DV 73-74	
--------------	------------------------------------	----------	--

GRI 400: MAATSCHAPPELIJKE ONDERWERPEN

	Operaties met een aanzienlijke reële of potentiële negatieve impact op de lokale gemeenschappen	DV 42-51, 60-61	
	Ontplooiing van de bedrijfsstrategie inzake burgerinitiatieven		• Deelname aan de Week van de Mobiliteit. • Liefdadigheidsactie aan het einde van het jaar. In 2018 besteedde Cofinimmo nagenoeg haar volledige budget schenkingen aan één enkele liefdadigheidsactie. Het verleende financiële steun aan de vzw SOS Kinderdorpen, een niet-gouvernementele organisatie die gesteund wordt door de FOD Buitenlandse zaken, voor de bouw van een veranda om de leefruimte te vergroten van de kinderen in SOS Kinderdorp Chantevent te Marche-en-Famenne (BE). Kinderen hebben niet altijd de kans om op te groeien in een gezonde familiale omgeving. Wanneer de fysieke en emotionele veiligheid van een kind bedreigd is, kan het zijn dat er een oplossing nodig is voor alternatieve opvang. SOS Kinderdorp Chantevent biedt dan een nieuwe thuis en gepersonaliseerde begeleiding voor kinderen in deze situatie.

GRI 401: TEWERKSTELLING 2016

401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van personeel	DV 59, 76	
--------------	---	-----------	--

GRI 402: RELATIES WERKNEMERS/DIRECTIE 2016

402-1	Minimale aanzeggingsperiode voor operationele veranderingen		De minimale aanzeggingsperiode voor operationele veranderingen bedraagt zes weken.
--------------	---	--	--

GRI 403: GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP HET WERK 2018			
403-9	Aantal arbeidsongevallen	DV 52	
GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016			
404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	DV 54	
404-3	Percentage werknemers dat periodiek evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	DV 76	
GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016			
405-1	Diversiteit van de beslissingsorganen en werknemers	DV 57-59	
405-2	Bezoldigingsverhouding tussen vrouwen en mannen	DV 56, 76	
GRI 406: NIET-DISCRIMINATIE 2016			
406-1	Discriminatie-incidenten en genomen corrigerende maatregelen		In 2018 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
GRI 407: VRIJHEID VAN VERENIGING EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016			
407-1	Operaties en leveranciers waarbij het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling bedreigd kan zijn		In 2018 werd geen operatie of leverancier gemeld waarbij het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandeling bedreigd kon zijn. Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling gering gezien de geografie en het vakgebied van Cofinimmo.
GRI 413: LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016			
413-1	Operaties met een maatschappelijk engagement, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	DV 77	
GRI 415: OPENBAAR BELEID 2016			
415-1	Politieke bijdragen		In 2018 werd geen enkele politieke bijdrage gedaan, noch financieel, noch in natura.
GRI 416: GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN KLANTEN 2016			
416-1	Evaluatie van de gezondheid en veiligheid van producten en diensten	DV 52-53	
416-2	Incidenten met niet-conformiteit van de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	DV 77	

Verslag van de Commissaris

Verslag van de Commissaris inzake het beperkte nazicht van de niet-financiële Gegevens, de GRI Referentietabel en de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds gepubliceerd in het document "Duurzaamheidsverslag 2018" Cofinimmo NV per 31 december 2018

Op grond van uw verzoek en in onze bevoegdheid van Commissaris van Cofinimmo NV, stellen wij u hierbij ons assuranceverslag voor over:

- Een selectie van milieu-, sociale- en governance indicatoren ("de niet-financiële Gegevens").
- De GRI-referentietabel ("de GRI Referentietabel").
- Een selectie van prestatie-indicatoren van de green and social bonds uitgegeven door Cofinimmo NV ("de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds").
- De naleving van de green and social bonds en de green and social bonds principles.

De niet-financiële Gegevens, de GRI Referentietabel en Gegevens met betrekking tot de green and social bonds ("de Gegevens") worden voorgesteld in het document "Duurzaamheidsverslag 2018" van Cofinimmo NV per 31 december 2018 ("het Document").

De Gegevens zijn geselecteerd door Cofinimmo NV. De niet-financiële Gegevens zijn gerapporteerd op de pagina's 67 tot en met 77 van het Document, de GRI Referentietabel is gepubliceerd op pagina 85 tot en met 89 van het Document en de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds zijn gerapporteerd op pagina 38 tot en met 41 van het Document en aangeduid met het symbool .

Verantwoordelijkheid van de Vennootschap

Deze Gegevens zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van Cofinimmo NV in overeenstemming met het volgende "Rapporteringskader niet-financiële Gegevens":

- Interne protocollen voor meten en rapporteren.
- Richtlijnen van European Public Real Estate Association (EPRA) voor duurzaamheidsverslaggeving (EPRA sBPR on sustainability reporting, 3rd edition).
- Richtlijnen van Global Reporting Initiative Standards (GRI Standards) - optie "Core" inclusief aanvullende inhoud en prestatie-indicatoren met betrekking tot relevante aspecten voor Cofinimmo NV opgenomen in het supplement "The Construction and Real Estate Sector Disclosures" van de GRI Standards, specifiek voor de bouw- en vastgoedsector ("GRI CRESO").

Bovendien werd Cofinimmo NV bij de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds geadviseerd door het onderzoeks- en ESG (environmental, social and governance) adviesbureau Vigeo Eiris en baseerde Cofinimmo NV zich op de principes van "green and social bonds" uitgegeven door de "International Capital Market Association" (ICMA) ("Rapporteringskader green and social bonds").

De verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke inschattingen. 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.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid, op basis van onze werkzaamheden:

- Een onafhankelijk oordeel uit te drukken over de beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de niet-financiële Gegevens en de bijbehorende GRI Referentietabel.
- Een onafhankelijk oordeel uit te drukken over de beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds, inclusief de verificatie van de toewijzing van financiële middelen en de conformiteit van geselecteerde projecten in de green and social bonds met de vooropgestelde selectiecriteria.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de internationale ISAE-standaard (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised)¹. Met betrekking tot de regels i.v.m. onafhankelijkheid verwijzen we naar de wettelijke en reglementaire teksten, evenals de professionele Ethische Code, uitgegeven door de International Federation of Accountants ("IFAC").

Perimeter van de werkzaamheden

Wij hebben rekening gehouden met de volgende perimeter:

- De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot de Gegevens met betrekking tot het jaar 2018.
- De draagwijdte van de niet-financiële Gegevens met betrekking tot milieu is gedefinieerd door Cofinimmo NV. De rapporteringswijdte omvat 2 064 821 m² van de vastgoedportfolio van Cofinimmo NV. Dekking varieert afhankelijk van de verschillende indicatoren.
- De perimeter van de rapportering van de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds bestaat de 4 gebouwen gefinancierd door de green and social bonds van Cofinimmo NV.

Aard en omvang van de procedures

Wij hebben de volgende procedures uitgevoerd:

Algemeen:

- De evaluatie van de rapportering op vlak van relevantie, volledigheid, neutraliteit, duidelijkheid en betrouwbaarheid, door rekening te houden, indien relevant, met de rapporteringspraktijken binnen de sector.
- Het verkrijgen van inzicht in de opzet van de systemen en methodes voor het verzamelen, verwerken, consolideren en controleren van de geselecteerde Gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen en methodes. We hebben ons vertrouwd gemaakt met de procedures van interne beheersing en risicobeheer met betrekking tot de samenstelling van de Gegevens. We hebben interviews afgelegd met de personen die verantwoordelijk zijn voor de rapportering van milieu-, sociale-, governance- en andere duurzaamheidsindicatoren.

De niet-financiële Gegevens:

- We hebben analytische procedures toegepast op de niet-financiële Gegevens en op basis van steekproeven de berekeningen alsmede de consolidatie van deze niet-financiële Gegevens geverifieerd, opdat de voorbereiding van de Gegevens geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader niet-financiële Gegevens zijn gebeurd. Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn.
- We hebben de overeenstemming van de richtlijnen van European Public Real Estate Association (EPRA) voor duurzaamheidsverslaggeving (EPRA SBPR on sustainability reporting, 3rd edition) geëvalueerd met het Document.

De GRI Referentietabel:

- We hebben de overeenstemming van het Document met de duurzaamheidsrichtlijnen GRI Standards – optie "Core" geëvalueerd, en bijkomend de inhoud en prestatie-indicatoren gerelateerd aan de materiële duurzaamheidsaspecten relevant voor Cofinimmo NV in het sector supplement GRI Construction and Real Estate Sector Disclosures ("GRI CRESO") opdat de GRI Referentietabel geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming is met de GRI Standards ("Core" optie en GRI CRESO). Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn.

(1) ISAE 3000 (Revised) – Assurance-opdrachten andere dan die van een controle of nazicht van historische financiële informatie

De Gegevens met betrekking tot de green and social bonds:

- We hebben analytische procedures toegepast op de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds en op basis van steekproeven de berekeningen alsmede de consolidatie van deze Gegevens met betrekking tot de green and social bonds geverifieerd, opdat de voorbereiding van de Gegevens geen materiële fouten bevat die in twijfel zouden kunnen trekken dat de voorbereiding, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader green and social bonds zijn gebeurd. Voor een hogere mate van zekerheid zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn.
- We evalueerden de toewijzing van financiële middelen en de conformiteit van geselecteerde projecten gefinancierd door de green and social bonds met de vooropgestelde selectiecriteria.

Conclusie

De niet-financiële Gegevens:

- Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport, bleek ons niets te doen geloven dat de niet-financiële Gegevens niet zijn opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader niet-financiële Gegevens, de "EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd edition"-richtlijnen.

De GRI Referentietabel:

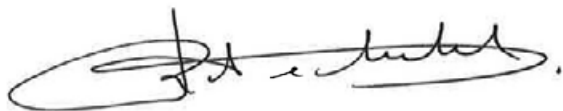
- Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport, bleek ons niets te doen geloven dat de GRI Referentietabel niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de duurzaamheidsrichtlijnen GRI Standards - optie 'Core', en wanneer van toepassing met de "GRI CRESO".

De Gegevens met betrekking tot de green and social bonds:

- Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit rapport:
 - Bleek ons niets te doen geloven dat de Gegevens met betrekking tot de green and social bonds niet zijn opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met het Rapporteringskader green and social bonds, en
 - Hebben wij geen afwijkingen van materieel belang aangetroffen met betrekking tot de toewijzing van de fondsen en de conformiteit van geselecteerde projecten die worden gefinancierd met de green and social bonds met de vooropgestelde selectiecriteria.

Zaventem, 27 maart 2019

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

COFINIMMO

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

Stuur ons uw opmerkingen

info@cofinimmo.be

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu

Jean Van Buggenhout, Head of Property
Services & Corporate Social Responsibility
Hanna De Groote, Environmental Manager

Afbeeldingen

Gebouwen: David Plas, Yvan Glavie, Oilinwater
Design Studio, Adriaan Van Dam Fotografie,
RAU Architecten

Portretten: David Plas

Dit verslag is ook beschikbaar in het Frans
en het Engels. De Nederlandstalige en
Engelstalige versies zijn opgesteld onder de
verantwoordelijkheid van Cofinimmo. Enkel de
Franstalige versie heeft bewijskracht.

