

CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES OBLIGATIONS VERTES

JUILLET 2020



QuadReal™

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE



QuadReal Property Group (« QuadReal ») est une société d'investissement, d'exploitation et de promotion du secteur immobilier qui exerce ses activités à l'échelle mondiale. Son siège social est situé à Vancouver, au Canada. QuadReal gère les programmes immobilier et hypothécaire de la British Columbia Investment Management Corporation (« BCI »), l'un des plus importants gestionnaires d'actifs au Canada dont la valeur du portefeuille était évaluée à 153,4 milliards de dollars en date du 31 mars 2019. Le portefeuille de QuadReal regroupe des actifs immobiliers d'une valeur de 34,3 milliards de dollars¹, répartis dans 23 villes de 17 pays, ainsi que des placements hypothécaires s'élevant à 5,5 milliards de dollars¹ au Canada et aux États-Unis. QuadReal aspire à générer des rendements élevés tout en créant des milieux de vie durables, qui ajoutent de la valeur au quotidien des gens et des collectivités qu'elle sert.

Notre vision

Être un partenaire immobilier international de premier plan, reconnu pour ses contributions positives aux collectivités, les rendements élevés de ses investissements et ses stratégies de croissance prudentes, aujourd'hui et pour les générations à venir.

Notre mission

Créer des milieux de vie et de travail qui améliorent le quotidien des gens et des collectivités.

Nos valeurs

L'intégrité, la collaboration, la performance, l'innovation et la responsabilité sont inscrites dans l'ADN de notre organisation, définissent notre culture d'entreprise et structurent notre façon de travailler.

1. En date du 31 décembre 2019



UN CHEF DE FILE MONDIAL DE LA DURABILITÉ



QuadReal aspire à être un chef de file international de la durabilité. En remplissant les obligations de notre politique de durabilité, nous contribuons à la création de valeur financière à long terme pour la BCI, ses partenaires et ses clients, qui représentent plus d'un demi-million de prestataires en Colombie-Britannique. Nous nous engageons à dépasser constamment les attentes de nos locataires, de nos résidents, de nos employés et des collectivités en misant sur l'efficacité, l'engagement, la santé et l'innovation. Nous adoptons une approche systématique pour comprendre notre impact social, environnemental et économique, et définir les principaux leviers à prioriser pour devenir des agents de changement positif. Notre position unique sur le marché nous procure une connaissance précoce nous permettant de prévoir et de gérer les risques qui peuvent perturber nos activités à court comme

à long terme. Cette information privilégiée nous permet de tirer parti d'opportunités porteuses qui profiteront à nos partenaires.

Notre responsabilité à l'égard de la durabilité est profondément ancrée dans tous les secteurs de notre organisation. Nous avons notamment mis sur pied un comité sur la durabilité, la santé, la sécurité et l'environnement chargé de renseigner et de conseiller la haute direction de QuadReal et de la BCI, conformément à son mandat officiel et à nos politiques en matière de durabilité, d'environnement, et de santé et sécurité au travail. Des paramètres de durabilité sont inclus aux objectifs annuels de QuadReal, notamment l'évaluation de nos émissions de carbone en vue d'une réduction de 80 % par rapport aux niveaux de 2007, et le respect par la BCI des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies.



CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES OBLIGATIONS VERTES



QuadReal a mis sur pied ce cadre de référence pour les obligations vertes (le « cadre ») conformément aux quatre piliers des principes sur les obligations vertes – établis conformément aux lignes directrices d'application volontaire pour l'émission d'obligations vertes de l'International Capital Market Association (« ICMA ») –, soit l'utilisation des fonds, les processus d'évaluation et de sélection des projets, la gestion des fonds, et la publication de rapports sur les répercussions. En mettant ce cadre sur pied, QuadReal vise à témoigner de la transparence, de la responsabilité et de l'intégrité attendues d'un émetteur sur le marché des obligations vertes.

En vertu du cadre, 100 % des produits nets de l'émission des obligations vertes peuvent être affectés aux projets verts admissibles selon l'échéancier suivant :

- Une période de rétroactivité allant jusqu'à 36 mois avant la date d'émission ou, dans le cas des bâtiments écologiques, lorsque les coûts ont été engagés avant l'obtention de la certification, si celle-ci a été obtenue au cours de la période de rétroactivité de 36 mois; ou
- Dans les 24 mois suivant la date d'émission.

UTILISATION DES FONDS

Catégories de projets admissibles | Description et admissibilité



BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES

Tout investissement dans la construction, l'aménagement, l'acquisition, le réaménagement, l'exploitation ou l'entretien de propriétés qui ont reçu ou devraient recevoir la ou les certifications de bâtiment écologique admissibles. Ces certifications comprennent les certifications LEED (Or ou Platine), BOMA BEST (Or ou Platine), et toute autre certification nationale ou internationale équivalente.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Tout investissement dans les technologies, les accessoires et les équipements assurant la production, le stockage ou l'utilisation d'énergies renouvelables dans les bâtiments ou leur redistribution dans le réseau. Tout projet utilisant des sources d'énergie renouvelable, telles que les énergies solaire, éolienne ou géothermique, qui génèrent des émissions directes inférieures à 100 g de CO₂/kWh.



UTILISATION DES FONDS (A CONTINUÉ)



EFFICACITÉ DES RESSOURCES ET DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Tout investissement qui améliore la consommation ou l'efficacité des ressources ou de l'énergie dans les bâtiments, notamment les projets qui améliorent l'efficacité des systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air alimentés par combustible non fossile, d'éclairage, d'électricité, de stockage de l'énergie, de chauffage urbain alimenté à plus de 50 % par énergie renouvelable ou par chaleur résiduelle; des réseaux électriques intelligents; de la consommation d'eau ou de son traitement; ou de tout autre système de contrôle qui mesure et optimise l'utilisation de l'énergie ou des ressources.

PRÉVENTION ET CONTRÔLE DE LA POLLUTION

Tout investissement lié à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à l'assainissement des sols, à la réduction des déchets, et aux installations de compostage et de recyclage sur place.



TRANSPORTS PROPRES

Tout investissement dans des initiatives et des infrastructures de transport propre qui améliorent la connectivité ou font la promotion du transport multimodal et des transports non motorisés, tels que le vélo et la marche, ou entraînent une réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce à des infrastructures ou à des bornes de recharge pour les véhicules à énergie propre, ou à une utilisation accrue démontrée du transport collectif.

ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Tout investissement dans des études de faisabilité ou dans des systèmes d'information, tels que notre outil de mesure des risques climatiques, qui favorisent la défense et l'adaptation d'un bâtiment aux conditions climatiques extrêmes et aux changements climatiques, notamment tout projet visant l'amélioration de la protection contre les inondations, de la gestion des eaux pluviales ou de la résistance des structures.



PROCESSUS : ÉVALUATION ET SÉLECTION DES PROJETS



QuadReal a mis sur pied un comité directeur des obligations vertes (le « comité ») dont le mandat est de

- i) assurer la supervision et la gestion du cadre de référence;
- ii) déterminer l'admissibilité des projets à l'émission d'obligations vertes; et
- iii) agir comme point de contact pour le comité de la durabilité, de l'environnement, de la santé et de la sécurité, et du comité de gestion de QuadReal.

Les membres du comité comprendront des représentants des services de la durabilité, des finances, de la gestion de portefeuille, de la trésorerie et des marchés de capitaux de QuadReal, auxquels pourraient s'ajouter des membres supplémentaires.

Pour assurer la gestion du cadre de référence des obligations vertes, le comité s'engage à maintenir 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. La grille comprendra le nom du bâtiment ou du projet, le montant alloué, une référence à la catégorie d'utilisation des fonds, l'emplacement, une description du projet ou du bâtiment, et les certifications ou les critères d'admissibilité pertinents.



GESTION DES FONDS



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. Les fonds non affectés qui pourraient être conservés pour des projets futurs ou en cours seront réservés conformément aux procédures du service de la trésorerie et des marchés de capitaux de QuadReal. Ces fonds comprennent notamment des liquidités, des dépôts à court terme et d'autres instruments financiers, et peuvent 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. Lorsque des dépenses relatives aux projets futurs ou en cours seront engagées, le comité déterminera le montant des décaissements conformément au cadre de référence et à la grille. Tant qu'une obligation verte est en circulation, le comité suivra l'évolution du solde des produits nets pour s'assurer qu'il corresponde à l'affectation aux projets durables admissibles.



PUBLICATION DE RAPPORTS



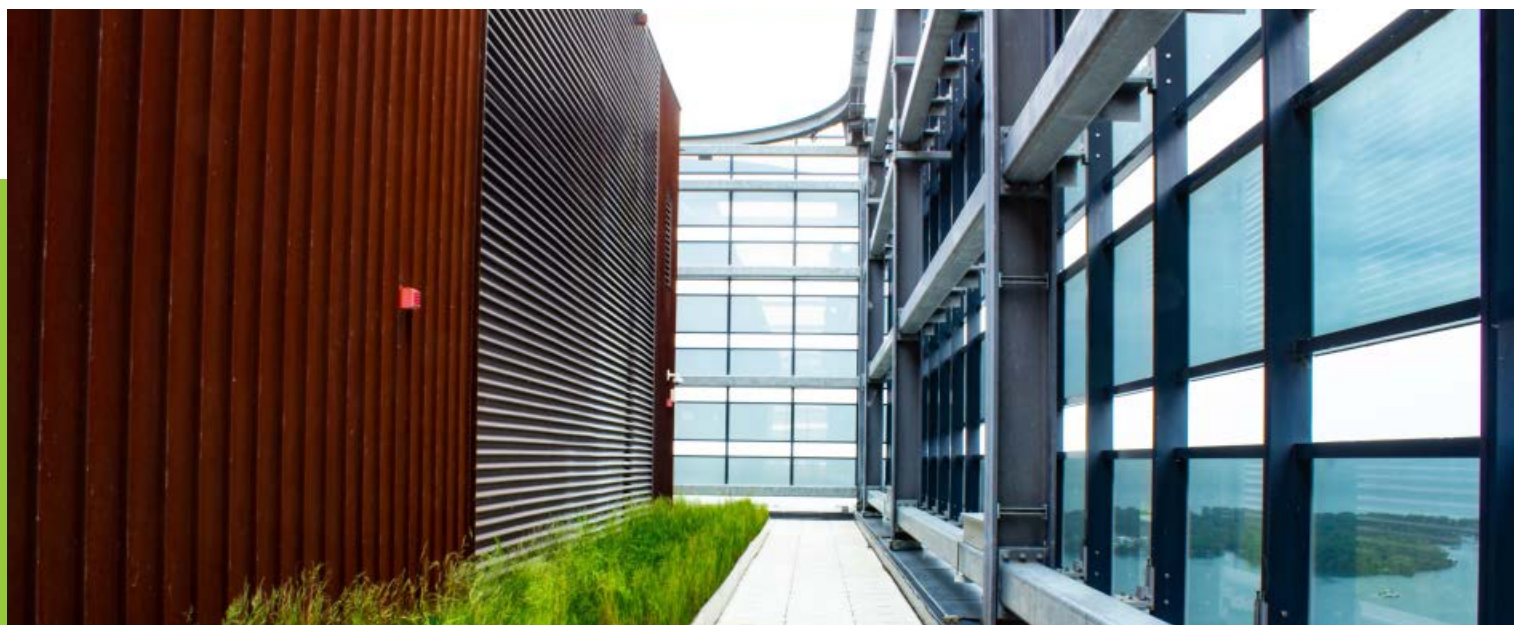
Par souci de transparence, QuadReal prévoit publier un rapport dans l'année suivant sa première émission d'obligations vertes, et le mettre à jour sur une base annuelle jusqu'à l'affectation complète des produits nets applicables ou en cas de changement important apporté au cadre de référence. Le rapport sur les obligations vertes sera accessible au public sur le site Web de QuadReal, et comprendra le détail de l'affectation des produits nets des obligations vertes aux catégories de projets durables admissibles. Il rendra compte des indicateurs clés de performance pertinents, tels que l'obtention d'une certification de bâtiment écologique (par type de bâtiment ou superficie), la production ou les économies d'énergie annuelles (en MWh), la capacité énergétique (en MW), la réduction de la consommation d'eau (en milliers

de m³), la réduction des émissions de gaz à effet de serre (en tonnes d'équivalent CO₂), ou tout autre indicateur de performance jugé pertinent.

QuadReal pourrait également demander la production, sur une base annuelle, d'un rapport de certification indépendant de portée limitée ou d'un rapport annuel de l'affectation des produits nets des obligations vertes réalisé par un vérificateur externe.

QuadReal a également fait appel à Sustainalytics pour confirmer que son cadre de référence respecte les principes sur les obligations vertes de l'ICMA. Cet avis indépendant peut être consulté à l'adresse :

www.sustainalytics.com/sustainable-finance/our-work/



AVERTISSEMENT



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, 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.



TORONTO
QuadReal Property Group
Commerce Court West
199 Bay Street, Suite 4900
Toronto, ON M5L 1G2

VANCOUVER
QuadReal Property Group
Park Place
666 Burrard Street, Suite 800
Vancouver, BC V6C 2X8

