

DÉCEMBER 2019

Cadre de référence applicable aux obligations vertes d'Ivanhoé Cambridge



Ivanhoé
Cambridge

Table des matières

Introduction	3
Aperçu du cadre de référence	3
A. Utilisation des fonds	4
B. Processus d'évaluation et de sélection des projets	6
C. Gestion des produits	7
D. Reddition de comptes (<i>reporting</i>)	7
Examen externe	7
Annexe A Certifications des bâtiments écologiques	8
Avis de non-responsabilité	8

Photo de la page couverture:
Eighth Avenue Place, Calgary, AB
© 2013 Kurtis Kristianson / SPL

Introduction

Ivanhoé Cambridge développe et investit dans des propriétés, des projets et des sociétés immobilières de grande qualité, qui façonnent la trame urbaine des villes dynamiques à travers le monde. Verticalement intégrée au Canada, Ivanhoé Cambridge s'associe ailleurs dans le monde à des partenaires stratégiques et à des fonds immobiliers d'envergure qui sont des chefs de file dans leurs marchés. Par l'entremise de filiales et de partenariats, elle détient une participation dans plus de 1 000 immeubles, principalement dans les secteurs des bureaux, des centres commerciaux, de l'industriel/logistique et du résidentiel. Ses actifs immobiliers s'élevaient à près de 65 G\$ CA au 31 décembre 2018. Ivanhoé Cambridge est une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec (cdpq.com), l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au Canada.

En tant qu'investisseur responsable, Ivanhoé Cambridge, crée des espaces vivants qui favorisent le bien-être des personnes et de leurs communautés tout en réduisant son empreinte environnementale. Fidèle à ses stratégies d'affaires et à son engagement en faveur du développement durable, la Société s'efforce de mettre en œuvre des initiatives innovantes qui respectent les normes les plus élevées et les pratiques exemplaires de l'industrie afin de mener à bien sa vision de la responsabilité sociale d'entreprise (RSE). Cette vision durable et responsable sous-tend les processus décisionnels et les mesures adoptés par Ivanhoé Cambridge, qu'il s'agisse de développer des immeubles de qualité supérieure selon les normes les plus rigoureuses de l'industrie et de trouver des façons efficaces de réduire notre empreinte carbone, ou d'offrir à nos employés des environnements de travail motivants et de redonner à la collectivité.

L'établissement de ce cadre de référence applicable aux obligations vertes et l'émission d'obligations vertes en vertu de celui-ci démontrent concrètement l'engagement d'Ivanhoé Cambridge à l'égard de sa vision de la RSE.

Aperçu du cadre de référence

Ivanhoé Cambridge a créé le cadre de référence applicable aux obligations vertes ci-dessous, qui fixe les lignes directrices pour l'émission des obligations vertes d'Ivanhoé Cambridge conformément aux principes applicables aux obligations vertes (*Green Bond Principles*) développés par l'*International Capital Market Association (ICMA)* en date de juin 2018. Ce cadre de référence applicable aux obligations vertes est basé sur les quatre composantes essentielles des principes applicables aux obligations vertes, à savoir :

- Utilisation des fonds ;
- Processus d'évaluation et de sélection des projets ;
- Gestion des fonds ;
- Reddition de comptes (*reporting*).

Ivanhoé Cambridge, par l'entremise de ses diverses entités, peut émettre différents types d'obligations vertes, lesquelles suivront les principes énoncés dans le présent document, et seront assujetties aux modalités et conditions énoncées dans les documents respectifs qui régissent ces obligations vertes.

A. Utilisation des fonds

Les produits nets de toute émission d'obligations vertes serviront exclusivement à financer ou à refinancer, en tout ou en partie, les dépenses associées à des projets verts admissibles.

Les projets verts admissibles sont définis comme étant identifiés à une ou plusieurs des catégories suivantes :



1. Bâtiment écologiques

Investissements reliés à l'achat, à la construction, aux améliorations locatives ou générales, à l'exploitation et à l'entretien de

- I. nouvelles propriétés immobilières de classe A (ou supérieure) ou
- II. propriétés immobilières existantes de classe A (ou supérieure)

qui, dans l'un ou l'autre cas, ont reçu ou devraient recevoir une des certifications applicables énoncées à l'annexe A à la présente ou d'un programme équivalent de certification de bâtiments écologiques d'un autre organisme de certification environnementale reconnu au niveau national.

Le terme « achat » inclut l'achat auprès d'une tierce partie ou la vente effectuée par une société affiliée d'Ivanhoé Cambridge.



2. Énergies renouvelables

Les investissements dans des systèmes ou de l'équipement basés sur les énergies renouvelables visant à fournir de l'énergie à une propriété immobilière. Ces systèmes peuvent inclure, sans s'y limiter, les technologies solaires, éoliennes et géothermiques¹.



3. Efficacité énergétique

Investissements dans des systèmes ou de l'équipement qui réduisent la consommation énergétique ou augmentent l'efficacité énergétique, d'au moins 20 % dans chaque cas, des propriétés immobilières, notamment :

- I. Installation d'équipement de chauffage (par des sources sans combustion), de ventilation, de climatisation, de réfrigération, d'éclairage et électrique;
- II. Systèmes pour capturer et recycler la chaleur résiduelle comme le chauffage de quartier et la récupération de chaleur;
- III. Projets qui améliorent l'efficacité de la prestation de services énergétiques en vrac comme le stockage d'énergie, les réseaux intelligents et la réponse à la demande; ou
- IV. Projets qui permettent de surveiller et d'optimiser la quantité et le moment de la consommation d'énergie, comme les compteurs intelligents, les systèmes de contrôle de la charge, les détecteurs et les systèmes d'information des édifices.

¹ Émissions de moins de 100 g CO₂/kWh

A. Utilisation des fonds



4. Gestion durable de l'eau et des eaux usées

Investissements dans des systèmes ou de l'équipement qui réduisent la consommation d'eau ou améliorent l'efficacité de l'utilisation de l'eau dans les propriétés immobilières, notamment :

- I. Installation de produits ou technologies de valorisation de l'eau ou encore xéropaysagisme ou paysagisme adapté à la sécheresse; ou
- II. Projets pour recueillir, traiter, recycler ou réutiliser l'eau, l'eau de pluie ou les eaux usées.



5. Transports non polluants

Investissements pour adapter ou relier des propriétés immobilières à des infrastructures de transport durables et efficaces, notamment :

- I. Infrastructures ou bornes de recharge pour accueillir des véhicules entièrement électriques ou des transports publics non motorisés; ou
- II. Infrastructures ou améliorations de propriétés immobilières destinées à créer une connectivité avec les transports publics de masse ou à l'accroître.



6. Adaptation aux changements climatiques

Investissements pour adapter des propriétés immobilières en fonction des changements climatiques, notamment les dépenses liées à la conception, la construction, l'entretien et la mise à niveau d'édifices et d'actifs afin de s'adapter à des phénomènes météorologiques plus fréquents et plus extrêmes causés par les changements climatiques (par exemple, projets pour améliorer les défenses contre les inondations ou systèmes de gestion des eaux pluviales).

Remarque: Les projets verts admissibles dans les catégories 2 à 6 pourraient être reliés à des propriétés immobilières qui n'ont pas de certification environnementale ou qui en ont une qui est inférieure à la certification environnementale spécifiée dans la catégorie 1 « Bâtiments écologiques ».

B. Processus d'évaluation et de sélection des projets

Ivanhoé Cambridge a établi le processus suivant :

Un groupe de travail sur les obligations vertes a été créé et a pour mandat de superviser la mise en œuvre de ce cadre de référence applicable aux obligations vertes. La composition du groupe de travail sur les obligations vertes peut changer de temps à autre, mais celui-ci était initialement composé de représentants du groupe Finances et marchés des capitaux, du groupe Gestion durable et du service Affaires juridiques d'Ivanhoé Cambridge. Pour qu'il n'y ait pas de doute, d'autres représentants d'Ivanhoé Cambridge peuvent être admis à titre de membres supplémentaires du groupe de travail sur les obligations vertes.

Avant d'allouer des produits nets dérivés de l'émission d'obligations vertes, le groupe de travail sur les obligations vertes va se réunir pour s'assurer qu'une telle allocation remplit l'exigence des projets verts admissibles telle qu'énoncée dans le présent document.

Une liste de projets verts admissibles sera conservée dans un registre des obligations vertes et inclura le nom et le lieu des projets, une description de l'utilisation des produits, une référence aux critères d'admissibilité pertinents et le montant alloué. Les renseignements pertinents sur chaque émission d'obligations vertes seront également consignés dans le registre des obligations vertes.

Les projets verts admissibles incluent ceux qui s'inscrivent dans une ou plusieurs des catégories indiquées plus haut et pour lesquels des débours ont été effectués dans les 30 mois précédant la date d'émission d'obligations vertes. Les produits nets non alloués découlant de l'émission d'obligations vertes sont destinés à être alloués à des projets verts admissibles dans les 18 mois suivant la date d'émission d'obligations vertes. Les produits nets non alloués seront détenus sous forme d'espèces ou de valeurs mobilières liquides conformément à nos politiques internes de gestion des liquidités.



C. Gestion des fonds

Les produits nets tirés d'une émission d'obligations seront déposés dans un compte général et disponibles pour être alloués à des projets verts admissibles. Le processus d'allocation sera exécuté conformément au présent cadre de référence applicable aux obligations vertes.

Tous les renseignements pertinents concernant l'émission des obligations vertes et les projets verts admissibles financés par de telles obligations vertes seront conservés dans un registre des obligations vertes.

Tant qu'il y aura des obligations vertes en circulation, les dossiers internes d'Ivanhoé Cambridge indiqueront l'allocation des produits nets de l'offre pertinente aux projets verts admissibles.

Le paiement du principal et des intérêts sur des obligations vertes sera fait à même nos fonds généraux et ne sera pas relié directement à la performance de projets verts admissibles.

D. Reddition de comptes (*reporting*)

D'ici à ce que (a) les produits nets des obligations vertes soient entièrement alloués ou que (b) il se soit écoulé une année après la date d'émission des obligations vertes applicables, selon la plus tardive de ces éventualités, Ivanhoé Cambridge publiera tous les ans sur son site web un rapport l'allocation des obligations vertes détaillant, à tout le moins, d'allocation des produits nets de toute émission d'obligations vertes à des projets verts admissibles, y compris le nom et le lieu des projets, une description de l'utilisation des produits, une référence aux critères d'admissibilité pertinents et le montant alloué. Le rapport d'allocation des obligations vertes inclura aussi des indicateurs de performance environnementale qualitatifs et quantitatifs en ce qui concerne les projets verts admissibles dans la mesure où ils sont pertinents et faisables, et sous réserve des considérations relatives à la confidentialité. Ces indicateurs peuvent inclure (i) l'énergie annuelle économisée ou l'énergie renouvelable produite, (ii) les émissions annuelles de gaz à effet de serre supprimées ou évitées, et (iii) la valeur du capital naturel (arbres plantés, eau économisée, etc.).

Examen externe

Avant d'émettre ses premières obligations vertes, Ivanhoé Cambridge a obtenu de Sustainalytics un deuxième avis indépendant sur son cadre de référence applicable aux obligations vertes, indiquant sa conformité aux principes applicables aux obligations vertes, qui sera disponible sur le site web d'Ivanhoé Cambridge lorsque le cadre de référence applicable aux obligations vertes sera publié.

En ce qui concerne les obligations vertes émises en vertu de ce cadre de référence applicable aux obligations vertes qui, au moment de la clôture d'une émission donnée, ont des produits nets non-alloués à la clôture, Ivanhoé Cambridge pourrait obtenir de son auditeur externe sur une base annuelle un rapport d'assurance limitée confirmant que les produits des obligations restants ont été alloués à des projets verts admissibles. S'il est disponible, ce rapport d'assurance limitée sera accessible au public sur le site web d'Ivanhoé Cambridge.

ANNEXE A

Certifications des bâtiments écologiques

Géographies	Certification applicable
Amérique du Nord	BOMA BEST : Or ou Platine
Monde	LEED : Or ou Platine
Europe	BREEAM : <i>Excellent</i> ou <i>Outstanding</i>
Europe	HQE : Excellent ou Exceptionnel
Australie	Green Star : 5 ou 6 étoiles
Chine	China Three Star : 3 étoiles

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent document est fourni à titre informatif uniquement et peut être modifié sans préavis. Nous ne sommes nullement responsables ni obligés de mettre à jour ou de réviser ce document en raison de l'obtention de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres circonstances ultérieures à la date de ce document.

Le présent document ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres, ni une recommandation à exercer une activité d'investissement, dans n'importe quelle juridiction ou avec une personne ou une entité quelconque. Aucune déclaration n'est faite et aucune garantie n'est donnée, expresse ou implicite, quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des renseignements contenus dans ce document, lequel ne doit pas servir de fondement à une décision d'investissement ni être pris en compte dans une décision d'investissement.

Le présent document peut contenir des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières. De tels énoncés reflètent nos croyances actuelles et sont fondés sur les renseignements dont nous disposons actuellement. Ces énoncés ne constituent pas des garanties et sont fondés sur des estimations et des hypothèses qui comportent des risques et des incertitudes. Les événements réels pourraient différer sensiblement de ceux projetés dans le présent document et dépendre d'un certain nombre de facteurs. Par conséquent, les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Tous les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont qualifiés dans les mises en garde qui précèdent. Les énoncés prospectifs sont faits uniquement à la date du présent document et nous ne sommes aucunement obligés de les mettre à jour ou de les réviser pour tenir compte de nouveaux renseignements ou de circonstances ou d'événements futurs.

COORDONNÉES

Ivanhoé Cambridge

1001, rue du Square-Victoria

Bureau C-500

Montréal (Québec) H2Z 2B5

ivanhoecambridge.com



**Ivanhoé
Cambridge**