



ENVIRONNEMENTAL

Notre approche

Inclus dans ce rapport :

Page 1-3 : Notre approche

Page 4-6 : GES

Page 7 : Énergie

Page 8 : Eau

Page 9 : Déchets

Page 10 : Certifications de bâtiments

Page 11 : Annexe 1 (en Anglais)

Chez BentallGreenOak, nous gérons le risque ESG pour générer de la valeur à long terme pour nos clients. Notre approche à la durabilité environnementale améliore la valeur en augmentant le taux d'occupation des propriétés et les revenus, en réduisant le risque de désuétude et en renforçant la fidélité des locataires; le tout, en réduisant notre empreinte afin de protéger notre environnement.

Nous utilisons les programmes et outils suivants pour stimuler, surveiller et démontrer la performance environnementale de notre portefeuille :

Amélioration continue :

- **Sondage d'analyse comparative et diagnostic :** Les propriétés remplissent un sondage annuel d'analyse comparative de la durabilité qui fait le suivi des données sur la durabilité au niveau de la propriété et fournit des renseignements pertinents aux équipes de gestion immobilière, de gestion des actifs, de direction et de gestion du portefeuille pour éclairer les décisions budgétaires, stimuler le rendement et favoriser l'amélioration continue. Le sondage compare les propriétés et les fonds aux pratiques exemplaires dans les domaines suivants : énergie, eau, déchets, santé et bien-être, certifications des bâtiments et engagement des locataires. La réponse d'une propriété aux questions du sondage détermine si les actions de gestion de la propriété sont considérées comme ne répondant pas aux attentes, répondant aux attentes, dépassant les attentes ou démontrant une pratique exemplaire. La mesure de gestion nécessaire pour satisfaire, dépasser ou démontrer chaque pratique exemplaire est indiquée au début de chaque section des pratiques exemplaires du sondage d'analyse comparative, et un diagnostic est produit pour chaque propriété afin d'éclairer la stratégie de durabilité au niveau de la propriété.
- **Système de gestion de l'environnement certifié ISO 14001 :** Le SGE aborde la cueillette, la surveillance, la tenue de dossiers, l'analyse, l'évaluation et la production de rapport sur les données en matière d'environnement et de durabilité qui découlent de nos propriétés sous gestion dont nous contrôlons l'exploitation. Ce SGE démontre notre engagement envers l'amélioration continue et veille à une mise en œuvre réussie des programmes de durabilité.

Gestion et analyse des données de durabilité :

- **Système exclusif de gestion des données de durabilité :** Ce système de pointe permet un suivi et la production de rapports complets de l'énergie, de l'eau, des déchets et des émissions de GES, appuyés par l'analyse et l'ingénierie, grâce à des paramètres de durabilité qualitatifs évalués par sondage. Ce système comporte un service automatisé d'échange de données avec ENERGY STAR Portfolio Manager afin de simplifier le respect des exigences en matière de saisie de données pour comparer, à l'externe, nos propriétés à des immeubles similaires. Ce système comprend également notre outil exclusif de modélisation, de prévision et de suivi de la consommation énergétique qui sert à faciliter le processus d'établissement des cibles de réduction de l'énergie tout en prédisant les réductions de coût, de consommation et d'émission de GES entraînées par l'application de mesures d'efficacité énergétique.



Programmes de durabilité au niveau des actifs :

- **Programme de définition des objectifs** : Ce programme formalise notre approche en matière de planification et de mise en œuvre des améliorations à l'efficacité énergétique afin de réduire la consommation d'énergie, les émissions de GES et les coûts d'exploitation dans l'ensemble de nos portefeuilles de bureau, de résidences et de commerces de détail intégrés. Grâce à ce programme, les équipes de gestion immobilière cernent les possibilités d'économies d'énergie et de coûts grâce à des vérifications énergétiques, élaborent un plan de mise en œuvre sur une période de six ans, adoptent des mesures et suivent le rendement par rapport au plan.
- **Certifications de bâtiment écologique tierces** : Nous certifions les propriétés admissibles de notre portefeuille nord-américain aux programmes de certification LEED, BOMA BEST, Certified Sustainable Property de l'IREM, ENERGY STAR et Fitwel. Ces certifications stimulent l'excellence opérationnelle et servent d'indicateur clé pour les investisseurs que nos actifs certifiés sont conçus ou exploités selon des critères indépendants de durabilité alignés sur les pratiques exemplaires de l'industrie et offrent des avantages aux occupants, à la société et à l'environnement.
- **Programmes de mobilisation des locataires ToujoursVert et programmes de mobilisation des résidents ToujoursVert à la maison** : Ces programmes sont adoptés dans tous les types d'immeubles en Amérique du Nord pour accroître la fidélité des locataires et à améliorer les performances du bâtiment associées à la consommation des services publics, aux déchets, et à la santé et au bien-être des locataires. Ces programmes fournissent aux directeurs immobiliers et aux locataires du contenu thématique mensuel de durabilité, de santé et de bien-être pour qu'ils puissent agir concrètement.

Au sujet des données

Données sur le rendement environnemental à l'échelle du portefeuille : Les données déclarées sur les GES, l'énergie, l'eau et les déchets reflètent les bureaux, les actifs de détail (fermé et autres), les cabinets de médecin, les résidences multifamiliales et les locaux d'industrie légère pour lesquels nous effectuons le suivi des services publics sur notre plateforme exclusive de gestion des données de durabilité (Eco Tracker). Il est à noter que 98 % des données sur les émissions et 98 % des données énergétiques sur Eco Tracker ainsi que 86 % des données de consommation d'eau reposent sur la consommation réelle de services publics à partir des factures de services publics. Lorsqu'aucune donnée vérifiable sur les services publics n'est disponible, la consommation est estimée en fonction d'une régression linéaire des données disponibles sur les services publics et des données météorologiques réelles. Dans le cas des comptes qui ne dépendent pas de la météo, la consommation historique est présumée être égale à la consommation de l'année récente. Les données historiques ont été rajustées de façon à refléter toute acquisition, toute disposition et tout changement des facteurs d'émission en 2021, et les nouveaux développements sont rajoutés dès que terminés. Les factures estimées pendant la période de pandémie (à partir de mars 2020) sont ajustées en fonction des valeurs réelles par rapport aux valeurs estimées des trois dernières factures réelles disponibles pour tenir compte de la consommation réduite pendant la pandémie. Les valeurs d'intensité des GES, de l'énergie, de l'eau et des déchets indiquées sont basées sur la superficie locative brute (SLB). Les émissions de portée 1, 2 et 3 sont déclarées conformément au protocole de GES en utilisant l'approche des actions à revenu variable pour les actifs sous gestion de nos clients. Le tableau ci-dessous décrit les changements dans la taille du portefeuille au cours de l'année de déclaration :

Changement d'aire totale (pi ²)	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016
SLB réelle	98 116 282	-	-
Développements/démolitions	2 025 189	-	-
Croissance	-	2,1 %	13,7 %



Données sur le rendement environnemental d'entreprise : Nos émissions de GES sont calculées en utilisant plusieurs sources de données. L'utilisation d'énergie est basée sur la consommation d'énergie dans les bureaux d'entreprise, qui est basée sur une part proportionnelle de l'utilisation d'énergie d'un bâtiment, lorsque les données sont disponibles. Sinon, un facteur d'utilisation d'énergie standard est appliqué. Au cours des années précédentes, les émissions découlant des voyages d'affaires étaient basées sur les frais de déplacement des employés, et les données sur le transport quotidien étaient le résultat d'un sondage auprès des employés. Pour 2020, les estimations étaient basées sur les données des années précédentes et multipliées par un facteur pour tenir compte du changement dans la main-d'œuvre.

Portée : Le 1er juillet 2019, GreenOak Real Estate a fusionné avec la plateforme de gestion des placements immobiliers de Bentall Kennedy et agit maintenant sous le nom de BentallGreenOak (BGO) par l'entremise de diverses entités juridiques. Pour le cycle de rapports 2021, BentallGreenOak a choisi d'inclure uniquement les actifs sous gestion (« actif sous gestion ») liés aux activités de conseil en placement de la société dans ce rapport de responsabilité de la société (« responsabilité de la société »). Cela comprend les engagements en matière d'investissement durable et les normes de gestion mises en œuvre dans l'ensemble des activités de conseil en investissement de BentallGreenOak dans le monde entier. Les données sur la performance environnementale (émissions de gaz à effet de serre, énergie, eau, déchets et certifications de bâtiments écologiques) pour la série de prêts et d'investissements hypothécaires nord-américains de BentallGreenOak, les stratégies de base asiatiques et européennes Plus et mondiales à valeur ajoutée, et les comptes distincts asiatiques et européens et la série de prêts asiatiques ont été exclus. BentallGreenOak s'emploie présentement à appliquer le processus de collecte de données sur le rendement environnemental à l'échelle mondiale et de mettre en œuvre une approche cohérente de collecte de données dans l'ensemble de l'entreprise. Les données de performance environnementale rapportées excluent les émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, l'eau et les données sur les déchets associées aux factures payées par les locataires. Toutes les données sont datées du 31 décembre 2020, sauf avis contraire.



ENVIRONNEMENTAL

Émissions GES

Émissions nettes totales

La répartition des émissions de gaz à effet de serre (GES) de BentallGreenOak pour 2020 est décrite dans le tableau ci-dessous.

Les émissions de portée 1, 2 et 3 sont déclarées conformément au protocole de GES en utilisant l'approche des actions à revenu variable pour les actifs sous gestion de nos clients. Les émissions de portée 3 concernent la consommation d'eau et de production de déchets ainsi que les émissions associées à l'électricité sous-comptée d'un locataire.

Les données de ce tableau ne tiennent pas compte des variations en raison du climat, de l'occupation et des charges exceptionnelles (centres de données).

Données sur le rendement environnemental (Totaux dans l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Émissions de GES (tCO₂e)								
Émissions de portée 1	40 212	43 942	46 199	47 686	40 882 ▲	-14,3 %	1,7 %	305-1
Émissions de portée 2								
Fondé sur l'emplacement	109 973	105 019	107 674	103 935	93 273 ▲	-10,3 %	-15,2 %	305-2
Fondé sur le marché	107 485	98 180	98 517	101 314	83 772 ▲	-17,3 %	-22,1 %	
Émissions de portée 3								
Fondé sur l'emplacement	31 494	35 722	35 806	35 937	29 420	-18,1 %	-6,6 %	305-3
Fondé sur le marché	31 474	35 424	35 529	35 735	29 271	-18,1 %	-7,0 %	
Émissions totales (portées 1 à 3)								
Fondé sur l'emplacement	181 679	184 682	189 679	187 558	163 575	-12,8 %	-10,0 %	305-1,2,3
Fondé sur le marché	179 172	177 545	180 244	184 735	153 926	-16,7 %	-14,1 %	
Compensations en fixation de carbone achetées	1 491	1 491	1 882	2 648	1 788 ▲	-	-	305-5
Crédits d'énergie renouvelable (CER) (MWh)	10 513	43 335	58 313	37 396	57 723	-	-	S.O

▲ Données sur le rendement garanties par KPMG

Économies des coûts totaux des services publics de
11,1 millions \$ US/14,3 millions \$ CA en Amérique du Nord
 depuis 2016.



Intensité des émissions

Le tableau ci-dessous montre l'intensité des émissions de GES (réelles et normalisées) par type d'actif pour notre portefeuille nord-américain.

- **Intensité réelle (non normalisée) des GES** : Les émissions de GES de portées 1 et 2 (comme déclarés conformément au protocole de GES utilisant l'approche d'actions à revenu variable pour les actifs sous gestion de nos clients) sont calculées en pieds carrés.
- **Intensité GES normalisée** : Émissions de GES de portée 1 et 2 – normalisées pour éliminer les variations liées aux conditions météorologiques, à l'occupation, à l'acquisition ou aux dispositions et aux charges exceptionnelles (centres de données) – calculées en pieds carrés.

Données sur le rendement environnemental (Totaux dans l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Intensité des émissions de GES (tCO₂e/1 000 pi²/an)								
Fondé sur l'emplacement	-	-	-	-	-	-	-	
Bureau (SLB)	4,6	4,5	4,5	4,4	3,8	-13,6 %	-17,2 %	305-4
Multifamilial	3,8	3,8	3,7	3,6	3,3	-7,6 %	-11,2 %	
Commerce de détail intégré	2,3	2,3	2,2	2,3	1,9	-15,3 %	-15,9 %	
Commerce de détail autres	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	-1,8 %	-16,8 %	
Usage médical	3,6	4,3	4,2	4,0	4,1	1,4 %	15,1 %	
Industriel	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-11,5 %	-27,1 %	
Fondé sur le marché	-	-	-	-	-	-	-	
Bureau (SLB)	4,5	4,2	4,1	4,3	3,5	-18,6 %	-22,1 %	305-4
Multifamilial	3,8	3,8	3,7	3,6	3,2	-10,5 %	-14,1 %	
Commerce de détail intégré	2,3	2,3	2,2	2,3	1,8	-19,1 %	-19,9 %	
Commerce de détail autres	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	-10,7 %	-24,5 %	
Usage médical	3,6	4,3	4,3	4,1	4,0	-1,2 %	11,9 %	
Industriel	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-24,5 %	-37,9 %	
Intensité normalisée des émissions de GES (tCO₂e/1 000 pi²/an)								
Fondé sur l'emplacement (brut)	2,44	2,40	2,34	2,28	2,04	-	-16,6 %	S.O
Fondé sur le marché (net)	2,36	2,23	2,13	2,18	1,83	-	-22,3 %	



Émissions totales (sièges sociaux)

L'empreinte carbone de l'entreprise de BentallGreenOak est décrite dans le tableau ci-dessous. L'empreinte carbone de BGO inclut les émissions de GES provenant de ses activités, y compris nos bureaux d'entreprise, les déplacements des employés et les voyages d'affaires. Les émissions brutes totales pour certains bureaux sont compensées par une combinaison de crédits d'énergie renouvelable (CER) et de compensations en fixation de carbone.

Depuis 2014-2018, BGO (anciennement Bentall Kennedy) a atteint la carboneutralité pour ses activités d'entreprise par le biais de crédits d'énergie renouvelable (CER) et de compensations en fixation de carbone. À la suite de la fusion avec GreenOak, en 2019, BGO a maintenu sa carboneutralité pour les activités de l'entreprise dans certains bureaux nord-américains et leurs effectifs associés.

Données sur le rendement environnemental (Totaux dans certains bureaux nord- américains)	2016	2017	2018	2019	2020	Indicateur GRI
Émissions de GES (tCO₂e)						
Émissions de GES de portée 1	0	0	0	0	0	305-1
Émissions de portée 2 (fondées sur l'emplacement)	S.O.	18	17	14	15	305-2
Émissions de portée 3 (fondées sur l'emplacement)	S.O.	2 622	2 408	2 310	1 260	305-3
Émissions totales (portées 1 à 3) fondées sur l'emplacement	2 738	2 640	2 425	2 324	1 275	305-1,2, 3
CER et compensations en fixation de carbone						
CER (kWh)	3 647 984	3 801 765	3 212 848	2 993 105	2 490 228	S.O
Compensations en fixation de carbone	2 005	1 893	1 857	1 859	898	
Émissions totales nettes (portées 1 à 3)	0	0	0	0	0	305-1,2, 3



Énergie

Consommation d'énergie

La répartition de la consommation d'énergie à l'échelle du portefeuille est décrite dans le tableau ci-dessous. La consommation énergétique directe provient du carburant et des sources de gaz naturel, tandis que la consommation indirecte provient de l'électricité, de la vapeur, de l'eau réfrigérée et de l'eau chaude. Cette donnée ne tient pas compte des variations en raison du climat, de l'occupation et des charges exceptionnelles (centres de données).

Données sur le rendement environnemental (Totaux dans l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Consommation énergétique totale (eMWh)	-	-	-	-	-	-	-	
Directe	216 638	236 690	248 885	256 916	220 129 [^]	-14,3 %	1,6 %	302-1
Indirecte	471 535	468 747	459 577	443 038	398 989 [^]	-9,9 %	-15,4 %	
Consommation des locataires (électricité)	29 472	34 190	44 673	46 355	39 507	-14,8 %	34,0 %	302-2

[^] Données sur le rendement garanties par KPMG

68, 19 M ekWh de réductions énergétiques totales normalisées en Amérique du Nord par rapport à 2016 (GRI 302-4)

Intensité énergétique

Le tableau ci-dessous montre l'intensité énergétique (réelle et normalisée) par type d'actif pour notre portefeuille nord-américain. Les intensités normalisées ne tiennent pas compte des variations en raison du climat, de l'occupation et des charges exceptionnelles (centres de données).

Données sur le rendement environnemental (Totaux pour l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Intensité énergétique (ekWh/pi ² /an)	-	-	-	-	-	-	-	
Bureau (SLB)	21,2	21,4	21,2	20,9	18,1	-13,4 %	-15,0 %	302-3
Multifamilial	17,8	17,9	17,3	17,0	15,6	-8,3 %	-12,6 %	
Commerce de détail intégré	15,4	15,1	15,1	14,8	12,3	-16,8 %	-20,0 %	
Commerce de détail autres	1,7	1,6	1,5	1,3	1,3	-7,1 %	-25,3 %	
Usage médical	13,6	16,5	16,3	15,7	16,0	2,0 %	17,5 %	
Industriel	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	-10,0 %	-23,7 %	
Intensité énergétique normalisée (ekWh/pi ² /an)	9,7	9,5	9,0	8,9	8,1	-	-15,9 %	
Bureau (SLB)	21,8	21,4	20,6	20,3	18,2	-	-16,4 %	CRE 1
Multifamilial	19,1	18,6	17,0	16,8	16,5	-	-14,0 %	
Commerce de détail intégré	16,0	15,8	15,3	14,7	12,9	-	-19,7 %	
Commerce de détail autres	1,9	1,9	1,7	1,4	1,4	-	-27,7 %	
Usage médical	24,6	32,3	33,1	30,7	33,2	-	34,9 %	
Industriel	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-16,9 %	



Eau

Consommation d'eau

La répartition de notre consommation d'eau à l'échelle du portefeuille est décrite dans le tableau ci-dessous. Ces données ne tiennent pas compte des variations de température. Toute l'eau déclarée provient d'aqueducs municipaux et ne tient pas compte d'une saisie sur place ou d'une réutilisation.

Données sur le rendement environnemental (Totaux pour l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Eau retirée (m ³)	4 383 459	4 376 387	4 550 723	4 369 008	3 993 301 [^]	-8,6 %	-8,9 %	303-1

[^] Données sur le rendement garanties par KPMG

Intensité de la consommation d'eau

Le tableau ci-dessous indique l'intensité de la consommation d'eau (réelle et normalisée) par type d'actif pour notre portefeuille nord-américain. Les intensités normalisées tiennent compte des variations de température et comprennent les bâtiments nouvellement développés, mais ne comprennent pas les bâtiments qui ont été acquis ou éliminés au cours des cinq dernières années. Toute l'eau déclarée provient d'aqueducs municipaux et ne tient pas compte d'une saisie sur place ou d'une réutilisation.

Données sur le rendement environnemental (Totaux pour l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2019	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Intensité de la consommation d'eau (L/pi ² /an)	-	-	-	-	-	-	-	
Bureau (SLB)	58,8	58,2	57,4	55,7	41,9	-24,7 %	-28,7 %	S.O
Multifamilial	132,3	131,1	128,4	125,5	131,7	5,0 %	-0,4 %	
Commerce de détail intégré	91,1	85,0	87,5	82,7	52,1	-37,0 %	-42,8 %	
Commerce de détail autres	85,8	73,7	74,6	68,8	61,1	-11,2 %	-28,8 %	
Usage médical	70,9	76,5	77,7	65,3	58,3	-10,7 %	-17,8 %	
Industriel	18,9	18,5	18,4	16,0	15,8	-1,2 %	-16,5 %	
Consommation d'eau normalisée Intensité (L/pi ² /an)	63,9	61,3	60,9	57,3	50,3	-	-21,3 %	
Bureau (SLB)	60,8	60,1	59,7	58,3	41,2	-	-32,2 %	S.O
Multifamilial	140,7	134,8	130,8	126,2	132,5	-	-5,8 %	
Commerce de détail intégré	95,2	90,8	91,8	89,0	54,6	-	-42,6 %	
Commerce de détail autres	93,9	80,1	79,4	71,6	62,6	-	-33,3 %	
Usage médical	211,5	222,7	214,9	161,5	160,0	-	-24,4 %	
Industriel	34,1	33,7	33,1	29,7	29,1	-	-14,5 %	



Déchets

Génération et réacheminement des déchets

Le tableau ci-dessous décrit la répartition de la production et du réacheminement des déchets à l'échelle de notre portefeuille.

Données sur le rendement environnemental (Totaux pour l'ensemble du portefeuille nord-américain)	2016	2017	2018	2019	2020	2020 par rapport à 2016	Indicateur GRI
Déchets générés (kg)	22 956 292	25 058 707	22 956 352	25 462 289	18 945 790	19,1 %	306-2
Bureau (SLB)	8 371 033	7 723 016	7 853 922	9 245 391	4 849 187	-42,1 %	
Multifamilial	4 037 814	4 079 303	3 973 154	5 033 496	5 201 807	28,8 %	
Commerce de détail intégré	3 482 590	5 741 719	3 435 849	3 184 880	1 937 459	-44,4 %	
Commerce de détail autres	5 990 286	6 590 897	6 475 863	6 763 329	6 092 263	1,7 %	
Usage médical	537 857	380 183	443 906	405 137	222 524	-58,6 %	
Industriel	536 711	543 590	773 659	830 057	642 550	19,7 %	
Déchets générés - Par méthode d'élimination (kg)	-	-	-	-	-	-	306-2
Déchets à décharge	14 705 305	14 994 953	15 264 609	15 768 507	12 525 739	-14,8 %	
Recyclés	5 945 952	5 340 316	6 115 221	8 044 425	5 247 289	-11,8 %	
Organiques	1 944 806	4 365 178	1 381 174	1 414 994	1 038 621	-46,6 %	
Déchets à énergie	360 229	358 260	195 347	234 363	134 140	-62,8 %	
Taux de réacheminement des déchets (%)	-	-	-	-	33,8 %	-	S.O
Bureau (SLB)	41,2 %	40,1 %	41,3 %	48,7 %	45,9 %	11,4 %	
Multifamilial	16,7 %	14,5 %	12,6 %	25,5 %	21,9 %	30,6 %	
Commerce de détail intégré	44,3 %	65,9 %	45,5 %	45,8 %	46,8 %	5,4 %	
Commerce de détail autres	34,3 %	32,1 %	28,6 %	26,5 %	28,3 %	-17,5 %	
Usage médical	19,6 %	14,3 %	19,4 %	26,4 %	31,5 %	61,0 %	
Industriel	11,3 %	11,3 %	32,3 %	37,5 %	34,7 %	207,2 %	



Certifications de bâtiments

Le tableau ci-dessous décrit la répartition de nos certifications de bâtiment à l'échelle du portefeuille. Les données pour les systèmes de certification LEED, BOMA, ENERGY STAR, Fitwel et Fitwel Viral Response reflètent le nombre total de bâtiments certifiés, tandis que les données de l'IREM reflètent le nombre de certificats émis. La superficie de plancher totale du bâtiment fait référence à la superficie de plancher totale de l'actif et n'est pas calculée au prorata pour la part d'actions des fonds gérés par l'actif de BentallGreenOak dans chaque propriété. La norme LEED BD+C inclut Noyau et enveloppe de même que les nouvelles constructions. Certains bâtiments détiennent plus d'un type de certification LEED et, par conséquent, le nombre total de propriétés certifiées LEED peut dépasser le nombre de propriétés certifiées en vertu de chaque programme de certification LEED (p. ex., BD+C ou O+M).

Données sur le rendement environnemental (Totaux dans l'ensemble du portefeuille nord-américain pour 2020)	Nombre de bâtiments certifiés	Surface de plancher totale (pi²)	Indicateur GRI
---	-------------------------------	----------------------------------	--

[^] Données sur le rendement garanties par KPMG

♦ Les données reflètent le nombre de certifications émises

BentallGreenOak

Annex 1: 2020 GHG Reporting Methodology

April 2021

Contents

- 1. Background.....2
- 2. Operational Boundaries2
- 3. Organizational Boundaries3
- 4. Application of Boundaries4
- 5. Comparison to Historical Years.....5
- 6. Treatment of Waste6
- 7. Renewable Energy Credits and Carbon Offsets6
- 8. Utility Data Estimation7
- 9. Reporting Normalized Results8
- 10. Emission Factors10
- 11. Glossary of Terms.....13



1. Background

BentallGreenOak tracks utility use for their Investment Management portfolio, i.e. properties where BentallGreenOak is the asset manager, including office, retail, medical, residential and industrial assets.

Energy Profiles Limited (EPL), in concert with BentallGreenOak, prepares an energy and emissions report each year, summarizing progress made in reducing energy / emissions across the overall property portfolio, as well as individual reports for select clients' portfolios. There are two goals for this exercise:

1. To determine the energy / emissions for asset managed properties following the guidance of the GHG Protocolⁱ, the industry standard practice for corporate disclosure purposes.
2. To determine the portfolio's performance vs. historical years, normalized to remove the impact of outside influences such as changes to weather and occupancy, and exceptional tenant loads.

This document details the methodology used to derive the greenhouse gas (GHG) emissions reported by BentallGreenOak on behalf of their clients for the 2020 emission reporting year.

2. Operational Boundaries

Operational boundaries define the parts of the operation, or 'activities', for which emissions will be reported. Emissions are reported for energy and water consumed and waste generated across the portfolio. Scope 1, 2 and 3 emissions resulting from the operation of properties are reported, as follows:

Scope 1 Emissions

Scope 1 emissions are direct emissions that originate at asset managed properties. These include natural gas and fuel oil consumption for space heating, water heating and, in some cases, cooking. Emissions resulting from refrigerants used on-site are outside of the reporting scope.

Scope 2 Emissions

Scope 2 emissions are indirect emissions from purchased electricity, steam and chilled water that is consumed at asset managed properties, but generated elsewhere. Emissions from submetered tenant consumption are outside of BentallGreenOak's organizational boundary, as discussed in Section 3, and are therefore not included as Scope 2 emissions.

Scope 3 Emissions

Scope 3 emissions are reported for water consumption, waste generation, and tenant submetered energy consumption at properties. While submetered tenant consumption is the responsibility of tenants, it is reported as Scope 3 (other indirect emissions) for completeness and comparability of overall emissions to historical years where submeter-based billing was not present.

3. Organizational Boundaries

Organizational boundaries define the approach to determining ownership or control over the energy and emissions reported for the property portfolio.

BentallGreenOak reports energy and emissions using the equity share approach, defined as follows by the GHG Protocol:

Under the equity share approach, a company accounts for GHG emissions from operations according to its share of equity in the operation. The equity share reflects economic interest, which is the extent of rights a company has to the risks and rewards flowing from an operation. Typically, the share of economic risks and rewards in an operation is aligned with the company's percentage ownership of that operation, and equity share will normally be the same as the ownership percentage.

In other words, in cases where BentallGreenOak has partial ownership of a property, emissions are reported only for the portion of the property/operation owned by BentallGreenOak.

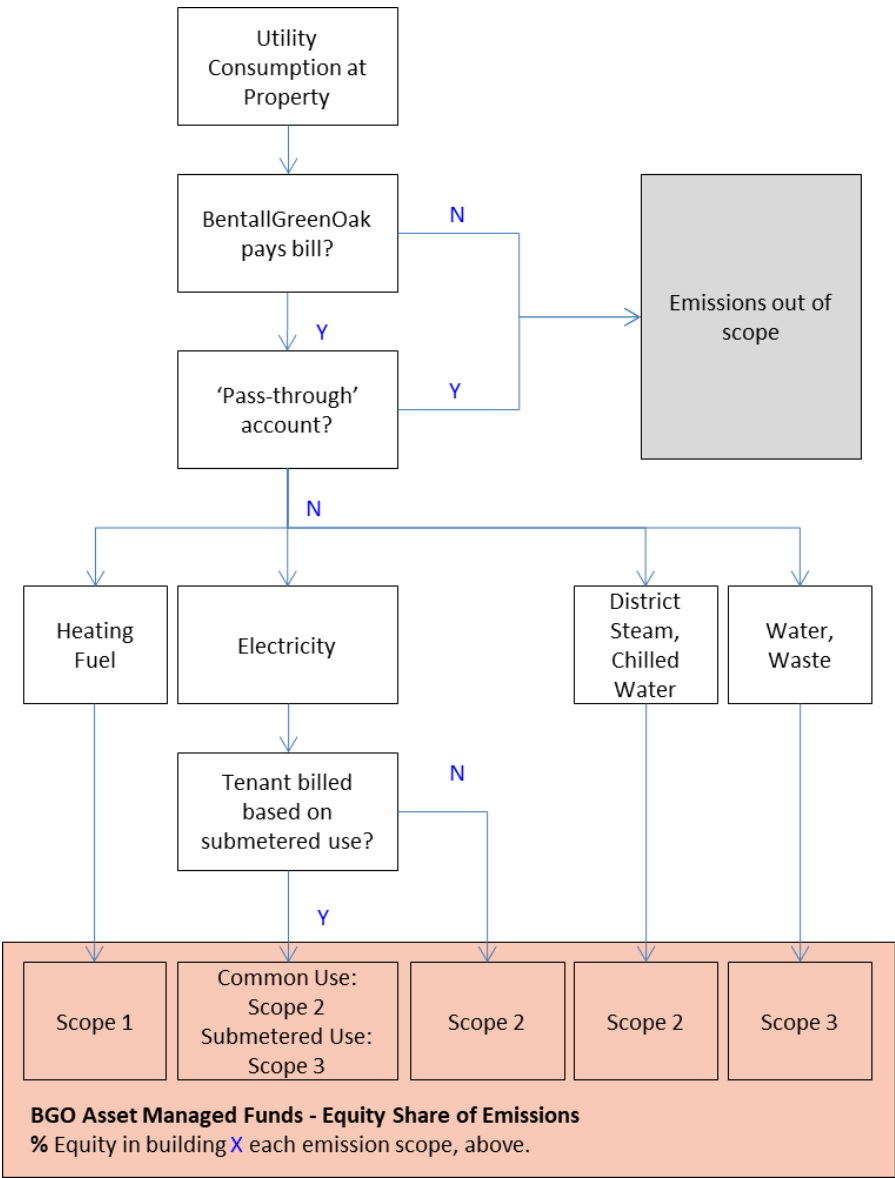
Determining Responsibility for Emissions

The responsibility for emissions from utility consumption is that of the party responsible for paying the utility costs. In general, utility accounts billed to BentallGreenOak or the property owner are the responsibility of BentallGreenOak. Utility accounts paid directly by tenants are not reported.

One exception is 'pass-through' utility accounts. Typically, these accounts exist at industrial properties or buildings with triple-net leases where the owner / property manager pays the utility bills but has no influence over utility use or building systems. In these cases, BentallGreenOak does not have the authority to introduce operating policies as they relate to the account, so they are treated as if the tenant were billed directly by the utility company.

4. Application of Boundaries

The boundaries defined above are applied to utility consumption based on the following decision tree.



5. Comparison to Historical Years

For comparative purposes, BentallGreenOak reports GHG emissions on a five-year-rolling basis. 2016 is the Base Year for the 2020 reporting year, and energy and emissions are trended from 2016-2020. This method has been selected to allow for a meaningful presentation of historical performance, while focusing on recent portfolio performance.

Base Year Recalculation Policy

Energy and emissions are recalculated for the Base Year and each historical year to account for the following factors:

1. Property acquisitions and divestments by BentallGreenOak clients.
2. Properties or accounts owned in the base year, but previously excluded from scope.
3. Corrections to historical data based on availability of more accurate information.
4. More recently published emission factors.
5. Changes to reporting methodology.

In cases where historical data is not available, historical consumption is estimated based on the best data available. The base year is not recalculated to account for new property developments or demolitions.

Adjustments for acquisitions / divestments are treated using the 'Same-year, Pro-rata'ⁱⁱ approach, meaning that buildings only owned for a portion of the reporting year (2020) are included in all historical years for the same period. Utility use, waste, emissions, and 'effective' gross leasable area are all adjusted proportionately for the period of ownership in 2020.

Treatment of Scope 2 Emission Factors in Historical Years

Canada

Electricity emission factors vary over time as the generation mix throughout Canada changes. Environment Canada publishes a 'National Inventory Report' (NIR) each year. The 2020 NIR, used in the preparation of this emission report, contains annual electricity emission factors reflecting the electricity generation mix in each year from 2000-2018. Emissions could be calculated in two ways:

Method 1: Using the 2020 NIR annual emission factors for the corresponding year for each year prior to 2018, and the 2018 emission factors to report 2018-2020 emissions

Method 2: Using the 2018 emission factors for all years

This is an important issue, as the majority of portfolio emissions are Scope 2 indirect electricity emissions, and the difference in provincial emission factors can vary by up to 60% year-over-year. There is no specific guidance in the GHG Protocol as to which approach should be used.

An international survey of other available standards and industry practices in addition to an informal survey of local industry experts suggests that a best practice has not emerged in this regard. Specific guidance is limited to that from climate registries, whose objectives are markedly different from that of an independent corporate entity such as BentallGreenOak and their clients.

For BentallGreenOak reporting, Method 2 has been applied in order to allow for a clear assessment of changes in emissions influenced by BentallGreenOak. Note that the water emission factors are dependent on electricity emission factors and are therefore also affected by this choice of calculation method.

USA

The US Environmental Protection Agency (EPA) periodically publishes the Emissions & Generation Resource Integrated Database (eGRID), specifying electricity emission factors. The 2018 values from eGRID2018, published in 2020, are used for this report. The 2018 emission factors are applied across all years.

6. Treatment of Waste

BentallGreenOak began reporting emissions generated from waste in 2008. Emissions are reported for trash that is sent to landfill only. No emissions are reported for recycled or composted waste.

Emission reductions occur at some properties that send trash to Waste-to-Energy (WTE) facilities where it is used to generate electricity.

In order to conservatively estimate emissions from trash sent to WTE facilities, it is assumed that 10% of the material sent to WTE facilities still ends up in landfill.

Emissions are calculated using the following formulas for properties that send trash to WTE facilities:

Landfilled trash = trash weight produced by site – 0.9 * trash weight sent to WTE facility

Emissions = landfilled trash * waste emission factor

Emissions produced from power production at WTE facilities are not included in this report on the basis that the trash is used as a fuel source, as opposed to being wasted. Analogously, a natural gas producer would not report emissions from the combustion of fuel at generating stations to which it sells fuel. Emissions from the combustion of waste at WTE facilities would be accounted for in the electricity emission factor for the region in which the power is generated.

7. Renewable Energy Credits and Carbon Offsets

Renewable Energy Credits and Carbon Offsets are two distinct mechanisms used to reduce GHG emissions. This section details how each is handled with respect to emission reporting.

Renewable Energy Credits

Renewable Energy Credits (RECs) represent the rights to the environmental benefits from generating electricity from renewable sources. RECs are purchased for some properties in the BentallGreenOak portfolio and are reported using the Market-based Approach, as discussed below.

Market-based Approach vs. Location-based Approach

In January 2015, the World Resource Institute published the GHG Protocol Scope 2 Guidanceⁱⁱⁱ, defining two approaches to emission reporting and specifying that emissions should be reported using both approaches (dual reporting), effective as of the 2015 reporting year.

- The *location-based approach* reflects the average emissions intensity of grids on which energy consumption occurs and does not account for REC purchases or any other contractual instruments.
- The *market-based approach* reflects the emissions from electricity that BentallGreenOak has chosen to purchase via contractual instruments. This approach does account for REC purchases.

In light of this guidance, both location-based and market-based emissions are reported for BentallGreenOak's portfolio. Base Year and historical year market-based emissions have been calculated based on the GHG Scope 2 Guidance, as per the Base Year Recalculation Policy detailed in Section 5.

Quality Criteria

The GHG Protocol Scope 2 Guidance, discussed in Section 7.1, sets out 8 'Quality Criteria' for the inclusion of contractual instruments, such as RECs, in market-based accounting.

RECs purchased in 2016-2020 and accounted for in the 2020 reporting year are Green-e certified and specify 100% wind power, or otherwise meet the Quality Criteria. Green-e has stated publicly that their certified RECs meet the Quality Criteria requirements^{iv}.

Volume Allocation

REC contracts typically specify the volume of RECs purchased in one of two ways:

1. As a percentage of a building's electricity consumption
2. As a fixed amount, approximating a percentage of the building's total electricity (or in some cases total energy) use over a specified number of years.

In cases where a fixed volume of RECs are purchased, there are often no start and end dates associated with the agreements; the contracts confirm only the amount of renewable energy that will be delivered to the grid and a number of years for which the contract applies. In these cases, assumptions have been made as to the intended start date of application of the RECs.

In cases where RECs cover common area and tenant electricity use at a property, RECs are first applied to the common area consumption and the remainder are applied to tenant consumption (Scope 3).

Market-based emissions calculations

Market-based emissions are calculated as follows, in accordance with the GHG Protocol Scope 2 Guidance:

1. Electricity consumption at a property for which RECs are purchased is reported as having zero emissions, given that all RECs reported are from 100% wind generation sources.
2. For all other electricity consumed at a property, emissions are calculated using the appropriate "residual mix" emission factors, where available^v. Residual mix emission factors represent the emissions from the grid, after discounting reductions achieved by RECs sold on the market. Residual mix emission factors were available for the first time for the US in 2019 based on 2017 data.
3. In cases where RECs are purchased for more than 100% of a property's electricity consumption, emissions from electricity are reported as zero (i.e. negative emissions are not reported).

Carbon Offsets

Carbon Offsets, or Verified Emissions Reductions, are direct reductions in GHG emissions that can be purchased to 'offset' property emissions. Unlike RECs, Carbon Offsets are purchased in units of 'tonnes of CO₂ equivalent' (tCO₂e) and are not related to electricity purchased or consumed at a property. Carbon Offsets are purchased for some properties in the BentallGreenOak portfolio to offset Scope 1 emissions. Offsets are subtracted from the total location-based and market-based emissions to report 'Net location-based' and 'Net market-based' emissions.

8. Utility Data Estimation

There are two situations in which utility data is estimated:

1. Properties where utility data is tracked but some bills are missing.
2. Properties that are within the reporting boundary, but utility data is not tracked.

Missing Utility Bills

Best efforts are made to collect actual utility consumption from utility bills or utility meters for all properties/accounts. Where verifiable utility data is not available, consumption is estimated based on a linear

regression of available utility data and actual weather data. In the case of non-weather dependent accounts, historical consumption is assumed to be equal to recent year consumption.

Adjustments for pandemic:

Estimated bills during the pandemic period (March 2020 forward) are adjusted based on the actual vs. estimated values for the past three actual bills available to take into account reduced consumption during the pandemic.

‘Not Tracked’ Properties

For some properties within the reporting scope, utility data is not available for reporting. In these cases, where BentallGreenOak-paid utility accounts are known to exist, consumption is estimated based on the average 2014 energy use intensity of a representative sample of properties from the same asset class.

For properties within the reporting scope where there are known to be no BentallGreenOak paid utility accounts, consumption is set to zero.

9. Reporting Normalized Results

To understand the change in energy use and emissions intensity excluding the impact of outside influences, a detailed variance analysis is performed to calculate ‘normalized’ results for the Investment Portfolio.

Reporting Periods

This analysis is performed for two reporting periods and corresponding sub-sets of properties:

1. 2020 vs. 2019, for properties managed for the duration of 2019-2020
2. 2020 vs. 2016, for properties managed for the duration of 2016-2020

In other words, properties acquired since 2019 and 2016, respectively, are not included in the analyses. New developments, however, are included in normalized results.

The impact of the following factors on energy use and emissions is calculated and subtracted from the results determined per the GHG Protocol:

1. Weather and occupancy
2. Exceptional tenant loads

Normalization for Weather

2016 and 2019 energy and emissions are normalized to reflect 2020 weather conditions.

To do so, linear regression models are developed for 2016 and 2019 consumption for each individual utility account as a function of heating degree hours (for accounts providing heating energy) and cooling degree hours (for accounts providing cooling energy) using hourly weather data from Environment Canada (in Canada) and the National Oceanic and Atmospheric Administration’s National Weather Service (in the US) for the closest weather station to each property.

The 2016 and 2019 models are applied to 2020 weather data to calculate, in effect, what consumption in historical years would have been had they experienced 2020 weather. The difference between the actual historical year consumption, and the consumption modeled using 2020 weather provides a reasonable estimate of the impact of changes in weather on energy and emissions.

Normalization for Occupancy

2016 and 2019 energy and emissions are normalized to reflect 2020 occupancy levels. It has been assumed that electricity consumption at office and residential properties is the only utility materially affected by occupancy.

Monthly vacancy data is extracted from BentallGreenOak's accounting system for each property for 2016 through 2020. A 'gross-up factor' for each year is then calculated by assuming that if vacant space were occupied by a typical tenant, building consumption would increase by 10 kWh/ft²/year^{vi} for office properties, and 6,000 kWh/suite/year for residential. The impact of occupancy on energy consumption is determined as the difference between the gross-up factors in 2020 vs. 2016 and 2019, respectively.

Note that portfolio energy use may increase while emissions decrease, or vice versa, depending on the electricity emission factors in the regions where the changes to occupancy occur. For example, a small increase in energy use in Alberta may result in a larger increase in emissions than the decrease in emissions resulting from a large decrease in energy use in Ontario.

Impact of Pandemic

The pandemic has resulted in a reduced number of occupants in office and retail properties, and increased time spent in residential properties by residents. Since the normalization for occupancy is based on the amount of occupied/leased space, rather than the number of occupants and time spent in properties, the impacts of these changes on energy, water, and emissions are not captured by the normalization approach at this time. Revisions to the normalization methodology are planned for the 2021 reporting year to adjust for some of these impacts.

Exceptional Tenant Loads

Energy and emissions from submetered tenant data centres are reported under scope 3, as discussed in Section 2. In some cases, data centre energy consumption changes significantly from year to year due to the addition or removal of computer loads.

When reporting normalized results, energy and emissions resulting from submetered data centres are removed, since BentallGreenOak does not influence this energy use. Note that data centres are only removed from the analysis where BentallGreenOak has access to submeter data for the full reporting period (2016 - 2020 or 2019-2020, respectively).

Submetered tenant data centres are identified on a site-by-site basis through communications with property management staff, or in some cases via submeter cost allocation studies. Submeter data is acquired via automated submeter systems or via manual meter readings performed by site staff depending on the property.

10. Emission Factors

Emissions were calculated using emission factors from publicly available sources wherever possible. The following sections detail the emission factors used for Canada and the US along with the source for each factor.

United States

Electricity emission factors are regionally specific. The US Environmental Protection Agency (EPA) periodically publishes the Emissions & Generation Resource Integrated Database (eGRID). eGRID assigns electricity emission factors to 'eGRID subregions', shown in the figure below, based on the generation resource mix. The factors used for reporting are the 2018 values from eGRID2018, published in 2020.

Emission factors for water all also regionally specific since they are partially based on the pumping energy used to deliver water to the properties.

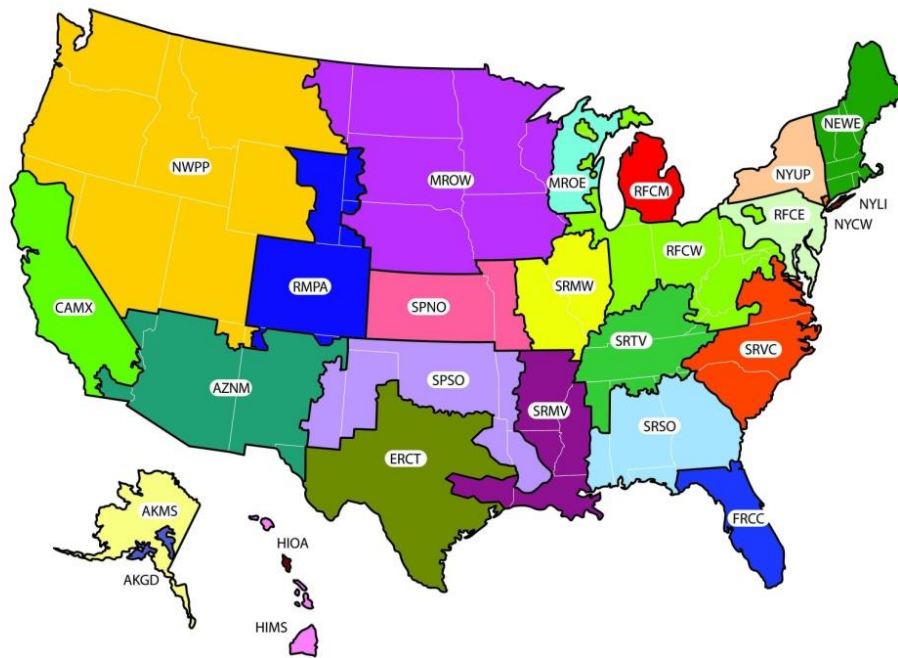


Figure 1: EPA eGRID Subregions

The following tables provide the source for each emission factor used.

Electricity

eGRID Subregion	Emission Factor (gCO ₂ /kWh)	Residual Mix Factor (gCO ₂ /kWh)	eGRID Subregion	Emission Factor (gCO ₂ /kWh)	Residual Mix Factor (gCO ₂ /kWh)
AKGD	474.0	478.5	NYLI	541.2	541.2
AKMS	239.0	239.0	NYUP	115.2	115.2
AZNM	466.1	466.8	RFCE	326.6	326.7
CAMX	226.2	226.9	RFCM	599.3	599.6
ERCT	424.6	448.8	RFCW	532.5	532.7
FRCC	424.6	426.9	RMPA	581.5	586.3
HIMS	507.6	507.6	SPNO	531.4	567.4
HIOA	763.2	763.2	SPSO	532.0	601.0
MROE	766.4	766.6	SRMV	389.4	389.9
MROW	566.6	589.6	SRMW	760.6	768.2
NEWE	239.3	239.3	SRSO	468.8	471.1
NWPP	291.8	296.8	SRTV	470.9	471.1
NYCW	271.1	271.1	SRVC	339.1	339.9

Sources:

EPA eGRID 2018 values, Residual mix from Green-e 2020 (2018 values)

Water

eGRID Subregion	Emission Factor (gCO ₂ /m3)	eGRID Subregion	Emission Factor (gCO ₂ /m3)
AKGD	455.0	NYLI	519.5
AKMS	229.5	NYUP	110.6
AZNM	447.4	RFCE	313.5
CAMX	1,210.2	RFCM	575.3
ERCT	407.6	RFCW	511.2
FRCC	407.6	RMPA	558.2
HIMS	487.3	SPNO	510.2
HIOA	732.7	SPSO	510.7
MROE	735.8	SRMV	373.8
MROW	544.0	SRMW	730.2
NEWE	229.7	SRSO	450.0
NWPP	280.2	SRTV	452.1
NYCW	260.3	SRVC	325.5

Sources:

Energy consumption for water use cycles in different countries: A review (Wakeel et al, 2016) and 2018 eGRID elec factors

Utility Type	Emission Factor (gCO ₂ /unit)	Units	Source
Natural Gas	1,931.4	cubic meters	AP-42: Compilation of Air Emissions Factors, Supplement D (US EPA, 1998)
Oil	2,705.4	liters	Energy Star Portfolio Manager, Aug 2020 Technical Reference, Figure 1
Trash	1,666.5	kilograms	US NIR 2019 Annex 3.14.
District Cooling - NWPP	291.8	ton-hours	EPA eGRID 2016 (US EPA, 2018) - assumes 1 kWh/tonh
District Steam - NYCW	53.6	pounds	NYC Local Law 97 and Energy Star Thermal Conversion to convert kBtu to lbs
District Steam - other regions	79.3	pounds	Energy Star Portfolio Manager, Aug 2019 Technical Reference, Figure 3

Canada

Provincial emission factors are published by Environment Canada. The factors used are primarily the 2018 values from Canada's Greenhouse Gas Inventory 2000 – 2018, published in 2020. The following table provides the source for each emission factor used.

Utility Type	Province	Factor	Units	Source
Electricity	AB	630.0	gCO ₂ e/kWh	National Inventory Report 1990-2018: Greenhouse Gas Sources and Sinks in Canada (Environment and Climate Change Canada, 2020)
	BC	12.3		
	MB	1.3		
	NB	290.0		
	NL	26.0		
	NS	720.0		
	ON	29.0		
	PE	4.0		
	QC	1.3		
	SK	680.0		
Natural Gas	AB	1,939.4	gCO ₂ e/m ³	National Inventory Report 1990-2018: Greenhouse Gas Sources and Sinks in Canada (Environment and Climate Change Canada, 2020)
	BC	1,937.4		
	MB	1,897.4		
	NB	1,912.4		
	NL	1,912.4		
	NS	1,912.4		
	ON	1,899.4		
	PE	1,912.4		
	QC	1,898.4		
	SK	1,840.4		
Water	AB	803.9	gCO ₂ e/m ³	National Inventory Report 1990-2018: Greenhouse Gas Sources and Sinks in Canada (Environment and Climate Change Canada, 2020) Greenhouse Gas and Energy Co-Benefits of Water Conservation (Water Sustainability Project, 2009)
	BC	15.7		
	MB	1.7		
	NB	370.0		
	NL	33.2		
	NS	918.7		
	ON	37.0		
	PE	5.1		
	QC	1.7		
	SK	867.7		
Trash	AB	2,210.8	gCO ₂ e/kg	National Inventory Report 1990-2018: Greenhouse Gas Sources and Sinks in Canada (Environment and Climate Change Canada, 2020) Assumes 200 years of waste emissions.
	BC	1,821.7		
	MB	1,986.8		
	NB	1,758.7		
	NL	1,975.3		
	NS	1,467.0		
	ON	2,055.0		
	PE	1,578.5		
	QC	2,100.0		
	SK	1,888.8		
Steam	BC	89.9	gCO ₂ e/lb	2019 Creative Energy GHG Calculator for Customers
	QC	105.7		Energy Star Portfolio Manager, Aug 2020 Technical Reference, Figure 3
	ON	71.4		2020 EPL Enwave Study prepared in 2021
Hot Water	AB	233,970.4	gCO ₂ e/MWh thermal	Gas factors from NIR 2020 Part 2, Table A6.1-1, A6.1-2. Assumed 80% plant efficiency.
	BC	70,000.0		2019 City of Vancouver report on SEFC NEU 2020 customer rates, does not apply to all of BC
Chilled Water	ON	19.6	gCO ₂ e/ton-h	2020 EPL Enwave Study, NIR 2020; incl. distribution losses
Thermal Heating/ Cooling	BC	89.4	gCO ₂ e/kWh thermal	FortisBC Alternative Energy Services (FAES)

11. Glossary of Terms

Base Year	The earliest year selected for inclusion in reporting for comparative purposes, as per Section 5
Effective GLA	Gross leasable area, prorated for the period of ownership in the reporting year and the equity share of the owner for whom emissions are being reported.
WTE	Waste to energy, as described in Section 6
kWh	Kilowatt-hours of electricity
ekWh	Equivalent kilowatt-hours (all energy types)
ekWh/ft ²	Equivalent kilowatt-hours per square foot of Effective GLA
GHG	Greenhouse gases, for the purposes of this report: CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O
CO ₂ e	Carbon dioxide equivalent
gCO ₂ e	Grams of carbon dioxide equivalent
tCO ₂ e	Tetric tons of carbon dioxide equivalent
tCO ₂ e /1,000ft ²	Tetric tons of carbon dioxide equivalent per 1,000 square feet of Effective GLA

ⁱ The GHG Protocol – A Corporate Accounting and Reporting Standard (World Resources Institute, 2004)

ⁱⁱ Base year recalculation methodologies for structural changes - Appendix E to the GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard – Revised Edition (World Resources Institute, 2005)

ⁱⁱⁱ GHG Protocol Scope 2 Guidance – An amendment to the GHG Protocol Corporate Standard (World Resources Institute, 2015)

^{iv} Green-e Energy Summary of WRI Scope 2 Guidance (Centre for Resource Solutions, 2015)

^v As per the GHG Protocol Scope 2 Guidance, where available, ‘Residual Mix Emission Rates’ should be applied to electricity not purchased via contractual instruments (e.g. RECs) to avoid double counting of renewable energy attributes. Residual Mix factors are not published for Canada. As such, the provincial factors have been used in place of Residual Mix factors for the purposes of this report.

^{vi} Consistent with the method used by BentallGreenOak for gross-up calculations with respect to electricity costs