

2019

SOMMAIRE DU RAPPORT SUR LA RESPONSABILITÉ D'ENTREPRISE 2019



FAITS SAILLANTS DE 2018

**NOUS GÉRON LES RISQUES
ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE
GOUVERNANCE POUR GÉNÉRER UNE VALEUR
À LONG TERME POUR NOS CLIENTS.**



Classé premier au Canada et deuxième au niveau international sur le Global Real Estate Sustainability Benchmark (Référence globale en matière de durabilité immobilière – GRESB) de 2018 dans la catégorie Diversifié

A+

Notation A+ des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI)



Dix ans en tant que gagnante du prix de Partenaire de l'année ENERGY STAR pour son efficacité et son leadership en matière de gestion de l'énergie



Gagnante du Prix GLOBE du leadership en matière de climat de 2018 — catégorie Grande entreprise innovante



LE MOT DU CHEF DE LA DIRECTION

PASSER DE LA PAROLE AUX ACTES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Le chemin vers un avenir plus durable sera façonné par les actions que nous entreprenons dans l'environnement bâti. En tant que gestionnaires d'investissements immobiliers et protecteurs des placements de retraite de millions de travailleurs acharnés, nous sommes conscients de l'incidence de nos décisions d'aujourd'hui sur le bien-être des villes et des collectivités de demain. Mais demain n'est pas une référence indéterminée à une période lointaine au-delà de notre conception. Demain, c'est de notre vivant. L'immobilier représentant un tiers de toutes les émissions de carbone de la planète, il nous incombe de passer de la parole aux actes en matière de durabilité.

En 2018, nous avons investi dans une évaluation exhaustive de nos actifs sous gestion afin de déterminer leur résilience aux risques climatiques. La fréquence croissante de phénomènes météorologiques violents a ajouté une autre variable à considérer lors de l'évaluation de la « valeur à risque », alors que nous élaborons et mettons en œuvre des mesures qui visent à protéger contre les éléments les investissements en biens immobiliers de nos clients. Ces mesures actuelles en faveur de la résilience signifient que l'avenir de certaines de collectivités et de centaines de milliers de locataires connectés aux bâtiments que nous gérons sera mieux servi dans les années à venir.

Le secteur immobilier est devenu un terrain fertile pour les bouleversements technologiques et des innovations stimulantes font leur apparition, offrant de nouvelles possibilités de durabilité au sein de l'environnement bâti. Nous n'avons jamais été plus encouragés pour notre enthousiasme envers l'innovation que dans notre relation avec notre société mère, la Financière Sun Life, pour laquelle nous gérons également plus de 18 M\$ US d'actifs immobiliers combinés et de dettes en Amérique du Nord. Avec leur soutien et leur co-investissement, nous testons des solutions de gestion des déchets, d'efficacité énergétique, et nous menons la charge en obtenant la toute première certification carbone zéro jamais émise au Canada pour un immeuble de bureaux existant. Nous tirons également parti de l'ingéniosité de nos employés pour proposer et mettre en œuvre des

idées axées sur l'environnement, telles que de nouvelles solutions technologiques pour la gestion des déchets organiques. Ensemble, nous découvrons un double objectif dans nos initiatives de développement durable, qui nous permet de faire bénéficier nos locataires ainsi que les collectivités locales, et ce, tout en démontrant notre engagement à être des protecteurs responsables du capital à long terme de nos clients.

Au cours de la dernière année, nous avons élevé notre voix mondiale en assurant la coprésidence du Groupe de travail sur la propriété pour l'initiative financière du Programme des Nations unies pour l'environnement (IF PNUE PWG). En cette capacité de figure de proue, l'équipe de développement durable de Bentall Kennedy apprend, partage et plaide auprès de ses pairs du secteur dans le monde entier afin de démontrer que les stratégies de placement fondées sur les critères ESG sont importantes pour apporter de la valeur aux investisseurs à long terme. En approfondissant davantage notre expertise en matière d'investissement durable, nous positionnons nos principaux fonds immobiliers et comptes clients au Canada et aux États-Unis de façon à réagir avec prudence aux changements climatiques et séduire l'investisseur futur soucieux de l'ESG.

Nous avons préparé le rapport de cette année avec, à l'esprit, l'idée de l'action : en présentant les chiffres qui illustrent les résultats que nous obtenons pour cet avenir qui n'est pas si lointain que ça. Dans le cadre de notre engagement à passer aux actes en matière de durabilité, nous continuons d'examiner notre propre empreinte et de suivre le rythme des avancées qui nous permettent de faire mieux pour nos clients, nos locataires et les autres parties prenantes. Je vous invite donc à nous rejoindre sur ce parcours!

Gary Whitelaw
Chef de la direction
Groupe Bentall Kennedy

EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

DONNÉES ANALYSE

Notre approche en matière d'efficacité opérationnelle combine la gestion des données et l'engagement des parties prenantes pour identifier les possibilités permettant de réduire la consommation d'énergie et d'eau, les déchets et les émissions de gaz à effet de serre.

Ces efforts réduisent directement les coûts et ajoutent de la valeur pour nos locataires et nos investisseurs dans tous nos portefeuilles d'établissements gérés.



CentrepoinTE Chino II – Bldg. 5, 14701 Yorba Avenue, Chino (CA)
Propriétaire : U.S. Core Fund de Bentall Kennedy

⚡ ÉNERGIE

12,1 M\$ US/16 M\$CA

évités sur les coûts des services publics grâce aux mesures d'efficacité énergétique (entre 2014 et 2018)

121,6 M kWh

d'économies cumulées (entre 2014 et 2018),
ce qui équivaut à retirer de la route
18 261 véhicules de promenade

8,6%

de réduction de l'intensité de la consommation
énergétique normalisée dans l'ensemble de notre
portefeuille (entre 2014 et 2018)

💧 EAU

10,5%

de diminution de la consommation
d'eau rapportée dans notre portefeuille
d'immeubles de bureaux américain, ce
qui équivaut au volume de 70 piscines
olympiques (2014-2018)

☁️ GES

11,8%

de réduction de l'intensité des émissions
normalisées de GES dans notre portefeuille
canadien (entre 2014 et 2018)

7,8%

de réduction de l'intensité des émissions
normalisées de GES dans notre portefeuille
américain (entre 2014 et 2018)

CARBON NEUTRAL

Nous avons atteint une neutralité en carbone pour
l'ensemble de la consommation en énergie dans
nos bureaux

♻️ DÉCHETS

20%

de réduction des coûts sur l'ensemble
de notre portefeuille canadien grâce
au déploiement de notre approche de
gestion des déchets par rapport à 2017

EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

DONNÉES ANALYSE

ANALYSE DE DURABILITÉ

Notre système de gestion des données de durabilité, Eco Tracker, fournit les données d'analyse en matière d'énergie, d'eau et de déchets qui sont nécessaires pour repérer les possibilités d'économies.

DÉFINITION DES OBJECTIFS

Notre programme de définition d'objectifs est une approche formalisée visant à réduire la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et les coûts énergétiques dans l'ensemble de nos portefeuilles de bureau, de résidences et de vente de détail intégrée.

ANALYSE COMPARATIVE

Notre enquête annuelle d'analyse comparative éclaire les décisions budgétaires afin d'améliorer les résultats en matière de durabilité dans les domaines suivants : énergie, eau, déchets, certifications de construction verte, engagement des locataires, santé et bien-être.

**9,4 M\$ US/
12,5 M\$ CA**

économisés en coûts d'énergie au cours d'une période de 5 ans par les établissements participants

100 % des propriétés inscrites à notre système de gestion des données sur le développement durable ont répondu à l'enquête d'analyse comparative. Cela représente

**27,2 G\$ US/
37,1 G\$ CA**

en valeur de l'actif

CERTIFICATIONS DE BÂTIMENTS

82%

de notre portefeuille était certifié bâtiment vert en 2018 (en proportion de la valeur de l'actif), soit une augmentation de **4 %** par rapport à 2017

12

propriétés Bentall Kennedy sont parmi les premières au Canada à réaliser la certification **ENERGY STAR**

Champion Fitwel

Bentall Kennedy est un **champion Fitwel**, démontrant notre engagement à aider nos locataires et nos occupants à atteindre leurs objectifs de santé et de mieux-être

LEED

**12,2 G\$ US/
14,6 G\$ CA**

d'actifs ont la certification LEED

BOMA BEST

**16,4 G\$ US/
17,6 G\$ CA**

d'actifs sont certifiés BOMA BEST

IREM

**5,6 G\$ US/
7,7 G\$ CA**

id'actifs ont la certification de l'IREM

ENERGY STAR

**7,9 G\$ US/
9,4 G\$ CA**

des actifs sont certifiés ENERGY STAR

Sun Life Financial Centre, Ottawa (Ont.)
Copropriétaires : Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie et
fonds immobilier canadien de prestige Bentall Kennedy

RÉSILIENCE

ÉVALUATION DU RISQUE CLIMATIQUE PLANIFICATION DES PORTEFEUILLES

Notre approche vis-à-vis de la résilience climatique comprend une analyse de la valeur à risque qui guide notre planification à la fois à l'échelle des portefeuilles et de l'actif.

La gestion active des risques climatiques signifie que les bâtiments dans lesquels nous investissons aujourd'hui peuvent prospérer demain.



Skyrise, Mississauga (Ont.)
Propriétaire : Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie

ASSURER L'AVENIR DE NOS PORTEFEUILLES

Bentall Kennedy a quantifié l'exposition de l'ensemble de notre portefeuille géré au risque climatique, déterminant la valeur totale à risque (VaR) en dollars à l'échelle du portefeuille du client et des actifs individuels.



Les résultats de ce projet sont utilisés pour guider les stratégies d'atténuation des risques climatiques qui influencent les transactions, la gestion des actifs et les activités opérationnelles futures.

EN VEDETTE

Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC)

Bentall Kennedy est l'un des participants initiaux au groupe pilote de l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (IF PNUE). Le groupe utilise des analyses de scénarios liés au climat pour étudier les risques climatiques liés aux portefeuilles immobiliers.



Les informations obtenues par ce groupe contribueront à une approche harmonisée de l'industrie pour l'adoption des recommandations du GIFCC.

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED
FINANCIAL DISCLOSURES



INNOVATION

DÉVELOPPEMENT DES IDÉES DES EMPLOYÉS PROJETS PILOTES RECHERCHE

Notre approche en matière d'innovation s'appuie sur des idées à la tête du marché qui assurent le positionnement compétitif de nos bâtiments.

Une efficacité opérationnelle améliorée grâce à des solutions prospectives se traduit par une meilleure gestion des risques et une plus grande valeur pour nos clients.



Employés de Bentall Kennedy lors d'une séance de formation

LABORATOIRE D'INNOVATION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

En coopération avec la Financière Sun Life, Bentall Kennedy a créé fin 2017 le Laboratoire d'innovation en matière de durabilité pour encourager les initiatives qui produisent des résultats dans le domaine de la durabilité et de la création de valeur à long terme.

Le laboratoire met en avant trois sources de génération d'idées :

1. Le pilotage de projets à grande échelle
2. Le développement de projets d'amélioration continue
3. Investissements dans la recherche qui approfondissent notre compréhension de la proposition de valeur en matière de durabilité

ÉTUDE DE RECHERCHE

Nous sommes convaincus que notre objectif de générer de meilleurs rendements en matière de durabilité dans nos bâtiments se traduit directement par une plus grande valeur ajoutée pour nos clients.

Selon une étude commanditée par Bentall Kennedy en 2015, les immeubles de bureaux détenant des certifications écologiques bénéficient de coûts d'exploitation moins élevés, de taux de renouvellement et d'un taux de satisfaction des locataires accrus, ainsi que de primes de la valeur des actifs plus élevées que leurs homologues non certifiés.

En 2018, nous avons fait un suivi pour analyser l'étude plus en profondeur, suivant 15 années de données sur le rendement en matière de durabilité dans l'ensemble de notre portefeuille d'immeubles de bureaux gérés en Amérique du Nord. Les résultats démontrent de manière convaincante que les bâtiments ayant bénéficié d'interventions axées sur l'environnement, comme la surveillance des données pour les services publics, les certifications de bâtiments écologiques et les programmes d'engagement des locataires permettent de réduire la consommation d'énergie et les coûts d'exploitation.

EN VEDETTE

PROJET PILOTE MENÉ PAR LES EMPLOYÉS

Le labo repose sur les idées des employés conçues de façon à mettre en valeur le rendement de nos immeubles, réduire le risque d'obsolescence, renforcer la fidélité des locataires et protéger l'environnement.

Le premier projet pilote du laboratoire d'innovation en matière de durabilité était la certification de performance à titre de Bâtiment à carbone zéro (BCZ) – Certification de performance pour le 100, rue Murray, à Ottawa. L'équipe du projet a quantifié l'impact carbone inhérent de la LEED EB : Bâtiment certifié E+E Or; a créé un plan de transition zéro carbone.

PREMIERE BÂTIMENT EXISTANT

À OBTENIR LA CERTIFICATION DE PERFORMANCE À TITRE
DE BÂTIMENT À CARBONE ZÉRO (BZC) AU CANADA

100 RUE MURRAY, OTTAWA



EXPÉRIENCE DES LOCATAIRES

QUARTIERS ACTIFS ENGAGEMENT DES LOCATAIRES SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Selon nos constatations, les actifs proches des transports en commun, riches en commodités et dotés de fonctionnalités de durabilité continuent d'attirer les occupants. En offrant des espaces plus sains et plus dynamiques, nous nous efforçons de créer un environnement propice à la productivité des locataires.

Des taux d'inoccupation plus bas signifient une meilleure valeur pour nos clients.



200 W. Madison, Chicago (IL)
Propriétaire : U.S. Core Fund de Bentall Kennedy

MOBILISATION DES LOCATAIRES

82% des propriétés participent à notre Programme ToujoursVert d'engagement des locataires (selon la superficie de plancher). Grâce à ce programme, les gestionnaires immobiliers, les locataires et les résidents disposent de renseignements utiles qui les encouragent à réduire leur empreinte écologique et à adopter un mode de vie plus sain.

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

96% de notre portefeuille d'immeubles de bureaux (selon la superficie de plancher) comprend des commodités en lien avec la santé et le bien-être comme l'accès à des vues sur la nature, à des centres de remise en forme ou des événements de bien-être pour les occupants.

Programmes de santé et de bien-être de Bentall Kennedy :

Nous avons développé ce programme pour doter nos équipes des outils qui leur permettent de prendre des décisions éclairées dans l'objectif de répondre aux demandes des clients et des locataires.

QUARTIERS ACTIFS

L'Indice d'accessibilité pour la marche et la proximité des centres de transport en commun peuvent améliorer la pertinence à long terme de l'emplacement d'un bâtiment. Nous prenons en compte l'Indice d'accessibilité pour la marche des propriétés de notre portefeuille afin de réduire le risque d'obsolescence des localisations et de répondre à la demande croissante des locataires et des résidents.

L'Indice d'accessibilité pour la marche est un nombre compris entre 0 et 100 qui mesure l'accessibilité pour la marche d'une adresse. Un indice d'accessibilité pour la marche élevé indique un quartier où il est possible de se promener, avec un accès à des commodités, et pouvant inclure des services de transport en commun.

Indice d'accessibilité pour la marche moyen de notre portefeuille résidentiel :

84

Paradis des piétons



GÉNÉROSITÉ D'ENTREPRISE

DONS DE CHARITÉ BÉNÉVOLAT ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL DURABLES

Nos actions vont au-delà de nos bâtiments – nous sommes des citoyens fiers et actifs dans les collectivités dans lesquelles nous opérons.

Grâce à nos programmes de Générosité d'entreprise, nous donnons aux employés la possibilité de participer à l'amélioration des collectivités partout au Canada et aux États-Unis.



Employés de Bentall Kennedy à l'événement Habitat pour l'humanité à Seattle (WA)



REDONNER

Nous offrons notre temps et nos ressources à des organisations caritatives et approfondissons les partenariats avec des groupes communautaires en collectant des fonds et en faisant du bénévolat.

**385 104 \$ US/
525 167 \$ CA**

au total en dons de la société en 2018



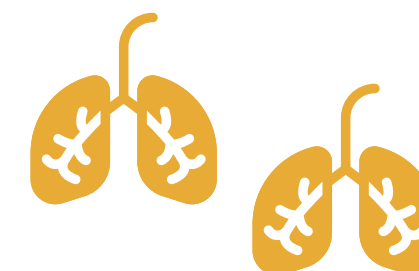
NOTRE RÉSEAU ÉQUIPE BLEUE S'ÉTEND DANS 12 VILLES D'AMÉRIQUE DU NORD

Qu'il s'agisse de la participation à l'ascension de la Tour CN de la WWF-Canada ou de l'organisation de cours de méditation et de défis pour le Jour de la Terre, ce groupe d'employés dévoués a défini des objectifs de durabilité et a mis au défi leurs collègues de contribuer à un environnement de travail plus sain et durable.



PÉRIODE D'AFFECTATION EN ARBRES

Lancé en 2018, notre programme de Période d'affectation en arbres valorise le temps passé par nos employés chez Bentall Kennedy. Pour chaque année d'affectation de chaque employé à temps plein, un unique arbre est planté, **emprisonnant 2,5 lb de CO₂, et produisant 260 lb d'oxygène; suffisant pour deux êtres humains chaque année.**



2,5 lbs

DE CO₂ SÉQUESTRE
DE L'ATMOSPHÈRE

260 lbs

D'OXYGÈNE; SUFFISANT POUR DEUX
ÊTRES HUMAINS CHAQUE ANNÉE

LEADERSHIP ÉCLAIRÉ

REPRÉSENTATION AU SEIN DE L'INDUSTRIE RECHERCHE MONDIALE

*Nous menons des actions
en faveur de la durabilité à
travers notre engagement
auprès de l'industrie mondiale
de l'immobilier commercial.*



1900 16th Street, Denver (CO)
Propriétaire : U.S. Core Fund de Bentall Kennedy

REPRÉSENTATION AU SEIN DE L'INDUSTRIE

Nos employés sont membres et dirigeants d'associations de l'industrie telles que la BOMA, le CBDC, l'USGBC, l'ULI, le NAIOP, la NAREIM et l'IF PNUE. Grâce à notre implication, nous collaborons avec nos pairs pour faire progresser les pratiques d'investissement durable et le rendement en matière d'ESG (environnement, société et gouvernance) de l'industrie immobilière commerciale à l'échelle mondiale.

EN VEDETTE

PRINCIPALES CONCLUSIONS

93%

des investisseurs, incluant les
gestionnaires d'actifs et de fonds, incluent
les critères ESG dans la prise de décisions
en matière de placements immobiliers

90%

prévoient de poursuivre l'analyse des
critères ESG au cours des 12 prochains mois

85%

sont hautement ou très hautement
motivés par l'utilisation des critères ESG
afin de réduire les risques

83%

ont constaté une augmentation des
requêtes des investisseurs pour les
divulgations en matière de
développement durable

ENQUÊTE MONDIALE ESG SUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

À titre de coprésident du Groupe de travail sur la
propriété dans le cadre de l'initiative financière du
Programme des Nations Unies pour l'environnement
(IF PNUE) et membre du Comité d'investissement,
nous proposons un mandat général afin de susciter
l'adoption de la durabilité dans les placements
immobiliers et dans la gestion immobilière.

En 2018-2019, Bentall Kennedy, l'IF PNUE et REALpac
(Real Property Association of Canada) ont mené un
sondage mondial sur l'environnement, la société
et la gouvernance (ESG) auprès des investisseurs
immobiliers et des gestionnaires de fonds/actifs
représentant plus d'un billion de dollars américains
d'actifs sous gestion. Ce sondage est l'un des plus
gros sondages jamais menés dans sa catégorie. Il a
révélé que l'importance de tenir compte des critères
ESG dans les décisions en matière d'investissement
immobilier fait presque l'unanimité.



À PROPOS DE BENTALL KENNEDY

Bentall Kennedy, entreprise de Gestion Placements Sun Life, est le premier conseiller en investissement immobilier à l'échelle mondiale et l'un des principaux fournisseurs de Services immobiliers d'Amérique du Nord. Bentall Kennedy sert les intérêts de plus de 530 clients institutionnels avec une expertise en biens pour bureaux, vente au détail, secteur industriel et multirésidentiel dans le Canada et les États-Unis. Le groupe de gestion d'investissement de Bentall Kennedy compte environ 37 milliards de \$ US / 50 milliards de \$ CA d'actifs sous gestion (au 31 mars 2019). Nous sommes un des plus grands fournisseurs de services immobiliers au Canada où nous gérons plus de 60 millions de pieds carrés d'espaces pour des clients indépendants et de gestion des placements (au 31 mars 2019). Bentall Kennedy est membre d'UNPRI et un chef de file reconnu en investissement de propriété responsable classé parmi les meilleures entreprises

du monde selon le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour la huitième année consécutive depuis que le GRESB a été créé.

Bentall Kennedy comprend Bentall Kennedy (Canada) Limited Partnership, Bentall Kennedy (U.S.) Limited Partnership et les groupes d'investissement de prêt immobilier et commerciaux de certaines de leurs entreprises affiliées, le tout comprend une équipe de professionnels de l'immobilier couvrant plusieurs entités juridiques. Les actifs sous gestion indiqués ci-dessus comprennent les biens immobiliers et les investissements en prêt immobilier des entreprises au sein de Bentall Kennedy.

À PROPOS DU RAPPORT

Le présent rapport est destiné uniquement aux investisseurs institutionnels. Il ne doit pas être utilisé ni distribué auprès des épargnants individuels. Les informations contenues dans ce rapport ne sont pas destinées à fournir des conseils financiers, fiscaux, d'investissement, d'assurance, juridiques ou comptables spécifiques. Les investisseurs devraient obtenir l'avis de leur conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans le présent rapport. Toutes les données de ce rapport datent du 31 décembre 2018. Publié en mai 2019. Les données environnementales incluses dans ce rapport ont été normalisées en fonction des conditions météorologiques et de l'occupation. Sauf mention contraire, tous les montants sont exprimés en dollars canadiens. Les références à "notre portefeuille" ou "nos bâtiments" désignent les propriétés pour lesquelles Bentall Kennedy fournit des services de gestion d'investissement ou de gestion immobilière.

La présente documentation ne constitue pas une offre d'achat ou de vente des valeurs mobilières reconnues ou référencées dans ce document, étant donné que de telles valeurs mobilières ne peuvent être offertes et vendues que conformément à toutes les lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Les questions ne concernant pas les ESG et qui sont liées à MEPT Edgemoor LP doivent être adressées à Sun Life Institutional Distributors (É.-U.) LLC, une maison de courtage enregistrée aux É.-U. auprès de la SEC (Securities and Exchange Commission) et membre de la FINRA (Financial Industry Regulatory Authority). Sun Life Institutional Distributors (É.-U.) LLC s'appuie sur une exemption d'inscription de valeurs mobilières au Canada. Les questions ne concernant pas les ESG et qui sont liées au fonds Multi-Employer Property Trust doivent être adressées à la NewTower Trust Company.