

QUADREAL PROPERTY GROUP

Cadre de référence pour les obligations vertes

JUILLET 2020



AVERTISSEMENT

RESPONSABILITÉS DU DESTINATAIRE, AVERTISSEMENT ET AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

Le présent document est fourni à titre informatif seulement, et peut changer sans préavis. Nous ne reconnaissons aucune responsabilité ou obligation de mettre à jour ou de réviser ce document à la lumière de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement après la date de publication.

Ce document ne constitue en aucun cas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat de titres, ni une recommandation à s'engager dans des activités d'investissement, dans tout territoire ou à l'égard de toute personne ou entité. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'a été émise quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de l'information comprise dans ce document. Les renseignements qu'il contient ne constituent pas des conseils d'investissement ni ne visent à influencer toute décision d'investissement.

Ce document peut contenir des déclarations prospectives au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Ces déclarations reflètent le point de vue actuel de QuadReal Property Group (« QuadReal »), et sont fondées sur les renseignements disponibles au moment de la publication. Ces déclarations ne sont pas des garanties de performance future, et reposent sur des estimations et des hypothèses assujetties à un certain degré de risque et d'incertitude. Les résultats réels et les événements futurs dépendent de plusieurs facteurs, et pourraient ainsi différer considérablement des déclarations prospectives. Par conséquent, le lecteur ne doit pas s'y fier indûment. Toutes les déclarations prospectives comprises aux présentes sont visées par la mise en garde susmentionnée. Les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date de leur publication, et nous ne reconnaissons aucune responsabilité ou obligation de les mettre à jour ou de les réviser à la lumière de nouveaux renseignements, ou de circonstances ou d'événements futurs, à l'exception de ce qui est exigé en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.



22 Bishopsgate, London (le rendu)



Southcore Financial Centre, Toronto, ON

TABLE DES MATIÈRES

- I. LA DURABILITÉ CHEZ QUADREAL
- II. CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES OBLIGATIONS VERTES

I. LA DURABILITÉ CHEZ QUADREAL



PROGRÈS DE QUADREAL EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

UN CHEF DE FILE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- QuadReal aspire à être un chef de file mondial de la durabilité. Nous nous engageons à dépasser constamment les attentes de nos locataires, de nos employés et des collectivités dans lesquelles nous sommes implantés.

LA PROMOTION DE LA SANTÉ PAR LE CADRE BÂTI

- En février 2020, QuadReal s'est vu décerner un prestigieux prix de leadership par le Center for Active Design, qui souligne l'apport d'entreprises innovantes faisant la promotion de la santé par l'intermédiaire du cadre bâti.
- En 2020, QuadReal s'attend à recevoir la certification Fitwel pour 60 de ses propriétés. Cette certification du secteur de la construction homologue les milieux de travail sains, qui améliorent la santé et la productivité de leurs occupants.

UNE FEUILLE DE ROUTE ENVIABLE

- En septembre 2019, QuadReal s'est hissée au sommet du classement du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).
- L'entreprise s'est classée au 1er rang au Canada et au 5e rang à l'échelle mondiale dans la catégorie « Portefeuille diversifié ».

NOS PERSPECTIVES D'AVENIR

- QuadReal planifie déployer une stratégie durable à l'échelle de son portefeuille qui comprend des données d'un compteur intervalle pour tous les services publics.
- Pour s'assurer que ses propriétés atteignent les cibles énergétiques, QuadReal envisagera l'utilisation de nouvelles technologies à faible empreinte carbone dans ses nouvelles constructions.
- Pour améliorer la transparence de la gestion des déchets, QuadReal développe actuellement une stratégie exhaustive de gestion des matières résiduelles.



UNE AMÉLIORATION CONTINUE GRÂCE AUX CERTIFICATIONS ÉCOLOGIQUES

- Plus de 95 % des propriétés du portefeuille canadien de QuadReal sont certifiées par BOMA BEST ou LEED.
- En mai 2020, QuadReal a lancé un programme de recertification BOMA annuelle en tirant profit de RealData, un système qui fait le suivi constant des exigences en matière de données sur les matières résiduelles et les contrats de transport des déchets.

UN LEADER DE L'ANALYSE DU RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE ET DE LA TRANSPARENCE DES DONNÉES

- À titre d'instigateur de l'initiative Défi Divulgarion du Conseil du bâtiment durable du Canada, QuadReal contribue à réduire les émissions mondiales de gaz à effet de serre (GES).
- Depuis mars 2019, QuadReal divulgue la performance énergétique de ses propriétés, notamment leur consommation d'énergie et d'eau, et leurs émissions de GES.

L'ATTEINTE DES CIBLES ÉNERGÉTIQUES PAR LA COLLABORATION

- Nos objectifs énergétiques sont conformes aux critères énoncés par BOMA BEST.
- QuadReal a adopté une série de mesures pour atteindre ses objectifs énergétiques, telles que l'engagement de ses locataires, l'installation de compteurs divisionnaires, la modification des valeurs de température de consigne, et la planification du remplacement ou de la mise à niveau des systèmes d'éclairage à DEL et de CVCA (chauffage, ventilation et climatisation).

L'ENGAGEMENT DE QUADREAL ENVERS LA DURABILITÉ

2018

En 2018, QuadReal a atteint une réduction de 38 % de ses émissions de CO2 par rapport aux niveaux de 2007.

2019

En 2019, QuadReal a :

- lancé le Défi Divulgateur, qui encourage tous les gestionnaires d'immeubles du Canada à divulguer les données sur le rendement énergétique de leurs bâtiments; et
- mis sur pied un comité sur la durabilité, l'environnement, la santé et la sécurité dont le mandat est de fournir une orientation continue et commune à l'échelle de l'entreprise pour faire de QuadReal un chef de file de la durabilité.

2020

D'ici la fin de 2020, QuadReal aspire à une plus grande transparence en faisant le suivi des exigences en matière de données sur la gestion des déchets dans RealData.

2021


D'ici la fin de 2021, QuadReal prévoit mettre en œuvre un plan visant la recertification BOMA BEST ou LEED de l'ensemble de ses propriétés sur une base annuelle.

2050

D'ici 2050, QuadReal vise à réduire son empreinte carbone de 80 % par rapport aux niveaux de 2007.



Broadway Tech, Vancouver, BC



II. CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES OBLIGATIONS VERTES ET ÉTUDES DE CAS

CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES OBLIGATIONS VERTES

QuadReal a établi son cadre de référence pour les obligations vertes conformément aux principes sur les obligations vertes de l'International Capital Market Association dans le but de faire preuve d'une plus grande transparence par la mise en œuvre de processus de divulgation et de production de rapports.

Utilisation des fonds	<ul style="list-style-type: none">▪ Les fonds seront utilisés pour le financement de projets admissibles dans les 24 mois suivant la date d'émission des obligations, ou pendant une période rétrospective allant jusqu'à 36 mois avant la date d'émission.▪ Les catégories admissibles comprennent les bâtiments écologiques, les énergies renouvelables, l'efficacité des ressources et de la consommation d'énergie, la prévention et le contrôle de la pollution, les transports propres, et l'adaptation aux changements climatiques.
Processus d'évaluation et de sélection des projets	<ul style="list-style-type: none">▪ Un comité directeur des obligations vertes (le « comité ») composé de représentants des services de la durabilité, des finances, de la gestion de portefeuille, de la trésorerie et des marchés de capitaux de QuadReal assurera la supervision et la gestion du cadre de référence pour les obligations vertes (le « cadre »), et sera chargé de déterminer l'admissibilité des projets.▪ Le comité maintiendra une grille d'utilisation des fonds des obligations vertes (la « grille »), qui servira de base de données pour les projets verts ou les bâtiments écologiques qui s'inscrivent dans l'une des catégories admissibles.
Gestion des fonds	<ul style="list-style-type: none">▪ Lors de l'émission d'une obligation verte, son produit net sera déposé dans le compte général de l'émetteur, et sera affecté aux projets et aux bâtiments durables admissibles prédéterminés dans la grille.▪ QuadReal s'engage à affecter 100 pour cent des fonds dans les 24 mois suivant l'émission d'une obligation.▪ Unallocated Les fonds non affectés seront conservés sous forme de liquidités, de dépôts à court terme ou d'autres instruments financiers, ou pourraient servir à rembourser les facilités de crédit ou les emprunts sous forme de papier commercial qui ne sont pas liés à des investissements dans les combustibles fossiles.
Publication de rapports	<ul style="list-style-type: none">▪ QuadReal prévoit publier un rapport sur les obligations vertes (le « rapport ») dans l'année suivant sa première émission d'obligations vertes, qui sera mis à jour chaque année jusqu'à l'affectation complète des produits nets applicables ou en cas de changement important apporté au cadre de référence.▪ The rapport présentera les indicateurs clés de performance prédéfinis, notamment :<ul style="list-style-type: none">▫ Les certifications écologiques par type de bâtiment ou par superficie▫ Les économies ou la production d'énergie annuelles▫ La capacité énergétique▫ La réduction de la consommation d'eau▫ La réduction des émissions de gaz à effet de serre▪ QuadReal pourrait également demander, sur une base annuelle, un rapport de certification indépendant de portée limitée ou un rapport annuel de l'affectation des produits nets des obligations réalisé par un vérificateur externe.

CATÉGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET UTILISATION DES FONDS

Catégories de projets	Exemples de projets durables admissibles
Bâtiments écologiques	<p>Les certifications admissibles comprennent : LEED (Gold or Platinum)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ LEED (Or ou Platine)▪ BOMA BEST (Or ou Platine)▪ Toute autre certification nationale ou internationale équivalente
Énergies renouvelables	<p>Les projets visant à doter les bâtiments de sources d'énergie renouvelable, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Énergie solaire▪ Énergie éolienne▪ Énergie géothermique (émissions directes inférieures à 100 g de CO₂/kWh)
Efficacité des ressources et de la consommation d'énergie	<p>Les investissements admissibles peuvent inclure :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les projets qui améliorent l'efficacité des systèmes de CVCA▪ Les projets liés à l'éclairage, à l'électricité, au stockage d'énergie et au chauffage urbain alimenté à plus de 50 % par énergie renouvelable ou par chaleur résiduelle
Prévention et contrôle de la pollution	<p>Les investissements admissibles peuvent contribuer à :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La réduction des émissions de gaz à effet de serre▪ L'assainissement des sols▪ La prévention et la réduction des déchets▪ Les systèmes de compostage et recyclage sur place
Transports propres	<p>Les investissements admissibles concernent les projets ou les infrastructures de transport propre qui :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Améliorent la connectivité ou font la promotion des transports multimodaux et non motorisés▪ Engendrent une réduction des émissions de gaz à effet de serre par des infrastructures ou des bornes de recharge pour véhicules à énergie propre, et une utilisation accrue démontrée du transport collectif
Adaptation aux changements climatiques	<p>Les investissements admissibles peuvent inclure :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les études de faisabilité▪ Les systèmes d'information qui soutiennent les mécanismes de défense ou d'adaptation d'un bâtiment aux conditions climatiques extrêmes ou aux changements climatiques

ÉTUDE DE CAS : 745, Thurlow

Le 745, Thurlow a été conçu dans une optique durable pour réduire la consommation d'énergie et augmenter les taux de réacheminement, et adopte une approche transparente à la consommation d'énergie, à l'efficacité énergétique et à la gestion des déchets.

Emplacement

Vancouver, Colombie-Britannique

Certifications

- BOMA BEST Or (décembre 2018)
- LEED Gold - Noyau et enveloppe
- LEED Platine (LEED Performance Path)

Superficie du bâtiment

430 000 pi²

Caractéristiques vertes

- Triple glazed windows with advanced coating
- Fenêtres à triple vitrage avec revêtement de pointe
- Systèmes d'éclairage intelligent
- Toits végétaux situés sur la terrasse du 3e étage et sur les étages supérieurs
- Équipements mécaniques à haut rendement pour réduire la consommation d'énergie



ÉTUDE DE CAS : The Post

Édifice emblématique du centre-ville de Vancouver, The Post est en cours de revalorisation pour comprendre un complexe commercial et deux grandes tours de bureaux. À l'achèvement des travaux, The Post s'engage à atteindre la carboneutralité.

Emplacement	Vancouver, Colombie-Britannique
Certification	LEED Platine (prévue à l'achèvement des travaux)
Superficie du bâtiment	1100000 pi ² (espaces de bureau) 200000 pi ² (complexe commercial)
Caractéristiques vertes envisagées	<ul style="list-style-type: none">▪ Waste heat recovery▪ Récupération de la chaleur résiduelle▪ Mobilité verte (bornes de recharge pour véhicules électriques)▪ Gestion des eaux pluviales▪ Protection solaire passive▪ Enveloppe de bâtiment conservant l'énergie

