



ENVIRONNEMENT

Certifications de bâtiments

En 2018, nous avons maintenu notre position de chef de file en matière de certifications de bâtiments écologiques grâce aux programmes de certification suivants :

PAGE 1 : Certifications de bâtiments

PAGES 2-3 : LEED

PAGES 3-4 : BOMA BEST

PAGE 4 : IREM

PAGES 4-5 :
Certification et référence ENERGY STAR

PAGE 6 : Étude sur la certification de bâtiments écologiques

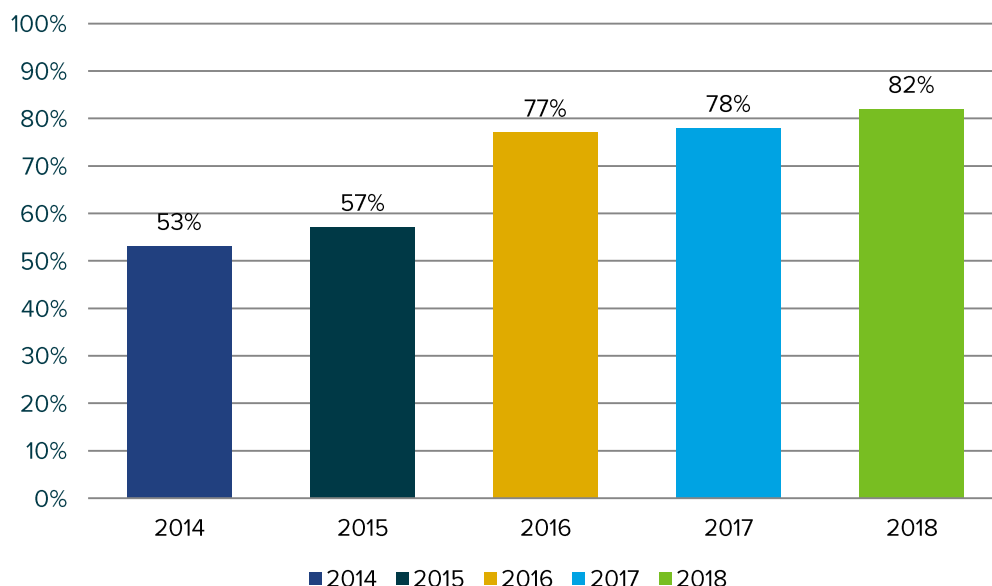
LEED | BOMA BEST | Certified Sustainable Property de l'IREM | ENERGY STAR

Programme de certification	Nombre total
LEED (Canada et États-Unis) ¹	134 [^]
BOMA BEST (Canada et États-Unis) ¹	503 [^]
IREM (États-Unis) ²	64 [^]
ENERGY STAR ¹	94 [^]

¹Reflète le nombre de bâtiments certifiés

²Reflète le nombre de certifications délivrées

(82 %) de notre portefeuille était certifié bâtiment vert en 2018 (en proportion de la valeur de l'actif)





LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Nous certifions les bâtiments selon les systèmes d'évaluation LEED à la fois au Canada et aux États-Unis. Il existe plusieurs systèmes d'évaluation LEED, et les systèmes d'évaluation les plus pertinents pour notre portefeuille concernent la conception et construction de bâtiments (C+CB), les nouvelles constructions (NC), le noyau et l'enveloppe (NE) et bâtiments existants : exploitation et entretien des bâtiments (BE : E&E). Les bâtiments existants primés de Bentall Kennedy : Le programme pour volume de projets (exploitation et entretien) est un programme de plusieurs années, à l'échelle de l'Amérique du Nord, qui nous permet d'augmenter la couverture des certifications de bâtiments dans l'ensemble de notre portefeuille avec plus d'efficacité et à un coût réduit.

14,6 milliards de dollars d'actifs sur 30,2 millions de pieds carrés ont la certification LEED.

Type de certification LEED	Nombre de bâtiments LEED	Pieds carrés	Valeur de l'actif (\$ CA)
LEED C+CB : NC ou NE			
Platine	1	927 540	240 647 162 \$
Or	30	4 366 276	2 916 865 747 \$
Argent	23	6 866 548	2 331 131 102 \$
Certifiés	23	3 267 505	917 245 009 \$
LEED BE : E&E			
Platine	10	3 182 629	2 362 024 458 \$
Or	24	7 889 358	\$ 4 492 882 540 \$
Argent	20	3 627 470	1 623 242 626 \$
Certifiés	5	862 152	389 316 304 \$
LEED C+CB : NE + LEED BE: E&E			
Noyau et enveloppe – Or + BE : E&E – Platine	1	400 539	396 340 821 \$
Noyau et enveloppe – Or + BE : E&E – Or	2	701 115	457 046 706 \$
LEED ND			
Platine	1	338 885	203 777 712 \$
Total			
Total certifié	134^A	30 231 436	14 623 745 132 \$
Pourcentage du portefeuille total (tous les types d'actifs)		25 %	38 %

Remarque : Le chiffre du Total certifié ne correspond pas à la somme totale, puisque les actifs ayant à la fois la certification LEED NE et la certification LEED BE : E&E sont comptés une seule fois dans les valeurs du Total certifié pour éviter le comptage en double



	Pieds carrés (% du portefeuille du bureau)	Valeur de l'actif (\$ CA) (% du portefeuille du bureau)
Bureau certifié LEED – Canada	11 403 343 (46 %)	5 213 432 979 \$ (53 %)
Bureau certifié LEED – États-Unis	8 295 190 (61 %)	5 414 341 322 \$ (70 %)
Bureau certifié LEED – Canada et États-Unis	19 698 533 (51 %)	10 627 774 301 \$ (60 %)

BOMA BEST

Le programme de certification BOMA BEST est offert par l'Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles du Canada (BOMA Canada) et ses sociétés affiliées (www.bomabest.com). Le programme est conçu pour les bâtiments existants. Les immeubles peuvent obtenir la certification BOMA BEST par le biais du programme de recyclage à collecte pêle-mêle (valable 3 ans) ou du programme de portefeuilles (renouvelé tous les ans).

Au Canada, en fonction de la valeur de l'actif :

- **77 %** du portefeuille de détail est certifié BOMA BEST
- **72 %** du portefeuille industriel est certifié BOMA BEST
- **66 %** du portefeuille canadien total est certifié BOMA BEST

En 2015, le Programme de portefeuille BOMA BEST a été élaboré en vue de fournir une méthode à la fois rentable et rigoureuse pour demander une certification BOMA BEST sur une base continue. Le programme crée une plateforme commune pour l'ensemble des types d'actifs, favorise l'amélioration continue et vise à réduire la charge de travail administrative pour la gestion des propriétés et les équipes d'exploitation.

À la fin de 2018, 503^ propriétés ont été certifiées par l'intermédiaire du Programme de portefeuille BOMA BEST.

En 2018, un total de 110 bâtiments industriels aux États-Unis ont été certifiés BOMA BEST.

Certification BOMA BEST en tant que partie du portefeuille canadien par type d'actif			
	Nombre de bâtiments	% par pied carré	% par valeur de l'actif
Industriels	153	70%	72%
Bureaux	92	62%	61%
Détail	121	70%	77%
Résidentiel	27	51%	56%
Total	393	66%	66%



Programme Certified Sustainable Property de l'IREM

Bentall Kennedy a introduit le programme de certification Certified Sustainable Property (CSP) de l'Institute of Real Estate Management's (IREM) en 2016 aux portefeuilles de bureaux, de détail et multifamiliaux aux États-Unis.

En date de 2018, un total de 64^A certifications CSP de l'IREM ont été obtenues dans l'ensemble du portefeuille.

Ce programme de certification est un moyen efficace de favoriser les améliorations opérationnelles significatives et d'améliorer l'expérience des locataires à l'échelle de la propriété. Les locataires associent de plus en plus la performance environnementale avec la qualité. Donc, la certification de l'IREM représente une occasion idéale de montrer la valeur d'une gestion immobilière exceptionnelle.

ENERGY STAR

Le programme ENERGY STAR a été introduit par l'agence pour la protection de l'environnement des États-Unis en 1992, à titre de partenariat volontaire fondé sur le marché, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'autres polluants associés à l'utilisation d'énergie. Les immeubles américains qui reçoivent un score ENERGY STAR d'au moins 75 sont admissibles à présenter une demande de certification ENERGY STAR pour performance exemplaire. Un score d'au moins 75 confirme que les immeubles se situent dans le quart supérieur de la performance énergétique. La certification doit être renouvelée chaque année et vérifiée à l'externe.

Plus de 60 % du portefeuille de bureaux de Bentall Kennedy aux États-Unis, en fonction de la valeur de l'actif, a obtenu la certification ENERGY STAR.

En 2018, Ressources naturelles Canada a créé le programme de certification ENERGY STAR pour les immeubles de bureaux au Canada. Un total de 12 immeubles Bentall Kennedy ont été parmi les premiers au Canada à obtenir cette reconnaissance.

Certifiés ENERGY STAR – Amérique du Nord, 2018			
	Nombre d'immeubles	Pieds carrés	Valeur de l'actif (\$ CA)
Immeubles de bureaux certifiés – États-Unis (% du total des immeubles de bureaux aux États-Unis)	32	7 822 420 (66 %)	4 956 716 035 \$ (64 %)
Immeubles de bureaux certifiés – Canada (% du total des immeubles de bureaux au Canada)	35	7 608 547 (31 %)	3 539 496 711 \$ (36 %)
Immeubles industriels certifiés – États-Unis (% du total des immeubles industriels aux États-Unis)	24	3 672 609 (7 %)	757 895 397 \$ (10 %)
Immeubles résidentiels multifamiliaux certifiés – États-Unis (% du total des immeubles résidentiels multifamiliaux aux États-Unis)	3	391 808 (3 %)	200 463 900 \$ (3 %)
Total d'immeubles certifiés (% du total du portefeuille)	94^A	19 495 384 (16 %)	9 454 572 044 \$ (25 %)

[CRE 8]



Étude sur la certification de bâtiments écologiques

Selon les constatations de nos recherches révolutionnaires, les immeubles de bureaux écologiques ont un bon rendement

Nous nous efforçons de réduire les dépenses opérationnelles, de l'utilisation des services publics, à la génération des déchets, tout en améliorant la performance et l'efficacité environnementales de nos bâtiments. L'approche que nous avons privilégiée est l'obtention de certifications de bâtiment écologique comme LEED, ENERGY STAR et BOMA BEST. C'est le premier rapport du genre commandé par Bentall Kennedy concernant les répercussions financières des certifications de bâtiment écologique sur les immeubles de bureaux commerciaux. Un article intitulé « Green Certification and Building Performance: Implications for Tangibles and Intangibles » (certification écologique et performance de bâtiment : les répercussions sur les éléments corporels et incorporels) a été publié dans le numéro spécial sur l'immobilier de septembre 2015 de l'Investor's Journal of Portfolio Management. L'étude a été menée par Nils Kok, Ph.D, de l'Université de Maastricht aux Pays-Bas et Avis Devine, Ph.D. de l'Université de Guelph au Canada. La méthodologie de recherche comprenait l'analyse de 10 années de données de location réelles d'immeubles de bureaux au sein du portefeuille de Bentall Kennedy : 143 actifs aux États-Unis et 148 actifs au Canada, ce qui représente un total de 58 millions de pieds carrés.

DES CONSTATS AVANT-GARDISTES

L'illustration des répercussions sur la valeur de trois constats clés de la recherche suggère une hausse de la valeur des actifs de 8 à 10 % pour les bâtiments écologiques.



L'illustration ci-dessus montre l'évolution hypothétique de la valeur d'un bien immobilier mesurée au moyen d'un modèle d'évaluation de Bentall Kennedy qui repose sur une approche de la valeur actualisée des flux de trésorerie. Il s'agit d'une illustration théorique, afin d'estimer les répercussions possibles du changement des taux de location, des concessions de location et des taux d'occupation sur la valeur, mis en corrélation avec la certification d'immeubles écologiques dans l'étude. Elle ne présente pas la hausse réelle de la valeur ni les éventuelles hausses futures de la valeur d'investissements réels. La hausse de valeur indiquée se situe à un point dans le temps fondé sur les changements d'hypothèses dans le modèle d'évaluation et ne représente pas un taux de rendement. Bentall Kennedy croit que les hypothèses relatives aux conditions du marché comprises dans le modèle sont raisonnables pour un bien immobilier situé en Amérique du Nord, mais les conditions du marché diffèrent selon le lieu géographique et pourraient différer considérablement par rapport à ces hypothèses. Rien ne garantit qu'en matière de certification écologique, un investissement aurait une incidence semblable sur un immeuble réel. Par ailleurs, le modèle ne tient pas compte des frais, des coûts de transaction ni des autres dépenses qui réduiraient le rendement des investissements.

* Au Canada, données LEED moins fiables.

** Aux États-Unis, données BOMA BEST non disponibles.

HYPOTHÈSES

Loyer selon le marché, an 1 : 30 \$ le pied carré

Améliorations locatives : 30 \$ le pied carré (nouveaux locataires) / 15 \$ le pied carré (renouvellements), calculé d'après un coefficient de rétention de 75 %

Taux global d'occupation : 7 %

HYPOTHÈSES COURANTES

Détail : 8 mois

Commissions : 5 \$ le pied carré (nouvelles transactions) / 2,50 \$ le pied carré renouvellements

Immeuble de bureaux de 100 000 pieds carrés; 10 locataires qui louent 10 000 pieds carrés; baux à échéance et baux renouvelés répartis également sur un horizon d'investissement de 10 ans; réversion du revenu net d'exploitation à la 11^e année

Taux d'escompte de 6 % appliqué aux revenus futurs

Taux de capitalisation final : 5 %

HYPOTHÈSES MODIFIÉES

Loyer selon le marché, an 1 : 31,11 \$ le pied carré

Améliorations locatives : 28,80 \$ le pied carré (nouveaux locataires) / 14,40 \$ le pied carré (renouvellements), calculé d'après un coefficient de rétention de 80,6 %

Taux général d'occupation : 3,28 %