

maatschappelijk  
verantwoord  
ondernemen.

2010.





## > inhoudstafel.

03	MILIEU
14	PERSONEEL
18	GEMEENSCHAPPEN
21	WAARDEN
23	DOELSTELLINGEN 2011



> **maatschappelijk verantwoord ondernemen.**

**De Groep**

- Reële waarde van de portefeuille: **€ 3 041,92 miljoen**
- Oppervlakte van de portefeuille: **1 718 312m<sup>2</sup>**
- Internationale aanwezigheid: **België, Frankrijk, Nederland**
- Aantal klanten: **325**
- Aantal medewerkers: **111**
- Free floatzone: **90%**
- Aantal leveranciers: **870**

**Stakeholders van Cofinimmo**

- Aandeelhouders/Beleggers
- Klanten
- Medewerkers
- Gemeenschappen
- Leveranciers
- Financiële/vastgoedpartners
- Openbare instanties

- > Als belangrijke marktspeler in een aantal vastgoedsegmenten wenst Cofinimmo zich tegenover haar materiële omgeving en de gemeenschappen waarbinnen ze actief is, als een verantwoordelijke onderneming met burgerzin te gedragen. Ze beperkt zich hiervoor niet tot de minimale of wettelijke verplichtingen maar legt zichzelf vooruitstrevende eisen op.

Cofinimmo steunt daarvoor op haar ondernemingswaarden, nl. creativiteit, teamgeest en nauwkeurigheid, en hecht bijzonder belang aan ethiek en transparantie.

Bedrijfswaarden

- **CREATIVITEIT**
- **TEAMGEEST**
- **NAUWKEURIGHEID**
- **ETHIEK**
- **TRANSPARANTIE**

Kernwoord  
**RESPECT**

## MILIEU

Cofinimmo is zich ervan bewust dat de bescherming en de verbetering van het milieu in de ruime betekenis van het woord concrete acties vereist. Op dit vlak is er voor haar een dubbele taak weggelegd: die van een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming en die van een beheerder op lange termijn van een omvangrijk en gediversifieerd patrimonium.

De onderneming heeft zich ertoe verbonden om haar patrimonium uit te bouwen en te beheren met respect voor het milieu en de natuurlijke rijkdommen en zich ervan te vergewissen dat de milieurisico's en indirect de risico's waaraan haar huurders blootgesteld zijn, optimaal worden beheerd.

Ze levert alle vereiste inspanningen om haar ecologische voetafdruk te verkleinen en ijvert permanent voor duurzame ontwikkeling in al haar dimensies. Bij bouw- en renovatiewerken gaat de onderneming alle mogelijkheden na om duurzame materialen te gebruiken. Tijdens het budgettair en het ontwerpproces wordt trouwens aan alle verantwoordelijkheidsniveaus (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) gevraagd om hieraan bijzondere aandacht te schenken.

### EPRA Key performance indicatoren<sup>1</sup>

	Totaal jaarverbruik	Perimeter	Gemiddeld jaarverbruik/m <sup>2</sup>
Elektriciteit	54,2 GWh	53%	123 kWh/m <sup>2</sup>
Gas <sup>2</sup>	69,5 GWh	78%	109 kWh/m <sup>2</sup>
CO <sub>2e</sub> -uitstoot	55 376 ton	53% (elektriciteit) 78% (gas)	n.a.
Water	161 716m <sup>3</sup>	59%	239 l/m <sup>2</sup>
Afval	1 123 ton	44%	4,3 kg/m <sup>2</sup>

## Bepalen van een milieubeleid:

### het Green Committee

De onderneming richtte een intern Green Committee op om alle factoren die haar ecologische aanpak kunnen verbeteren, te identificeren en continu te evalueren. Dit Comité vergadert 2-wekelijks en bestaat uit 9 personen. Zij vertegenwoordigen enerzijds de departementen die rechtstreeks en onrechtstreeks betrokken zijn bij het vastgoedbeheer van de omvangrijke portefeuille van de Groep (Property, Project en Quality Management) en anderzijds de departementen die de juridische en communicatieve omkadering verzekeren. Deze personen ontwikkelen hun milieucompetenties en kijken toe op:

- het permanent opvolgen van de laatste vorderingen en best practices ter zake;
- kennisoverdracht, zowel intern als extern;
- het voorstellen van concrete en economisch redelijke maatregelen die de milieuprestaties van de onderneming, haar patrimonium en de ruimtes ingenomen door haar huurders, kunnen verbeteren.



#### van links naar rechts:

Eric Coiffard, Senior Property Manager  
Wim Van De Velde, Property Manager  
Geert Beullens, Senior Property Manager  
Sophie Wattiaux, Corporate Legal Officer  
Wim Plaum, Project Manager  
Ingrid Schabon, Corporate Communications Manager  
David Jouant, Senior Property Manager  
Valérie De Vos, Legal Coordination Officer  
Jean Van Buggenhout, Head of Quality Management

<sup>1</sup> Overeenkomstig de 'EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability' ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Deze gegevens werden berekend op basis van de informatie waarover Cofinimmo beschikt als eigenaar en beheerder van haar vastgoedpark evenals de informatie verkregen van de huurders. Ze hebben enkel betrekking op de kantorenportefeuille, in de overige segmenten worden deze milieuparameters namelijk exclusief beheerd door de huurders. De perimeter geeft aan op welk percentage van de totale huuroppervlakte (837 239m<sup>2</sup>) de gegevens betrekking hebben in deze rapportering. <sup>2</sup> Genormaliseerd verbruik, d.w.z. door toepassing van de notie van de graaddagen die rekening houdt met de temperatuursverschillen die waargenomen worden tussen de verschillende jaren. Dit laat vergelijkingen met betrekking tot gebouwen over verschillende periodes en op verschillende plaatsen toe.

**Beheer van het patrimonium****Een systematisch beheer van het milieurisico****Initiële beschrijving van het patrimonium/Bodem-, ondergrond- en grondwaterkwaliteit**

Vóór elke eventuele aankoop van een gebouw bestudeert Cofinimmo aandachtig alle niet-conformiteiten en de milieurisico's. Bij de effectieve verwerving wordt het elimineren van deze risico's gepland. Bovendien leeft ze de diverse verplichtingen inzake bodemtesten op regionaal en nationaal vlak strikt na. Teneinde elk bodemverontreinigingsrisico te voorkomen, laat Cofinimmo desgevallend een studie uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, de ondergrond en het grondwater voor gebouwen waarin een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, transformator, ...). Bij een bewezen vervuiling doet de onderneming al het mogelijke om deze risico's te beheren en te verwijderen. Cofinimmo vergewist zich trouwens ook regelmatig van de conformiteit van haar installaties die een potentieel bodemrisico inhouden (dichtheidstests, opvangbekken, ...).

**Milieu- & Stedenbouwkundige vergunningen**

Voor de exploitatie van de geklasseerde installaties die zij in haar gebouwen beheert, heeft Cofinimmo milieuvergunningen die werden afgeleverd door de officiële instanties. Bij een wijziging van de wetgeving of van de technische installaties worden ze systematisch bijgewerkt. Bovendien beschikt de onderneming voor al haar gebouwen over stedenbouwkundige vergunningen die bevestigen dat de bouw- of renovatiewerken aan de wettelijke voorschriften voldoen. Voor zover het bekomen van de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt ze alles in het werk om hen aan te moedigen om de vergunningsaanvragen zo snel mogelijk in te dienen.

**Technische audit/Veiligheid van de huurders**

De technische (verwarmingsketels, klimaatregelaars, transformatoren, liften, ...) en veiligheidsinstallaties (brandkranen, sprinklers, brandalarmsystemen, ...) van de gebouwen waarvan Cofinimmo het beheer verzorgt, worden regelmatig gekeurd door onafhankelijke en professionele instanties. Wanneer de huurder het technisch en vastgoedbeheer van de gebouwen voor zijn rekening neemt, maakt Cofinimmo hem attent op het belang van dit nazicht en controleert ze de kwaliteit en de resultaten van de nazichtswerken.

Teneinde een optimale veiligheid voor haar klanten te waarborgen, maakt het Quality Management departement van de onderneming jaarlijks een inventaris op van de potentiële brandrisico's in haar gebouwen. Dit omvat een audit van de brandveiligheid, evacuatieoefeningen en een informatieve campagne gericht aan de huurders. Een Externe Dienst voor Technische Controle (EDTC) controleert bovendien elke 6 maanden de veilige werking van alle liften en maakt elke 10 jaar een risicoanalyse overeenkomstig de Europese Richtlijn 95/16/EG op. Dankzij deze regelmatige controles kan een uitvoerige planning van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden worden opgesteld.

**Koelvloeistoffen (CFK's)**

Cofinimmo voert een actief vervangingsbeleid van de airconditioninggroepen die met CFK's werken. Dit gas tast de ozonlaag aan. De vervanging van de airconditioninggroepen zal in 2011 verder gezet worden op basis van een nauwkeurige inventaris opgesteld per gebruikt koelvloeistoftype. Zo wenst de onderneming bij te dragen tot het halen van de door de Europese Commissie vooropgestelde doelstelling, die erin bestaat de organische en fluorgassen te verwijderen om zo het broeikas-effect binnen nu en 2015 aanzienlijk te verminderen. De onderneming ziet eveneens toe op het goede onderhoud van haar airconditioninginstallaties.

**Asbest**

Alle asbesthoudende toepassingen die een risico voor de mens inhouden, werden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen werd een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door erkende deskundigen wordt geëvalueerd. Indien het risico bij een nieuwe evaluatie belangrijk blijkt te zijn geworden (verslechtering van het materiaal, nieuwe reglementering, ...), wordt deze toepassing uiteraard volgens de geldende reglementeringen verwijderd. Bovendien maakt de onderneming van geplande onderhouds- of vernieuwingswerken gebruik om de eventuele niet-significante resterende toepassingen preventief te verwijderen. In 2010 werden 50 gebouwen gecontroleerd, voor 8 ervan is een tussenkomst op korte of middellange termijn voorzien. Dergelijk onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en de hieraan verbonden risico's gebeurt tevens bij elke nieuwe investering.

**Ambitieuze en verantwoorde investerings-, renovatie- en herbestemmingsprogramma's****Rationeel investerings- en renovatiebeleid**

Cofinimmo bezit een omvangrijk patrimonium van gebouwen die verschillende levenscycli hebben. Hoewel ze efficiënt en op lange termijn beheerd worden, zijn de oudste gebouwen niet altijd maximaal milieuvriendelijk omdat het duurzaamheidsconcept zoals dat thans bestaat, nog niet bestond toen ze werden gebouwd. Het is operationeel en financieel gezien onmogelijk om deze oudste activa van de ene op de andere dag te vervangen. Daarom ontwikkelde Cofinimmo een rationeel renovatiebeleid van haar bestaande gebouwen om hun energiegebruik aanzienlijk te verlagen. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan energiebesparende oplossingen voor de verwarmings-, klimaatregelings- en ventilatie-installaties en de isolatie.

Bij het ontwerp van haar bouwprojecten legt Cofinimmo de nadruk op een milieubehoudende architectuur en duurzame en energiezuinige materialen en technieken.



Zowel voor haar ontwikkelings- als voor haar herontwikkelingsprojecten leeft de onderneming de Belgische en Europese milieueisen stipt na en streeft ze ernaar om de voorschriften te overtreffen. Ze anticipeert meer bepaald op wetsontwerpen en integreert eveneens economische en markttrends in haar investeringsprogramma. Om aan deze ambitieuze criteria te voldoen, stelt ze voor elk renovatie- of bouwproject een zeer gedetailleerde interventielijst op met o.a. richtlijnen en keuzecriteria waarmee rekening moet gehouden worden. Ze hebben meer bepaald betrekking op het energieniveau (E), de ligging, het volume, de thermische prestatie, de isolatie en de beglazing van het gebouw evenals duurzame of recycleerbare materialen, enz.

### Herbestemmingsmogelijkheden

De onderneming benut eveneens interessante herbestemmingsmogelijkheden indien ze een gunstige invloed hebben op het waardepotentieel van het vastgoed. Dankzij deze reconversies kan niet enkel zijn bestemming en dus integratie in de omgeving worden verbeterd, maar kunnen er eveneens duurzame en ecologische voorzieningen in getroffen worden. Bovendien kan Cofinimmo op die manier optimaal inspelen op de demografische marktbehoeften. Zo beëindigde ze in 2010 de verbouwing van een voormalig kantoorgebouw in een rusthuis (Bellevue, zie Jaarlijks Financieel Verslag 2009 op pagina 28) en zal ze in 2012 de reconversie opstarten van de kantoorgebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17 om er gebouwen met gemengde bestemming van te maken.

### Actief arbitragebeleid

Het arbitragebeleid dat de onderneming voert voor haar kantoorgebouwen levert eveneens een belangrijke bijdrage in de continue verbetering van de algemene ecologische voetafdruk van haar patrimonium gezien de hieruit voortvloeiende constante hernieuwing.

### Energieprestatie van de gebouwen

Zowel in het kader van **nieuwbouwprojecten** als in het kader van **belangrijke renovatieprojecten** moet Cofinimmo voldoen aan de wettelijke energieprestatievereisten van gebouwen. In 2002 keurde de Europese Unie de Richtlijn 2002/91/EG goed die voor deze gebouwen een maximaal niveau voor het primair energiegebruik oplegt (E-peil). Deze Richtlijn werd in de wetgeving van de 3 Belgische Gewesten omgezet, zoals hiernaast samengevat.

### Regelgeving energieprestatie (E) van gebouwen

Maximaal E-peil	Brussels Hoofdstedelijk Gewest <sup>1</sup>	Vlaams Gewest <sup>2</sup>	Waals Gewest <sup>3</sup>
Kantoren	E 90	E 100	E ≤100
Rusthuizen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Serviceflats	E 90	E 80	E ≤100

<sup>1</sup> Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21.12.2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 11.03.2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 20.03.2009. <sup>3</sup> Besluit van de Waalse Regering van 17.04.2008 tot vaststelling van de berekeningswijze en vereisten, de goedkeuringen en de van toepassing zijnde sancties inzake energieprestatie en binnenklimaat van gebouwen.

### Vergelijking tussen de door de Wet opgelegde maximale energiestaat (E) bij het indienen van de bouw- of renovatievergunning en de energiestaat van de gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

Onlangs gerealiseerde projecten	Opgemeten E	Maximaal toegelaten E
<b>Kantoren</b>		
Avenue Building	75	100
City Link	74 en 76 <sup>1</sup>	100
London Tower (kantoorgedeelte)	74	100
West-End	69	100

Lopende of toekomstige projecten	Beoogde E	Maximaal toegelaten E
<b>Kantoren</b>		
Livingstone 1	60	90
Wetenschap 15-17	60	90
Tervuren 270-272	75 tot 90	Niet van toepassing <sup>2</sup>
<b>Serviceflats</b>		
Weverbos	57 tot 67 <sup>3</sup>	80
<b>Publiek-Private Samenwerking</b>		
Politiecommissariaat van Dendermonde	<35	100

#### Renovatie Tervuren 270-272

- Isolatie van de koude bruggen
- Gevel met driedubbele beglazing
- Verbeterde isolatie en waterdichtheid van de daken en aanlegging van een groen dak
- Hoogrenderende productie-installaties met performante regeling
- Cogeneratie systeem

E-peil van het  
gebouw vóór vs.  
na renovatie  
**-75%**

Voor het  
rusthuis Weverbos  
in Gentbrugge is een  
K-isolatie-niveau  
van slechts  
25 voorzien.

Voor alle ontwikkelingsprojecten die door Cofinimmo sinds de invoering van de wetgeving werden gerealiseerd of opgestart, of waarop ze toezicht hield, worden deze voorschriften nageleefd of overtroffen teneinde vooruit te lopen op de latere evolutie ter zake. Indien de projecten worden gerealiseerd onder de verantwoordelijkheid van een promotor of de huurder, wordt deze door Cofinimmo hieromtrent geadviseerd en gesensibiliseerd.

Voor de **bestaande gebouwen** voorziet de Europese Richtlijn de invoering van een EPB-certificaat met een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw. Deze Europese Richtlijn zal vertaald worden in de wetgeving van de Belgische Gewesten. Om vooruit te lopen op deze toekomstige wetgeving maakte Cofinimmo een eerste selectie van bestaande kantoorgebouwen waarvoor een energiebalans zal worden opgemaakt. Het gaat om de gebouwen Kunst 19H, Wet 57 en Troon 98.

Voor de zorg- en gezondheidssector waarin Cofinimmo zeer actief is, worden enkel de **serviceflats** onderworpen aan de E-peil vereiste, meer bepaald het niveau dat van toepassing is voor residentieel vastgoed (zie vorige pagina). De **rusthuizen**, en in het bijzonder nieuwbouw en uitbreidingen, moeten daarentegen wel voldoen aan een globaal thermisch isolatieniveau (K-peil) dat de thermische kwaliteit van het gebouw aangeeft. Het wettelijk maximum, dat eveneens gereguleerd is door de Europese Richtlijn 2002/91/EG en voor elk type gebouw van toepassing is, bedraagt 45. Ook voor deze coëfficiënt ijvert Cofinimmo er voor om de wettelijke verplichtingen te overtreffen.

<sup>1</sup> City Link is een complex van 4 gebouwen; 2 hebben een E-peil van 74, de overige 2 hebben een niveau van 76. <sup>2</sup> Deze renovatie wordt niet beschouwd als een zware renovatie die onder de Europese Richtlijn 2002/91/EG valt. <sup>3</sup> Afhankelijk van hun ligging.



①



②

De  
gemeenschappelijke  
ruimtes van het  
patrimonium zijn  
voorzien van 100%  
groene energie.

### Een actief beleid ter vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot: groene daken en groene energie

#### Groene daken

Meerdere gebouwen van het patrimonium zijn uitgerust met een (volledige of gedeeltelijke) plantaardige dakbedekking. Het gaat om de kantoorgebouwen City Link in Antwerpen, Maire 19 in Doornik en Tervuren 270-272 in Brussel, evenals de Brandweerkazerne van de Stad Antwerpen en het HEKLA Politiecommissariaat (Regio Antwerpen). In de rusthuizensector worden dergelijke ecologische daken eveneens overwogen. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de woonzorgcentra Damiaan in Tremelo, Zonneweelde in Keerbergen en binnenkort ook L'Orchidée in Itter. Deze beplante daken bieden talrijke voordelen, nl. minder waterhinder en vervuiling, een uitstekende isolatie, een betere geluidsdemping en een langere levensduur. Via fotosynthese absorberen ze niet te verwaarlozen hoeveelheden CO<sub>2</sub>.

#### Groene energie

Cofinimmo liet thermische en fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen op bepaalde daken van haar gebouwen. Ze vangen de zonnestralen op en zetten ze om in bruikbare energie voor de productie van sanitair warm water (thermische zonnepanelen) of elektriciteit (fotovoltaïsche zonnepanelen). Dit is o.a. het geval voor de Brandweerkazerne in Antwerpen en de maatschappelijke zetel van Cofinimmo maar ook voor de rusthuizen Damiaan in Tremelo, Les Trois Couronnes in Esneux, Lucie Lambert in Buizingen en Zonnewende in Aartselaar.

Na een aanbestedingsprocedure ondertekende Cofinimmo in 2010 ook een contract voor de levering van groene energie (met andere woorden energie die verkregen wordt via hernieuwbare energiebronnen zoals windturbines, biomassa, warmtekracht, waterkracht, ...) met een nieuwe Belgische leverancier. Dit contract heeft betrekking op alle gemeenschappelijke ruimtes van de gebouwen die de onderneming beheert. Dankzij deze verandering van onderaannemer geniet Cofinimmo eveneens van betere financiële voorwaarden die ze integraal overmaakt aan haar klanten. Teneinde haar huurders aan te moedigen om ook voor hun private ruimtes voor groene energie te kiezen, startte de onderneming in samenwerking met de gekozen energieleverancier met een sensibiliseringscampagne (zie pagina 12).

Ter herinnering: Cofinimmo koos al in 2007 voor groene energie. Dit levert een besparing op van zowat 15 000 ton CO<sub>2</sub>/jaar, hetzij het equivalent van de productie van 8 windturbines met een gemiddeld vermogen.

① Groene daken – Brandweerkazerne – Antwerpen

② Groene daken – Rusthuis Zonneweelde – Keerbergen

In 2010 bedroeg het gemiddeld jaarlijks elektriciteitsverbruik in de gebouwen 123 kWh/m<sup>2</sup> en het gasverbruik, dat hoofdzakelijk bestemd was voor het verwarmen van de gebouwen 109 kWh/m<sup>2</sup> [zie pagina 3]. Cofinimmo streeft ernaar om dit verbruik jaar na jaar te verminderen, binnen de beperkingen van de veranderende weersomstandigheden. Ze doet dit via een steeds gericht energiebeheer, het constant streven naar een betere energie-efficiëntie van haar patrimonium en acties om klanten voor een rationeel energiegebruik ontvankelijk te maken.

#### Milieucertificaat: naast een commercieel streefdoel ook een stimulans voor continue verbetering

Met het bekomen van een milieucertificaat streeft Cofinimmo een dubbel doel na: enerzijds het verbeteren van de commerciële concurrentiekracht van haar gebouwen en anderzijds het continu verbeteren van de milieuprestaties van het patrimonium.

#### Resultaten BREEAM In-Use certificering

	Rating Gebouw	Rating Vastgoedbeheer
Avenue Building, London Tower	Good	Good
City Link	Pass	Good
West-End	Pass	Good
Woluwe 58	Pass	Good

Het Milieumanagement-  
systeem van verschillende  
kantorengebouwen  
is erkend volgens  
de ISO 14001:2004 norm.

#### BREEAM

Ter erkenning voor haar inspanningen, diende Cofinimmo voor 4 kantoorgebouwen een aanvraag tot een 'BREEAM In-Use' certificaat in. Het gaat om de gebouwen **Avenue Building** met het kantoorgedeelte van de aangrenzende **London Tower**, **City Link**, **West-End** en **Woluwe 58** (de maatschappelijke zetel van Cofinimmo). BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM<sup>1</sup> dat kostenbesparende procedures en procedures voor het verbeteren van de milieuprestatie van bestaande gebouwen certificeert. De geanalyseerde vakgebieden zijn veelomvattend: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid en Welzijn, Beheer, Terrein en Ecologie. Aan het einde van het certificeringsproces krijgen het gebouw en het vastgoedbeheer ervan een notering (Acceptable/Aanvaardbaar, Pass/Matig, Good/Goed, Very Good/Zeer Goed, Excellent/Uitstekend en Outstanding/Uitmuntend).

Het 'BREEAM In-Use' certificaat is 3 jaar geldig, tenzij het gebouw belangrijke wijzigingen ondergaat.

#### ISO 14001:2004

In 2008 is het Milieumanagementsysteem (MMS) van 3 kantoren (Montoyer 40, Vorst 36 en Woluwe 58) erkend volgens de ISO 14001:2004<sup>2</sup> norm. Deze 3 gebouwen vormen een representatief staal van het globale kantorenpatrimonium van de onderneming, nl. kwalitatieve gebouwen met meerdere huurders en van verschillende leeftijden. Het certificaat bevestigt zodoende de gedegenheid van het algemene milieubeleid dat in de onderneming wordt gevoerd. Het wordt vertaald in haalbare en meetbare milieudoelstellingen dankzij specifieke prestatie-indicatoren. Cofinimmo zal in 2011 een aanvraag voor een MMS-certificaat voor haar globale kantorenportefeuille indienen.

<sup>1</sup> BREEAM (wat betekent 'BRE Environmental Assessment Method' of de methode ter evaluatie van de milieuprestatie van de gebouwen die door BRE, de Britse Building Research Establishment, werd ontwikkeld) is de referentienorm voor duurzaam bouwen m.a.w. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen ([www.breeam.org](http://www.breeam.org)). <sup>2</sup> ISO 14001:2004 bepaalt de vereisten voor een milieumanagementsysteem waarmee een organisatie een beleid en doelstellingen kan uitwerken en invoeren die rekening houden met de wettelijke en andere geldende vereisten, en andere belangrijke milieuaspecten.



## Beheer van de maatschappelijke zetel

### Koolstofbalans: een kritische kijk op de mobiliteit binnen de onderneming

In opdracht van Cofinimmo stelde een externe gespecialiseerde onderneming een koolstofbalans van haar maatschappelijke zetel volgens de ADEME<sup>1</sup> methode op. Deze studie toonde dat de koolstofbalans van Cofinimmo inzake het energieverbruik in vergelijking met de Brusselse statistieken maar de helft bedraagt. Dit resultaat werd bekomen dankzij het gebruik van groene energie (zie hoger). Gelijkaardige positieve vergelijkende resultaten werden voor de afvalverwerking opgetekend dankzij de maatregelen die op dit vlak werden genomen (zie verder).

Er bleek eveneens dat het vervoer van de werknemers van en naar het werk een kernelement in de globale koolstofbalans van de onderneming is en 72% van het totaal vertegenwoordigt. Dit is een gangbaar percentage voor een bedrijf als Cofinimmo, maar het biedt echter ruimte voor verbetering. Daarom werd een uitgekiend en meetbaar actieplan opgesteld. Op heden omvat het:

- een Car Policy met een plafond voor de toelaatbare CO<sub>2</sub>-uitstoot per categorie leasingvoertuigen. Deze maatregelen zullen hun CO<sub>2</sub>-uitstoot met minstens 7% verlagen;
- het verlengen van de leasingcontracten van 4 naar 5 jaar sinds 2009, waardoor de huurkosten van het wagenpark sindsdien met 10% konden worden verlaagd (bij ongewijzigde samenstelling);
- het ter beschikking stellen aan het personeel van minder milieubelastende alternatieve vervoermiddelen zoals scooters en fietsen, voor hun professionele verplaatsingen.

In 2011 zullen nog andere mogelijke maatregelen ter verbetering van de mobiliteitsgewoontes binnen de onderneming onderzocht worden.

<sup>1</sup> Het gaat om een boekingsmethode van de uitstoot van broeikasgassen als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de activiteit van de onderneming, die werd uitgewerkt door het Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, een Franse openbare instelling van industriële en commerciële aard die o.a. onder de Ministeries van Ecologie en Duurzame Ontwikkeling valt ([www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)).

Cofinimmo heeft tijdens de Europese Week van de Afvalvermindering de hoeveelheid interne drukwerken en milieuvriendelijke drankverpakking met respectievelijk 15% en 80% doen dalen.



#### Afvalbeheer: een beter milieu in een handomdraai

Cofinimmo moedigt haar personeel aan om afval te sorteren. Daarvoor plaatst ze selectieve afvalcontainers en biedt ze aangepaste oplossingen voor het ophalen van afval aan. In 2010 werden in de maatschappelijke zetel van de onderneming collectieve containers geplaatst om haar medewerkers nog nauwer te betrekken bij het collectief sorteren. Dankzij deze maatregelen bedraagt de verhouding karton-papier/ander afval van de onderneming 63/37%, waarmee ze dicht in de buurt van de algemeen aanbevolen verhouding komt (75/25%)<sup>1</sup>.

Cofinimmo nam deel aan de Europese Week van de Afvalvermindering die werd gesteund door het LIFE+ programma van de Europese Commissie. Met deze week wenste de Europese Commissie duurzame acties voor het verminderen en voorkomen van afval in heel Europa te promoten en officieel te erkennen. De actie van Cofinimmo was van tweeërlei aard: (i) lanceren van een sensibiliseringscampagne voor het verminderen van afval bij haar talrijke huurders/partners en hen aanmoedigen om deel te nemen aan de Europese Week en (ii) haar eigen personeel aansporen om drank in blikjes of plastic flessen en het aantal drukwerken aanzienlijk te beperken tijdens deze Week. Binnen Cofinimmo werden zeer bemoedigende resultaten geboekt: de hoeveelheid geprint papier en drank in milieuvriendelijke verpakking daalde met respectievelijk 15% en 80% tegenover het gebruikelijk wekelijks gemiddelde. Cofinimmo nam de beslissing om deze acties te verlengen door haar personeel op meer regelmatige basis gezondere drank en snacks en in milieuvriendelijkere verpakkingen aan te bieden en haar interne printprocedures te herzien (zie verder).

#### Papierbeheer: technologie en recyclage voor het behoud van de bomen

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan het optimaal beheren en archiveren van haar diverse werkdocumenten. Daarvoor wordt sinds 2004 gebruik gemaakt van een speciaal computerprogramma voor elektronisch documentenbeheer dat de verschillende gegevens en documenten binnen de onderneming digitaliseert, ordent en indexeert zodat het papiervolume hiervan aanzienlijk kan worden verlaagd. Thans telt deze gegevensbank 70 000 documenten, hetzij 735 000 pagina's. In 2010 implementeerde Cofinimmo een nieuwe software die de digitale documentencirculatie verder zal bevorderen. De nadruk werd gelegd op de gebruiksvriendelijkheid van het programma zodat dit kan uitgroeien tot een dagelijkse werktool voor alle personeelsleden. Voortaan zullen alle types documenten die in papiervorm worden ontvangen in het systeem worden gevoerd door scanning. De documenten in elektronisch formaat (bestanden en e-mails) kunnen hierin eveneens gemakkelijk worden ingevoerd om van het elektronisch documentenbeheer een centralisatietool van alle belangrijke gegevens te maken.

De invoering van een dergelijke werkwijze zou niet enkel een invloed hebben op het papierverbruik, maar tevens de doeltreffendheid van het proces verhogen.

<sup>1</sup> Bron: IBGE.



De officiële documenten van Cofinimmo dragen het FSC keurmerk en/of zijn op gerecycleerd papier gedrukt.



100% Recycled Fiber

Het aantal gedrukte exemplaren van de Jaarlijkse Financiële Verslagen is sinds 2005 met 70% gedaald.

In 2005 startte Cofinimmo met een sensibiliseringscampagne ten aanzien van haar aandeelhouders en beleggers om hen voor te stellen de officiële documenten, zoals de documentatie voor Algemene Vergaderingen en de Jaarlijkse en Halfjaarlijkse Financiële Verslagen, niet langer in een papieren versie maar digitaal over te maken. Dankzij deze campagne is hun aantal gedrukte exemplaren sindsdien met respectievelijk 50% en 70% gedaald. In 2010 hernieuwde Cofinimmo overigens haar internetsite ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)) om een nog vlottere toegang tot de informatie te bewerkstelligen en de initiatieven inzake deugdelijk bestuur en maatschappelijke verantwoordelijkheid in de verf te zetten.

Eveneens vanuit een streven om minder papier te gebruiken, is dubbelzijdig printen op de computers van alle medewerkers een standaardinstelling. Daarnaast moedigt Cofinimmo het gebruik van printers met een grote capaciteit aan, wat bovendien besparingen op de werkskosten oplevert.

De onderneming werkt bovendien samen met een gespecialiseerde firma voor de recyclage van haar te vernietigen documenten.

Cofinimmo kijkt er ook op toe dat interne drukwerken op gerecycleerd papier met het FSC keurmerk (Forest Stewardship Council) gebeuren. Deze standaard geldt als een garantie voor de gebruikers dat het papier afkomstig is van duurzaam beheerde bossen. Voor externe drukwerken, staat Cofinimmo er eveneens op dat dit soort papier gebruikt wordt.

#### Dagelijkse handelingen: alle beetjes helpen

De onderneming is er ten stelligste van overtuigd dat een gedegen milieubeleid tot in de kleinste dagelijkse handelingen moet doordringen. Ze beperkt zich niet tot grootschalige initiatieven om haar ecologische inspanningen te bewerkstelligen. Bij elke actie die ze onderneemt, heeft Cofinimmo een groene benadering. Zo ontwikkelde ze CD/DVD-hoezen uit ecologisch karton, huurt ze een corporate hybridewagen, stelt ze BEBAT<sup>1</sup> containers ter beschikking voor gerecycleerde batterijen, recycleert ze printertoners, biedt ze ecologische carwash-oplossingen (i.e. met droge en biologisch afbreekbare producten) aan, dooft ze de lichten in de drankenautomaten, voerde ze 'Green Fridays' in (m.a.w. liftloze vrijdagen), enz.

<sup>1</sup> Fonds Ophaling Batterijen.

### Promoten van best practices ten aanzien van de huurders betreffende:

- waterverbruik
- energieverbruik
- verlichting
- afvalrecyclage
- schoonmaak
- luchtkwaliteit
- mobiliteit
- akoestiek
- ecologische materialen en producten



1 123 ton  
gesorteerd afval werd  
opgehaald waarvan  
453 ton papier/karton,  
649 ton klasse II<sup>1</sup> afval,  
17 ton PMD en  
4 ton glas.

### Samen met huurders en partners werken aan een groene toekomst

Cofinimmo is zich ervan bewust dat een effectief groen patrimonium niet mogelijk is zonder de actieve medewerking van alle gebruikers. Ze wenst daarom een stap verder te gaan dan haar eigen milieuverantwoordelijkheid. De onderneming betreft haar huurders, exploitanten en partners nauw bij haar ecologische aanpak en maakt ze er voor ontvankelijk om net zoals zij verantwoordelijke ecologische praktijken te hanteren. Alleen hierdoor kan een globale ecologische beweging worden ingezet.

#### Huurders: een gemeenschappelijk milieuactieplan

Tegenover haar talrijke klanten neemt Cofinimmo ook een rol van milieuadviseur op zich. Al jarenlang informeert ze haar huurders van haar beslissingen die een gunstige milieu-impact hebben op de gemeenschappelijke ruimtes die door Cofinimmo worden beheerd. Ook lanceert ze sensibiliseringscampagnes om hen aan te moedigen om deze ecologische modus operandi eveneens naar hun eigen private ruimtes uit te breiden. Het gaat met name om proactieve adviezen die gemakkelijk realiseerbaar zijn en betrekking hebben op het beperken van hun water- en energiegebruik, het sorteren en verminderen van hun afval, het optimaliseren van de verlichting, de luchtkwaliteit en de schoonmaak van hun gehuurde ruimtes, het gebruik van ecologische materialen en producten, de mobiliteit, het geluidsbeheer, enz. Daarnaast stuurt de onderneming regelmatig nieuwsbrieven waarin verschillende actuele thema's aan bod komen zoals de Europese Week van de Afvalvermindering (zie eerder), groene energie, de verhuur van kerstbomen met 100% natuurlijke versiering, enz. Dit gebeurt altijd vanuit een streven om haar klanten aan te moedigen om ecologische stappen te ondernemen.

In 2010 verbeterde Cofinimmo de infrastructuur voor het sorteren van afval. Er werden maar liefst 82 halfondergrondse afvalcontainers voor een dertigtal gebouwen geplaatst. Dankzij het groot laadvermogen van deze containers moet het afval minder vaak worden opgehaald en kon dus het transport voor de afvalverwerking en bijgevolg de CO<sub>2</sub>-uitstoot worden ingeperkt.

Het belang dat Cofinimmo hecht aan de mobiliteitsproblematiek (zie eerder) blijft niet beperkt tot de maatschappelijke zetel. Omdat ze bekommerd is om de goede toegankelijkheid van haar gebouwen en de mobiliteit van haar huurders, neemt ze als partner deel aan het 'MY MOVE' initiatief ([www.mymove.eu](http://www.mymove.eu)) van D'leteren Auto. Via dit project test D'leteren een systeem voor het 'intelligent delen' van elektrische fietsen, elektrische wagens en wagens met een lage CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het aanbod richt zich meer bepaald tot ondernemingen die gevestigd zijn in business parks of in bedrijfsgebouwen met meerdere huurders. Met deze samenwerking tussen D'leteren en Cofinimmo willen beide ondernemingen dit systeem bij deze klanten testen. Zo zal Cofinimmo in 2011 in haar kantoorgebouw Omega Court voor het eerst de 'MY MOVE' service invoeren en begeleiden.

<sup>1</sup> Restafval: bestaat uit huisvuil, grofvuil en gemeentevuil (inclusief sorteeresidu van PMD-afval) dat niet selectief wordt ingezameld en afgevoerd wordt voor stockering klasse II of voor verbranding.

Ter bevordering van de stadsmobiliteit verleent de onderneming eveneens voorrang aan het verwerven van gebouwen die in de buurt van het openbaar vervoer liggen. Hiermee kan ze haar huurders een werk- of leefkader aanbieden dat gemakkelijk bereikbaar is met alternatieve vervoersmiddelen en zo dus onrechtstreeks de CO<sub>2</sub>-uitstoot beperken.

Elke potentiële huurder wordt eveneens ingelicht over de ecologische acties die Cofinimmo voert. In de commerciële documentatie over haar gebouwen, verschaft de onderneming alle nuttige informatie over het voorgestelde gebouw. Ze neemt hierin eveneens een overzicht op van de bereikbaarheid met de beschikbare vervoersmiddelen. Voor nieuwbouwprojecten wordt het energiepeil (E) vermeld. Dat geldt eveneens voor gebouwen met een milieucertificaat.

#### **Onderaannemers: milieugerichte benadering vanaf het prille begin**

Alle partners die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het patrimonium van Cofinimmo (promotoren, architecten, ingenieurs, consultants, ...) worden verzocht om vanaf het ontwerp van het project bijzondere aandacht te besteden aan het milieuaspect.

Cofinimmo verwacht van haar onderaannemers dat ze op een verantwoordelijke en duurzame wijze werken en milieuvriendelijke materialen gebruiken. Dit zal in de toekomst een selectiecriteria vormen bij aanbestedingen en in een aparte clause in alle samenwerkingscontracten worden vermeld. Zo vraagt de onderneming hen bijvoorbeeld om reinigingsproducten met een minimale milieu-impact te gebruiken.

Cofinimmo legt elke tussenkomende partij in bouw- en renovatiewerken op dat ze alle wettelijke, milieu- en veiligheidsverplichtingen en verplichtingen inzake arbeidsvoorwaarden strikt naleeft.

Bij haar bouw- en renovatieprojecten spoort ze elke tussenkomende bouwpartner aan om deel te nemen aan een recuperatie- en recyclageprogramma voor het materiaal dat tijdens de werken wordt verwijderd.



Cofinimmo heeft voor haar kantoorinrichtingsprojecten met haar tapijtleveranciers een kaderovereenkomst ondertekend voor het leggen van ecologisch tapijt.

**PERSONEEL**

Cofinimmo wenst de professionele en persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers aan te moedigen door hen een aantrekkelijke functie-inhoud en een motiverende werkomgeving aan te bieden en door bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van hun talenten. Ze hecht bovendien veel belang aan het bevorderen van diversiteit en gelijkheid van kansen onder haar personeel.

De medewerkers worden nauw betrokken bij de concrete toepassing van de ondernemingsvisie over maatschappelijke verantwoordelijkheid. Cofinimmo is van oordeel dat de 4 krachtlijnen (Milieu, Personeel, Gemeenschappen, Waarden) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en verwacht dat haar medewerkers zich daar individueel en solidair achter scharen.

**Personeelsbestand**

Op 31.12.2010 telde Cofinimmo 111 medewerkers (leeftijdsmiddeleeftijd 37 jaar), waarvan 60% een universitaire en 21% een postuniversitaire diploma heeft. Zowat 56% van de medewerkers staat in voor het klanten- en patrimoniumbeheer, de overige hebben ondersteunende functies. Vrouwen vertegenwoordigen 67%, mannen 33%. In 2010 werden 6 personen aangeworven en hebben slechts 3 personen de onderneming verlaten. Het absentiepercentage blijft laag op 2% van het totaal aantal gewerkte dagen.

**Diversiteit**

Eind 2007 voerde Cofinimmo een 2-jaren Diversiteitsplan in dat bedoeld is om elke discriminatie inzake leeftijd, geslacht en herkomst te voorkomen. Cofinimmo was trouwens één van de 4 eerste ondernemingen die voor haar plan 2007-2009 het 'Diversiteitslabel' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontving. Dit plan kan beschouwd worden als een eerste fase in de inspanningen en het streven van de onderneming om geen enkele bevolkingsgroep binnen de onderneming uit te sluiten. Sindsdien kijkt ze erop toe dat alle inspanningen op dat vlak worden geconsolideerd.

Met dit doel voor ogen ondertekende ze begin van het jaar een overeenkomst over een zogenaamd Consolidatieplan op basis van de Ordonnantie betreffende de strijd tegen discriminatie die op 04.09.2008 werd goedgekeurd en het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 07.05.2009. Deze 2 teksten bieden Brusselse ondernemingen een kader waarin ze hun engagement inzake diversiteit concreet kunnen toepassen, zowel door middel van de invoering van een Consolidatieplan als via de aanvraag voor een Diversiteitslabel.

Het plan van Cofinimmo werd goedgekeurd op 23.02.2010. Hiermee verbindt de onderneming zich ertoe om haar initiatieven ter zake te intensiveren, wat zich op verschillende niveaus vertaalt:

- aanwerving, via een intensievere wisselwerking in het bijzonder met jongeren;
- personeelsbeheer, via een breder coaching- en opleidingsaanbod inzake stressbeheer;
- externe positionering van de onderneming, via de voortzetting van de networkingacties en getuigenissen over de diversiteitproblematiek.

**Bezoldiging**

Voor haar bezoldiging gebruikt Cofinimmo gelijkaardige functies in de markt als referentie. Het loonpakket wordt voor elke werknemer bepaald op basis van identieke criteria, rekening houdend met een objectieve functie-indeling. Het bestaat onder andere uit een voorzorgsplan, een winstdeelnamenplan en sinds 2009 een niet-weerkerende bonus die aan het ondernemingsresultaat gekoppeld is. In 2010 bedroeg het winstdeelnamenplan € 328 544. De leden van het Directiecomité en het management van de Groep genieten van een aandelenoptieplan om hen te betrekken bij de resultaten van de Groep. In 2010 werden in totaal 5 740 aandelenopties toegekend die een reële waarde van € 255 430 vertegenwoordigen.



### Ontplooiing van talenten

Ondanks de grote economische onzekerheid handhaafde Cofinimmo in 2010 haar inspanningen voor het ontplooiën van talenten. Ze is zich er meer dan ooit van bewust dat haar menselijk kapitaal een belangrijke troef is die het verschil met andere ondernemingen uit dezelfde sector kan maken. Als houder van het 'Investor in People' label stelt Cofinimmo de, naar haar mening, onontbeerlijke ontplooiing van kennis al 5 jaar op de voorgrond.

Het HR-departement stelt samen met de lijnmanagers en de medewerkers een individueel ontplooiingsplan op dat zowel talen, informatie- en communicatietechnologieën, technische materie als soft skills (communicatie, spreken in het openbaar, conflictenbeheer, ...) omvat.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het 'coach' facet van de managers. Deze laatste volgen elk jaar opleidingen hieromtrent. Met de vaardigheden die ze daarbij verwerven, kunnen ze beter inspelen op de behoeften en verwachtingen van hun medewerkers die zich altijd verder wensen te ontplooiën.

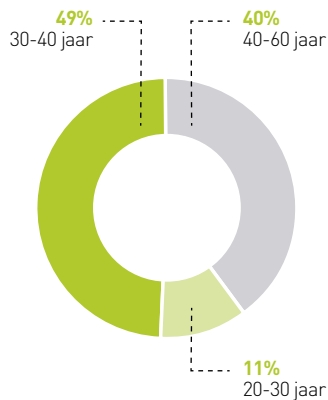
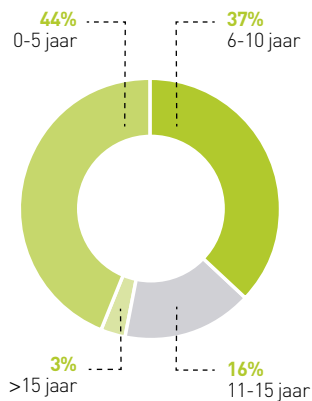
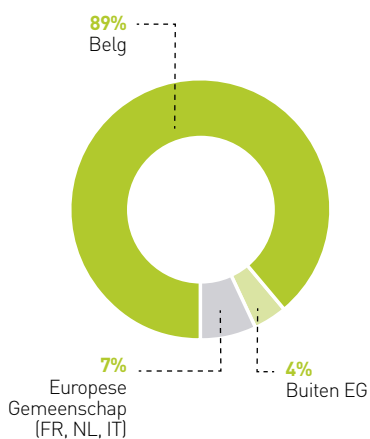
Analoog met de klassieke opleidingen stelt de onderneming haar medewerkers ook voor om lange termijn postuniversitaire opleidingen, zowel in België en uitzonderlijk ook in het buitenland, te volgen.

In 2010 volgde meer dan 80% van het personeel één of meerdere opleidingen die in totaal 2 600 uren en een budget vertegenwoordigen dat overeenkomt met bijna 1,7% van de bruto loonmassa. De opleidingen zijn evenwichtig gespreid over alle medewerkers (mannen/vrouwen, jonge/oudere medewerkers, ...). Op een totaal van 386 door de werknemers gevolgde opleidingsdagen waren er 64 gewijd aan maatschappelijke verantwoordelijkheid, diversiteit, milieu, energieprestatie van gebouwen en duurzame ontwikkeling.



Het juridisch departement van Cofinimmo kreeg van het Belgian Legal Awards Committee onder het beschermheerschap van José Manuel Barroso, Voorzitter van de Europese Commissie, de titel van 'Most Innovative Legal Department'.



**Personeelsbestand per leeftijdsgroep (in %)****Anciënniteit (in %)****Nationaliteit van de medewerkers (in %)****Welzijn en Tevredenheid**

Cofinimmo doet regelmatig onderzoek naar de tevredenheid van haar medewerkers en brengt waar mogelijk de nodige verbeteringen aan. Met de steun van Euro-Vote organiseerde ze in 2010 een tevredenheidsenquête (deelnameniveau van 90%) met als belangrijkste thema's: geloofwaardigheid van het management, respect, gelijkheid, trots om in de onderneming te werken en solidariteit.

Hieruit bleek dat 96% van de deelnemers beweerde blij te zijn voor Cofinimmo te werken, dat ze trots zijn op hun verwezenlijkingen en tevreden met de erkenning die ze voor hun persoonlijke bijdrage krijgen. Andere positieve punten die uit deze enquête naar voren kwamen, waren de dialoog met de hiërarchie, de toegekende verantwoordelijkheid en autonomie, de permanente opleidingsmogelijkheden en de gelijkheid van kansen.

Cofinimmo koos Euro-Vote om haar in dit initiatief te begeleiden daar ze 'opinions omzet in giften' en zo financiële steun aan humanitaire projecten verleent. Dankzij de hoge deelname (90% van de werknemers) konden 4 verenigingen worden gesteund: Handicap International (aankoop van protheses), Helvetas (waterbehandeling), Planeet in Nood (aanplanten van bomen) en Alter Eco (onderwijs voor kinderen).

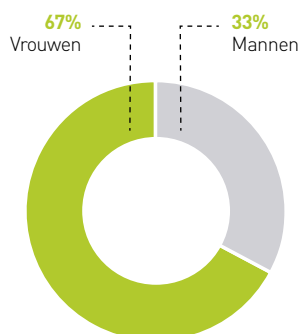
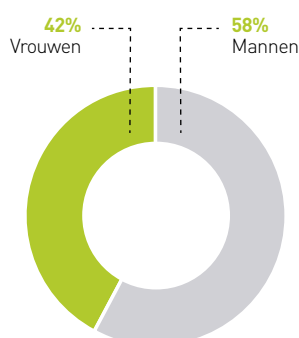
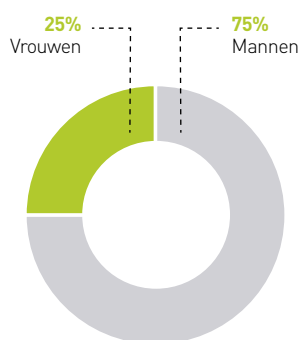
Personen met een flexibel  
uurrooster (deeltijds): **23%**

Alternatieve contracten  
(uitzendkrachten): **3%**

>**80%** volgde een opleiding

Deelname aan de  
tevredenheidsenquête: **90%**

Evaluatie van de jaarlijkse  
prestatie: **100%**

**Mannen/Vrouwen (totaal personeel)** (in %)**Mannen/Vrouwen (Management)** (in %)**Mannen/Vrouwen (Directiecomité)** (in %)**Waardering van de prestaties**

Cofinimmo wenst de verwachtingen van haar medewerkers te kennen en vraagt aan haar managers om jaarlijks (minstens) 2 formele gesprekken te hebben.

Tijdens het jaarlijks evaluatiegesprek aan het einde van het jaar worden de diverse algemene en specifieke vaardigheden en de mate waarin de medewerker de waarden van de groep respecteert (na zelfevaluatie van de medewerker) besproken. Dat is tevens het moment waarop de manager, in samenspraak met zijn medewerker, de doelstellingen voor het volgend jaar en de middelen om deze te realiseren (opleiding, materiaal, ondersteuning, coaching, ...) bepaalt. Deze doelstellingen worden afgesteld op de corporate doelstellingen die de Raad van Bestuur heeft vastgelegd.

**Interne communicatie van het management**

Het management communiceert op regelmatige, transparante, proactieve en dynamische wijze met al haar teams. Het waakt erover dat de volgende aspecten hierin worden vertaald:

- de strategie van de Groep en de declinatie ervan op alle niveaus en de individuele doelstellingen;
- de jaar- en halfjaarresultaten en de vooruitzichten voor de volgende jaren;
- belangrijke overnames en verkopen.

Voor deze communicatie wordt de voorkeur gegeven aan dialoog en ontmoetingen. Er worden echter eveneens tools zoals het intranet en een intern videocircuit gebruikt. Het intranet is een communicatiemiddel waarop elk team of elke activiteitstak documenten kan plaatsen zodat iedereen in real time over alle informatie beschikt die essentieel is om de onderneming en haar activiteiten te begrijpen.

De onderneming spoort haar medewerkers aan om informatie tussen de verschillende entiteiten van de onderneming te delen. Deze interactiviteit tussen de verschillende departementen kadert in het streven om een echte teamgeest, één van de 3 ondernemingswaarden, te ontwikkelen.

**GEMEENSCHAPPEN**

De activiteit van Cofinimmo beperkt zich niet tot het ter beschikking stellen van kwalitatieve woon- en werkruimten voor de huurders of tot het nastreven van louter financiële of rendabiliteitsdoelstellingen. Ze wordt bezielde door talrijke externe relaties die de onderneming de mogelijkheid bieden om in de beste omstandigheden te evolueren en te groeien.

De gebouwen van Cofinimmo worden leven ingeblazen dankzij de talrijke en gevarieerde huurders. De onderneming heeft zich tot plicht gesteld om continu aandacht te hebben voor hun bekommernissen en te hunner beschikking te staan.

Binnen de vastgoedmarkt waarin de onderneming actief is, wenst ze een gemeenschappelijke beweging tot stand te brengen, meer bepaald op het vlak van het promoten en beschermen van de vastgoedsector in zijn geheel.

Haar belangrijkste doel tegenover haar beleggers is het vertrouwen dat ze als belanghebbende partij in de onderneming stellen, te beschermen en op een correcte, gedegen en regelmatige wijze te vergoeden.

Haar zorgvuldig geselecteerde externe partners zijn nauw betrokken bij de visie van de onderneming, zodat ze samen een gedragslijn kunnen uitstippelen die gebaseerd is op respect, professionalisme en ethiek.

Beursindexen  
waarvan Cofinimmo  
deel uitmaakt:

- BEL20
- Euronext 150
- MSCI
- EPRA Europe
- GPR250

Cofinimmo besteedt  
bijzondere zorg aan de  
werkrelaties met haar  
verschillende partners en wenst  
een reële bijdrage te leveren  
aan elk sectorgebonden,  
economisch of  
gemeenschapsinitiatief.

**Stedelijke verantwoordelijkheid**

Via haar investeringen wenst de onderneming mee te werken aan de ontwikkeling van de steden waar ze aanwezig is. Ze biedt hierdoor sommige wijken de kans om zich opnieuw te ontplooiën en bevordert zo een stedelijke en sociale opwaardering. Ze waakt er eveneens over dat ze een positief beeld van vastgoed in het algemeen en van haar investeringen in het bijzonder verspreidt.

**Economische promotie**

Brussel, de hoofdstad van Europa, is het eerste aanhechtingspunt voor Cofinimmo. De vennootschap wenst actief deel te nemen aan de promotie en de ontwikkeling van België en haar Gewesten. Tijdens haar road shows en andere presentaties in het buitenland streeft ze er continu naar om investeringen en vestigingen in België bij investeerders te promoten. Als lid van plaatselijke en nationale kamers van koophandel (BECI - Brussels Entreprises Commerce and Industry, VOKA - Vlaams Netwerk van Ondernemingen) en think-tanks zoals Aula Magna wenst ze mee te werken aan het promoten van de economische groei en de sociale bescherming op lange termijn op nationaal en regionaal niveau. Ze is eveneens actief in Business & Society Belgium, een netwerk en bron van inspiratie voor ondernemingen en verenigingen van ondernemingen die maatschappelijke verantwoordelijkheid in hun beheer en hun activiteiten wensen op te nemen.

**Marktpositie**

Cofinimmo is een drijvende kracht in elke denkoefening over stedelijke en vastgoedontwikkeling in haar markten. Ze is meer bepaald lid van het Antwerp Headquarters, de European Public Real Estate Association (EPRA), het Fonds Europese Wijk, de International Facility Management Association (IFMA), de Real Estate Society (RES), de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en de Urban Land Institute (ULI). Ze werkte mee aan de invoering van de Investment Property Database (IPD) in België en sponsort de Club Bruocsella (club van mecenaatondernemingen die werd gecreëerd door de Stichting Promethea) die tot doel heeft culturele, sociale of bouwkundige projecten te ondersteunen die het stedelijk milieu in het Brussels Gewest aanbelangen. Daarnaast verleent ze ook financiële steun aan de VZW Conservamus, een vereniging die de renovatie van het vastgoedcomplex van het Koninklijk Conservatorium van Brussel ter harte neemt.

Haar aanwezigheid in belangrijke beursindexen (BEL20, Euronext 150, MSCI, EPRA Europe en GPR250) weerspiegelt de erkenning van haar positie op nationaal en internationaal niveau.

### Stakeholders van Cofinimmo

- Aandeelhouders/Beleggers
- Klanten
- Medewerkers
- Gemeenschappen
- Leveranciers
- Financiële/vastgoedpartners
- Openbare instanties

### Financiële verantwoordelijkheid

Het voortbestaan van Cofinimmo wordt ondersteund door haar langlopende huurcontracten met toonaangevende partners die haar het perspectief bieden om een lange termijnstrategie te hanteren en een grote stabiliteit verlenen. De diversificatie van haar patrimonium heeft een gunstige invloed op haar risicoprofiel en huurinkomsten. De vennootschap ziet constant toe op haar financieel evenwicht en haar toekomstige groei.

De rendabiliteit biedt de onderneming de ruimte om haar verantwoordelijkheden op te nemen en haar activiteit voort te zetten. Ze is zowel een maatstaf voor haar economische doeltreffendheid als voor het creëren van waarde.

Elke investering moet niet alleen beantwoorden aan de criteria van haar klanten, maar moet de onderneming ook de mogelijkheid bieden om haar verplichtingen tegenover haar kredietverstrekkers en aandeelhouders na te komen.

### Verantwoordelijkheid tegenover haar huurders

Cofinimmo moet aan klantenbinding doen via een aanbod van kwaliteitsproducten en diensten op het vlak van prijs, kwaliteit, veiligheid en milieu-impact die werden ontwikkeld dankzij de vereiste technologische, commerciële en milieudeskundigheid.

Ze biedt kwalitatieve woon- en werkruimten aan die aangepast zijn aan de activiteiten en de behoeften van de huurders. Ze kan de overheid en de burgers kwaliteitsgebouwen aanbieden die voor een zeer specifiek gebruik bestemd zijn. Via haar investeringen in rusthuizen wenst ze enerzijds tegemoet te komen aan de stijgende demografische behoeften door ouderen veiligheid en comfort te bieden, en anderzijds de exploitanten te begeleiden door het vastgoedbeheer van hun gebouwen te vergemakkelijken.

### Verantwoordelijkheid tegenover de beleggers

De onderneming moet de belegging van haar aandeelhouders beschermen om de waardecreatie en de return van hun belegging te maximaliseren.

Gezien de plaats die ze op de markt bekleedt als onderneming die een beroep doet op het openbaar spaarwezen, hanteert Cofinimmo een transparant communicatiebeleid en waakt ze over het behoud van haar goede reputatie.

Daarvoor stelt ze communicatieplannen op en organiseert ze road shows met particuliere en institutionele beleggers en is ze regelmatig aanwezig op beleggerssalons. Deze contacten zijn ideale gelegenheden om met hen in dialoog te treden, hun vragen te beantwoorden en kennis te nemen van het imago van Cofinimmo bij het grote publiek.

Cofinimmo  
bestede 10%  
van haar  
communicatiebudget  
aan de financiële  
ondersteuning van sociale  
projecten en  
welzijnswerk.

Alle  
maaltijden  
die de medewerkers  
tijdens de operatie  
Thermos hebben  
uitgedeeld, zijn thuis  
bereide maaltijden.



### Relaties met de leveranciers

Ten aanzien van haar productenleveranciers, dienstverleners en ondernemingen die werken en onderhoud uitvoeren, streeft Cofinimmo naar relaties gebaseerd op wederzijds respect en profijt. Ze vergewist zich ervan dat de aangeschafte goederen en diensten en de gebruikte methodes om deze aan te schaffen, beantwoorden aan de hoogste eisen inzake het naleven van de wetten, de ethiek en het milieu. Zo worden de werknemers van Cofinimmo via de Gedragscode waarnaar ze zich moeten schikken, verzocht met leveranciers en dienstenverstrekkers relaties tot stand te brengen en te behouden die de belangen van elke partij respecteren.

### Relaties met de autoriteiten

Cofinimmo werkt nauw samen met de autoriteiten aan de aanpassing van de financiële wetgeving, als gevolg van de crisis op de financiële markten, om kwalitatieve omkaderingsregels uit te werken. Deze regels bevorderen zowel de stabiliteit van de genoteerde vastgoedondernemingen als de ondersteuning bij hun ontwikkeling.

De onderneming heeft een actieve rol gespeeld in de modernisering van het specifiek wetgevend kader van de Vastgoedbevaks dat resulteerde in het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

### Relaties met de gemeenschap

Cofinimmo wenst een reële bijdrage te leveren aan het gemeenschapsleven en liefdadigheidsacties met haar naambekendheid te ondersteunen.

Zo moedigde ze in 2010 diverse humanitaire en sociale projecten aan zoals de Erasmus Stichting, de Stichting Mimi, de Belgische MS-Liga, Spullenhulp, Live 2010, United Fund for Belgium, het humanitaire project Samilia, enz.

Bovendien zijn de medewerkers van Cofinimmo persoonlijk betrokken bij diverse initiatieven die hulp bieden aan mensen in nood of in moeilijkheden. De onderneming heeft talrijke trouwe bloedgevers die aanwezig zijn bij de bloedinzamelingen die 2-maal jaarlijks in samenwerking met het Rode Kruis op de maatschappelijke zetel van de onderneming georganiseerd worden. Het gemiddeld deelnameniveau bedraagt meer dan 50%.

Sinds 2005 werkt het personeel van de onderneming actief mee aan de Operatie Thermos, een initiatief van de VZW met dezelfde naam, die daklozen in het Centraal Station in Brussel maaltijden aanbiedt. Cofinimmo heeft hen in 2010 gesteund tijdens de kerstperiode, die een bijzonder moeilijke en gevoelige periode voor deze kansarme mensen is. Daarvoor kon ze, net zoals elk jaar trouwens, rekenen op een grote inzet van haar personeel, dat erop staat om hen een thuisgemaakte en volledige warme maaltijd aan te bieden.

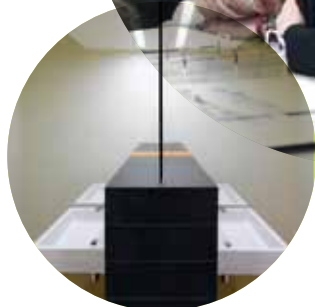
## WAARDEN

Cofinimmo is er trots op dat ze fundamentele waarden aanprijst zoals creativiteit, teamgeest en stiptheid, en een handelswijze gedreven door ethiek en transparantie.

Haar waarden en principes worden toegepast in elk van haar kleine en grote daden en moeten de basis vormen van de houding die van elk lid van de sociale organen en van alle personeelsleden van Cofinimmo wordt verwacht.

Deze principes worden in praktijk gebracht in de Raad van Bestuur, de Comités en de werkgroepen. Ze gaan gepaard met een reeks procedures die erop toezien dat elkeen deze gedragsprincipes kent en in al zijn handelingen toepast, en dat gedrag en voornemens met elkaar overeenkomen.

Deze elementen, waarden, principes en procedures vormen  en geheel en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze worden dagelijks concreet beleefd in de onderneming en dienen als leidraad voor de activiteiten en werkmethodes en in de relaties met de klanten, leveranciers en dienstverleners.



### Creativiteit

Creativiteit is  en van de sleutelfactoren van de efficiëntie en de concurrentiekracht van een onderneming. De opkomst van nieuwe ideeën die nauwkeurig worden afgewogen, maakt het meer bepaald mogelijk om nieuwe activiteiten uit te proberen of de werking van de bestaande activiteiten te verbeteren. Binnen Cofinimmo is creativiteit het resultaat van een continu denk- en invraagstellingsproces op alle hiërarchische niveaus.

### Teamgeest

Samen werken is zich bewust worden van de uitdagingen van een onderneming en samen een concrete bijdrage aan oplossingen leveren. Het dynamisme dat uit deze samenhangigheid voortvloeit, bevordert overigens het groepsgevoel van een onderneming, wat een bron van extra motivatie en doeltreffendheid is. Bij Cofinimmo wordt deze waarde gecultiveerd dankzij de talrijke initiatieven die bedoeld zijn om het personeel te betrekken bij de verwezenlijking van ondernemingsprojecten en dankzij de steun die het management hieraan verleent.

### Nauwkeurigheid

Het succes van een onderneming wordt bepaald door de juistheid en nauwgezetheid van haar handelingen en door de intellectuele vereisten van haar medewerkers. De huidige context noopt elke onderneming meer dan ooit om coherent te zijn bij het toepassen van haar doelstellingen en om blijk te geven van discipline. Nauwkeurigheid biedt een kader, een structuur die de onderneming een natuurlijke soliditeit verleent. Daarnaast draagt ze bij aan haar bedrijfsimago. Cofinimmo is veeleisend tegenover haar partners en stelt dezelfde hoge verwachtingen voor haar eigen interne werking.



Cofinimmo hanteert de principes van eerlijkheid, integerheid en gelijkheid in alle domeinen.

### Ethiek

Cofinimmo legt de nadruk op eerlijkheid, integerheid en gelijkheid in alle domeinen en voor al haar medewerkers en verwacht een gelijkaardige houding van derden waarmee ze relaties onderhoudt. Het rechtstreeks of onrechtstreeks aanbieden, vragen of aanvaarden van rechtstreekse of verholde voordelen onder welke vorm ook, zijn onaanvaardbare praktijken.

De leden van de sociale organen en het personeel moeten elk belangenconflict tussen hun functie in de onderneming en hun andere professionele of privéactiviteiten verhinderen.

Alle transacties die gebeuren namens Cofinimmo moeten met de grootste precisie en eerlijkheid en in overeenstemming met de opgestelde procedures in de ondernemingsrekeningen worden geboekt.

Intern legt haar Gedragscode, die onder alle personeelsleden wordt verdeeld, de nadruk op de essentiële waarden van het beroepsleven nl.: eerlijkheid, nauwkeurigheid, integriteit en respect voor elkaar.

### Transparantie

Cofinimmo verschaft haar klanten, aandeelhouders, kredietverstrekkers, de overheidsinstanties en elke andere derde partij die dit wenst, op een nauwkeurige en onpartijdige wijze en binnen de aangekondigde termijnen alle pertinente informatie over haar activiteiten, uiteraard onder voorbehoud van de volgens de regels gerechtvaardigde vertrouwelijkheidsverplichtingen.

Ze past een beleid toe dat toegespitst is op een grote beschikbaarheid en toegankelijkheid van het management en het intern team voor corporate communicatie en beleggersrelaties voor elke geïnteresseerde persoon.

## Doelstellingen 2011

### Milieu

#### Patrimoniumbeheer

- Systematisch streven naar een betere dan door de Wet voorgeschreven energieprestatie voor nieuwbouwprojecten
- Opmeten en verbeteren van de energieprestatie van bestaande kantoorgebouwen
- Perfectioneren van de reporting van het energiegebruik
- Verwerven van het ISO 14001:2004 certificaat voor het Milieumanagementsysteem van de totale kantorenportefeuille
- Verwerven van een BREEAM-certificaat voor de toekomstige herontwikkelings- en bouwprojecten van kantoorgebouwen

#### Beheer van de maatschappelijke zetel

- Progressief afschaffen van individuele printers ten voordele van meer performante gecentraliseerde printers
- Verruimen van het mobiliteitsplan

#### Bewustmaking van huurders & partners

- Integreren van een aparte clauseule in de contracten en aanbestedingen over het toepassen van duurzame praktijken door de onderaannemers als selectiecriteria
- Vermelden van ecologische en energiezuinige handelswijzen in de nieuwe huurcontracten, waaronder ook uitbreidingen en hernieuwingen, waarmee een formeler engagement van de huurder kan worden bekomen
- Opmaken van een formele gebruikersgids met ecologische adviezen voor elke nieuwe huurder
- Ondersteunen van mobiliteitsbevorderende projecten met een gunstige milieu-impact zoals het 'MY MOVE' project van D'leteren waarbij gemeenschappelijke fietsen en elektrische/energiezuinige wagens worden ter beschikking gesteld van de huurders

#### Communicatie

- Invoeren van een GRI<sup>1</sup> reporting

### Personeel

- Optimaliseren van de gebruikte klemtonen en werkwijzen in de aanwervingprocedure
- Continu versterken van de teamgeest
- Verder uitwerken van een betrouwbare, coherente en pedagogische interne communicatie
- Continu ontwikkelen van managerscompetenties

### Gemeenschappen

- Organiseren van minstens 2 ontmoetingsavonden met particuliere beleggers
- Vaker deelnemen aan maatschappelijke debatten over de vastgoedsector en de duurzame aspecten ervan
- Uitbouwen van de bedrijfsstrategie inzake sociaal bewuste acties

## Corporate doelstellingen 2011:

- Verder uitbouwen van de portefeuillediversificatie
- Versterken van de teamgeest
- Verwezenlijken van gelegenheden geboden door het nieuw K.B. van 07.12.2010

<sup>1</sup> Global Reporting Initiative ontwikkelt richtlijnen die van toepassing zijn voor duurzame ontwikkeling en waarmee ondernemingen een transparante en betrouwbare reporting kunnen uitwerken ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

