

Parce qu'au-delà des immeubles,
il y a tout un monde.

Rapport d'activité 2017



**Ivanhoé
Cambridge**

Caisse de dépôt et placement
du Québec

Table des matières

2	Entrevue avec Daniel Fournier, président du conseil et chef de la direction
4	Survol de 2017
6	Faits saillants financiers
8	C'est notre façon de faire
12	Essor du commerce électronique
18	En mode urbanisation
24	Réinventer les espaces de travail
34	Place à l'expérientiel
40	Un monde plus responsable
52	Inspirer la performance
55	À propos de ce rapport
56	Sommaire de performance RSE
58	Analyse de pertinence
60	Index du contenu de la <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI)
66	Équipe de direction
66	Conseil d'administration

Ivanhoé Cambridge combine son rapport d'activité et son rapport de responsabilité sociale d'entreprise dans un seul rapport qui couvre les faits saillants 2017.

Pour en savoir plus, consultez la section *À propos de ce rapport*.

Pour des informations complémentaires, pour plus d'images et pour des vidéos, veuillez consulter la version numérique du rapport à : ra2017.ivanhoecambridge.com

Page couverture : en novembre 2017, Ivanhoé Cambridge a inauguré Maison Manuvie, un nouveau standard en matière d'immeuble de bureaux à Montréal qui offre un environnement de travail flexible et des services supérieurs incluant des aménagements ouverts et collaboratifs, dont un salon qui invite les occupants à se détendre et à échanger.

À PROPOS D'IVANHOÉ CAMBRIDGE

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. Elle le fait de manière responsable, avec une vision à long terme, afin de générer des rendements optimaux ajustés au risque. Ivanhoé Cambridge s'engage à créer des espaces vivants qui favorisent le bien-être des gens et des communautés, tout en réduisant son empreinte écologique.

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 résidentiel, des bureaux, des centres commerciaux, de l'industriel et de la logistique. Ses actifs s'élevaient à plus de 60 G\$ au 31 décembre 2017. Ivanhoé Cambridge est une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au Canada.

ENTREVUE AVEC DANIEL FOURNIER, PRÉSIDENT DU CONSEIL ET CHEF DE LA DIRECTION

COMMENT RÉSUMERIEZ-VOUS LA PERFORMANCE DE L'ENTREPRISE EN 2017 ?

En 2017, nous avons affiché une bonne performance. Grâce à une stratégie efficace de diversification, nous avons généré un revenu de placement net de 2,7 G\$ pour un rendement de 8,1 % pour nos actionnaires. Nos équipes ont conclu pour 12,4 G\$ de transactions, dont plus de 8 G\$ d'acquisitions, de projets de développement et d'immobilisations. Nous avons accru notre présence dans le secteur de la logistique, lancé de nouveaux projets d'envergure et poursuivi nos investissements stratégiques dans le but de créer de la valeur pour nos actifs existants.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES QUALITÉS QUI DÉFINISSENT IVANHOÉ CAMBRIDGE ?

En tant qu'investisseur, nous avons les moyens financiers de mener des transactions complexes en prenant toujours très au sérieux la responsabilité d'agir avec prudence et de saisir les occasions d'accroître la valeur de notre portefeuille. En tant que développeur, nous avons une occasion formidable de laisser un legs durable en déployant notre savoir-faire pour réaliser des projets qui définissent les villes et qui contribuent à transformer le paysage urbain des métropoles de stature internationale. En tant qu'exploitant, nous attirons des locataires et des usagers de premier plan et nous nous efforçons de toujours être à l'écoute de leurs besoins sans cesse changeants afin de concevoir des espaces et d'offrir des services qui répondent à leurs attentes.

POURQUOI LE TALENT EST-IL IMPORTANT ?

Tout se résume au talent. Nos équipes attirent et cultivent les plus grands talents de l'industrie. Chaque jour, je suis témoin du travail accompli par les personnes incroyablement dévouées qui incarnent l'esprit d'initiative de notre entreprise. Et je tiens à les remercier. C'est grâce à nos employés que nous avons l'agilité voulue pour réagir vite, saisir les occasions et conclure des transactions complexes. Nous avons une approche humaine et croyons qu'il faut forger des relations solides avec nos partenaires, nos locataires et les autres parties prenantes. Notre approche se fonde avant tout sur la collaboration, l'agilité et la volonté d'exceller.

COMMENT FAITES-VOUS POUR CHOISIR LES BONS PARTENAIRES ET QUELLE IMPORTANCE ONT-ILS DANS VOTRE APPROCHE ?

Pour chaque investissement, le choix d'un partenaire est sans doute tout aussi important que l'endroit et la classe d'actif. Il faut se demander s'il y a de la confiance, si on partage les mêmes valeurs et si nos objectifs concordent. Nous avons la chance d'avoir pour partenaires stratégiques des experts du monde entier et de bénéficier de leur connaissance des marchés locaux. Nous voulons avant tout être les premiers à recevoir l'appel chaque fois qu'une occasion d'affaires se présente.



« Notre approche se fonde avant tout sur la collaboration, l'agilité et la volonté d'exceller. »

QUELLES SONT LES TENDANCES QUE VOUS SURVEILLEZ ET QUELLE INFLUENCE ONT-ELLES SUR L'IMMOBILIER ?

On voit bien que l'essor du commerce électronique change la façon dont les gens consomment les biens et les services. Cette tendance donne une impulsion au secteur logistique et transforme le commerce de détail, ce qui crée des opportunités par la même occasion. L'urbanisation mondiale influence le genre d'espaces que nous voulons aménager et les installations que nous devons proposer, car de plus en plus de gens veulent vivre, travailler et se divertir au cœur des villes. Nous regardons

aussi de près d'autres grandes tendances comme l'expérientiel, la réinvention des espaces de travail et, bien sûr, tout ce qui touche à la responsabilité sociale. C'est pourquoi nous avons décidé de traiter de chacune de celles-ci dans le présent rapport. Afin de réussir dans ce contexte très changeant, nous devons être avant-gardistes et moderniser nos actifs pour attirer des occupants, favoriser le bien-être et procurer de la valeur.

SURVOL DE 2017

102-3
102-4
102-6
102-7

Actifs immobiliers
de plus de **60 G\$**

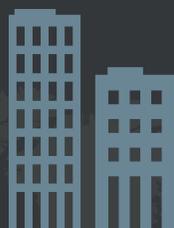
12,4 G\$ en transactions

5 G\$

Valeur des projets de
développement et
redéveloppement en cours

+ de 1 000 immeubles

270 M visiteurs dans
les centres commerciaux
d'Ivanhoé Cambridge
au Canada



**LES BUREAUX
D'IVANHOÉ CAMBRIDGE
DANS LE MONDE**

Canada

Montréal (siège social)
Calgary
Toronto
Vancouver

Amérique latine

Mexico
São Paulo



+ de 1 300 employés

+ de 2,5 M\$
en contributions
à la communauté

(valeurs des dons d'Ivanhoé Cambridge
et des propriétés qu'elle gère)

+ de 4 700 h de
bénévolat effectuées
par les employés dans
leurs communautés



170 bornes de
recharge pour les
véhicules électriques dans
les immeubles gérés par
Ivanhoé Cambridge



+ de 1 800
stationnements à
vélos dans les immeubles
gérés par Ivanhoé Cambridge

11,7 % de réduction des
émissions de gaz à effet de
serre dans la dernière année



BOMA BEST® **83 %** des immeubles
gérés par
Ivanhoé Cambridge
détiennent une
certification BOMA BEST

Europe

Londres
Luxembourg
Paris

Asie-Pacifique

Hong Kong
Mumbai
Shanghai
Singapour

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

102-7
102-45

Des exercices terminés au 31 décembre (en milliards de dollars)

	2017	2016
Revenus immobiliers	3,2	3,1
Bénéfices avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA)	1,4	1,4
Rendement courant	0,7	0,7
Acquisitions et contributions	6,4	4,3
Projets de développement/Immobilisations	1,6	1,5
Cessions et distributions	4,4	5,8

JUSTE VALEUR

Biens immobiliers	48,7	45,6
Placements immobiliers	11,6	10,1
Dettes à des tiers	22,6	21,4
Investissement des actionnaires	36,7	34,0

RATIO

Ratio d'endettement	46 %*	45 %
---------------------	--------------	------

*44 % après l'impact de l'injection de capital de 1 G\$ de janvier 2018

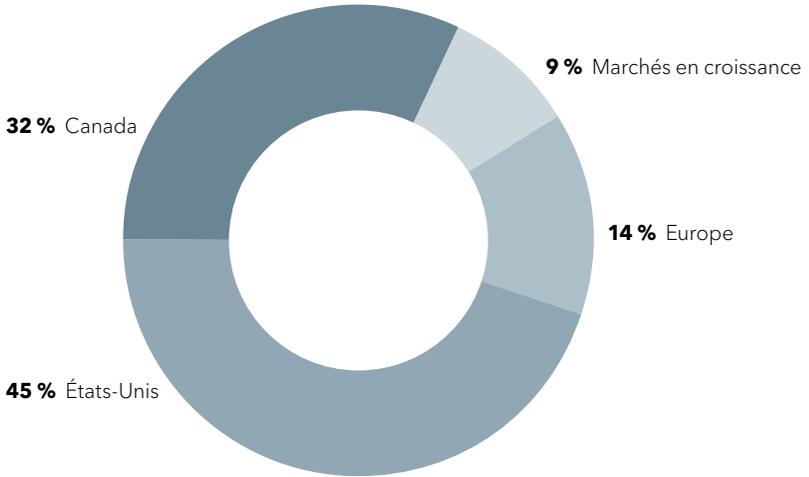
RENDEMENTS

Au 31 décembre

2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne composée (2013-2017)
15,2 %	10,0 %	13,1 %	10,3 %	8,1 %	11,3 %

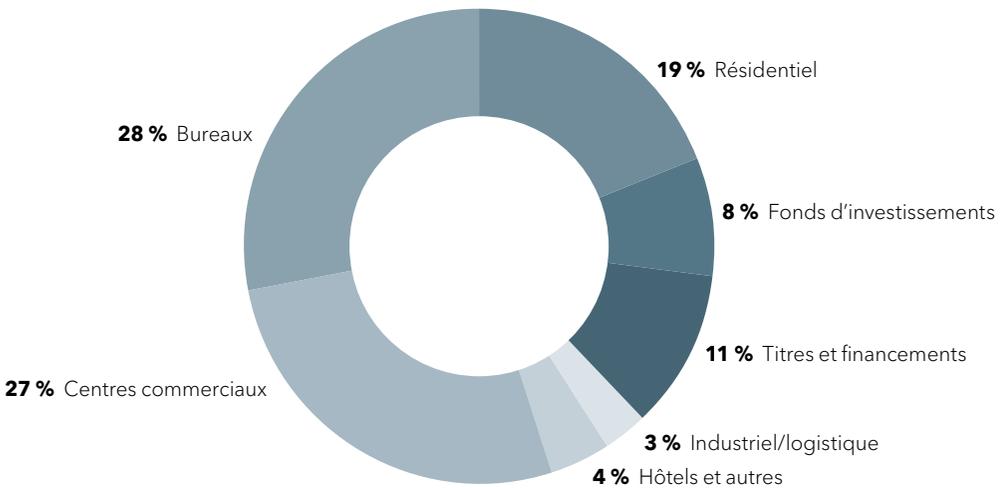
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Au 31 décembre 2017 (selon la juste valeur)



RÉPARTITION SECTORIELLE

Au 31 décembre 2017 (selon la juste valeur)





River Point, Chicago,
États-Unis

C'EST NOTRE FAÇON DE FAIRE

En 2017, Ivanhoé Cambridge a montré une fois encore qu'elle savait saisir les occasions et conclure des ententes complexes. La Société a fait des percées majeures dans le secteur logistique et industriel en lançant et en acquérant des plateformes et des véhicules d'investissement en Amérique du Nord, en Europe et en Asie-Pacifique, avec des partenaires stratégiques triés sur le volet qui connaissent très bien les marchés locaux. Elle a signé avec Natixis Assurances et la Banque CIBC, des locataires piliers, deux baux sans précédent pour des projets d'avant-garde qui ont été officiellement lancés en 2017 : DUO à Paris et CIBC Square à Toronto. Ivanhoé Cambridge a aussi mené à bien d'importants développements. Elle a notamment inauguré deux immeubles de bureaux AAA – River Point, au cœur de Chicago, et Maison Manuvie, au centre-ville de Montréal – rouvert l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth de Montréal après l'avoir entièrement transformé et célébré la grande ouverture d'Outlet Collection Winnipeg, son nouveau centre commercial.

Dans le secteur résidentiel, Ivanhoé Cambridge a investi avec son partenaire Greystar 1,6 G\$ dans la privatisation de Monogram Residential Trust, une société qui possède, exploite et développe des complexes multirésidentiels représentant plus de 12 000 unités locatives.

Ce n'est pas tout. Malgré un climat géopolitique incertain et la volatilité des marchés, les fonds d'investissements immobiliers d'Ivanhoé Cambridge, qui représentent environ 8 % de son portefeuille, ont généré des rendements solides en 2017. Ivanhoé Cambridge est aussi actionnaire principal de Gecina, qui, grâce à l'acquisition d'Eurosic en 2017, est devenue la quatrième foncière européenne.

La Société montre, par l'envergure, la diversité et la qualité de ses projets, actifs et investissements, qu'elle peut tirer parti de ses expertises et de celles de ses partenaires pour accroître la valeur de l'ensemble de son portefeuille tout en contribuant à façonner les villes de demain. C'est la façon de faire d'Ivanhoé Cambridge.

« Nous nous démarquons comme investisseurs, car nous avons l'étoffe des bâtisseurs et une expertise opérationnelle que nous avons acquise en constituant d'importants portefeuilles d'actifs diversifiés dans de nombreux pays. Nous avons la chance de pouvoir développer nos projets de bout en bout et de nous en occuper comme de bons propriétaires. »

Nathalie Palladitcheff – PRÉSIDENTE

FAÇONNER LES VILLES DE DEMAIN

Ivanhoé Cambridge est un investisseur responsable qui contribue à façonner les villes de demain.

Forger des partenariats pour réussir

En tant qu'investisseur, développeur et exploitant, Ivanhoé Cambridge collabore étroitement avec des partenaires qui apportent un savoir-faire unique et une expérience avérée des marchés clés. Cette approche est essentielle pour mener à bien la stratégie d'investissement de la Société, qui met l'accent sur les villes les plus dynamiques du monde. La façon la plus efficace de saisir les occasions consiste à être au bon endroit au bon moment, avec des partenaires qui partagent les mêmes objectifs et valeurs.

Ivanhoé Cambridge est fière de s'associer à des partenaires de haut calibre partout dans le monde, qu'il s'agisse de grands investisseurs mondiaux comme Blackstone ou d'acteurs de premier plan dans leurs marchés respectifs, comme Veritas à San Francisco, Peel Logistics au Royaume-Uni, Chongbang à Shanghai, LOGOS en Asie-Pacifique ou Ancar Ivanhoe au Brésil.



1405 Franklin, San Francisco, États-Unis

Hines, la Banque CIBC et Metrolinx : des partenaires de choix pour CIBC Square

En 2017, la force des partenariats stratégiques de la Société s'est manifestée avec la mise en chantier de CIBC Square. Après des années de préparation, de planification et de collaboration étroite sur ce projet, Ivanhoé Cambridge a forgé de solides relations avec ses principaux partenaires : Hines, un investisseur et promoteur immobilier de renommée mondiale, la Banque CIBC, le locataire phare de ce projet et une institution financière canadienne d'envergure mondiale, et Metrolinx, l'agence de transport pour la région du Grand Toronto. Ils œuvrent à la transformation de la gare routière GO en vue d'en faire un important point névralgique pour les transports, les commerces et l'ensemble de la collectivité.

Le fait de travailler avec des partenaires de premier ordre et de mettre en commun les compétences de chacun profite à toutes les parties concernées et s'avère incontournable pour mener à bien un projet de développement aussi ambitieux. « *Ivanhoé Cambridge se définit par son intégrité, sa responsabilité urbaine, sa ténacité, son expertise dans le domaine, sa grande connaissance des partenariats public privé et son audace* », a déclaré Kevin Shannahan, chef de la direction, régions Midwest et Sud-Est, Canada et Amérique du Sud chez Hines.

« *La construction de la banque de demain dépend non seulement de la technologie dans laquelle nous investissons, mais aussi des installations physiques qui vont séduire nos employés, nos clients et les visiteurs, a dit Victor Dodig, président et chef de la direction, Banque CIBC. La beauté de l'aménagement, avec le parc urbain, en fera un joyau pour la Banque CIBC et Toronto. Nous sommes vraiment ravis d'être associés à Hines et à Ivanhoé Cambridge* ».

« Pour nos projets, nous mettons tout en œuvre pour assurer l'exécution impeccable des travaux. Le choix des bons partenaires est essentiel pour y arriver. Ils apportent une expertise unique et une expérience éprouvée. »

John Rosato – VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, PROJETS D'IMMOBILISATION ET DÉVELOPPEMENT QUÉBEC

Un investissement responsable et innovateur : la toute première « obligation verte » en Amérique du Nord voit le jour

Investisseur respecté pour son agilité, Ivanhoé Cambridge est bien placée pour tirer parti des changements que connaissent les marchés. À mesure que son portefeuille s'agrandit et que les transactions gagnent en complexité, elle doit penser différemment et examiner les meilleures options disponibles sur le marché pour financer la dette.

En 2017, Ivanhoé Cambridge et son partenaire Callahan Capital Properties ont collaboré avec Natixis pour émettre la première tranche « verte » de titrisation aux États-Unis. Cette « obligation verte » de 72 M\$ US a été émise pour refinancer en partie le prêt hypothécaire à taux fixe accordé par Natixis à Ivanhoé Cambridge pour l'acquisition du 85 Broad Street à Manhattan. Pour se qualifier, l'obligation devait se conformer aux principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles) établis par l'International Capital Market Association (ICMA) et était fortement appuyée par l'obtention de la certification LEED Platine.

Ce financement illustre parfaitement la façon dont des acteurs mondiaux aux vues similaires peuvent agir de concert pour introduire de nouvelles initiatives vertes sur le marché, ce qui cadre parfaitement avec l'engagement d'Ivanhoé Cambridge envers la durabilité.



85 Broad Street, New York, États-Unis

« À mesure que nous concluons des transactions importantes et de plus en plus complexes, nous faisons le nécessaire pour réaliser nos transactions d'une façon plus agile et innovatrice. »

Alfonso Graceffa – CHEF DES UNITÉS D'AFFAIRES

Encourager les talents et la collaboration à l'échelle internationale

À mesure que le portefeuille s'agrandit et couvre de nouveaux territoires et classes d'actifs, il est essentiel d'ajouter des talents dans les villes ciblées afin de soutenir la croissance. En 2017, la Société a ouvert des bureaux à Mexico, São Paulo et Mumbai. Ces équipes sont ses yeux et ses oreilles sur le terrain : elles se tiennent au courant des réalités et des tendances socioéconomiques dans leurs marchés, gèrent les relations avec les partenaires locaux et développent de nouveaux partenariats stratégiques, tout en collaborant étroitement avec leurs collègues du siège social.

Le monde est un vaste terrain de jeu et Ivanhoé Cambridge est déterminée à attirer et à développer les meilleurs talents. Elle s'est taillée une réputation d'excellence dans le milieu international de l'immobilier et des investissements grâce à son agilité et à son esprit d'initiative. La Société compte dans ses rangs des gens d'action qui sont motivés et résolus à rêver grand, et qui font en sorte que les ententes aboutissent. En même temps, ces gens se sont engagés à procéder d'une façon réfléchie et consciencieuse.



ESSOR DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE

Les nouvelles technologies transforment l'économie mondiale en même temps qu'elles influencent les façons de vivre, de travailler et de consommer partout sur la planète.

Des entreprises comme Amazon et Alibaba ont changé la donne dans le secteur du commerce de détail. Le commerce électronique fait désormais partie du quotidien des consommateurs et de la réalité des détaillants. Selon la revue *The Economist*, depuis les 10 dernières années, les ventes en ligne mondiales ont augmenté en moyenne de 20 % par année pour atteindre un volume total près de 2,7 billions de dollars américains en 2017. Et ce n'est qu'un début, car malgré cette croissance fulgurante, le commerce électronique ne représente que 8,5 % du volume total de ventes de détail au monde.

Pour acheminer tous ces biens, le commerce électronique utilise jusqu'à trois fois plus d'espace de stockage que le commerce de détail traditionnel. C'est pourquoi il dépend fortement du secteur logistique. À titre d'exemple, JLL prévoit une demande de 2,4 milliards de m² (25,8 milliards de pi²) additionnels en installations logistiques en Chine d'ici 2020. L'emplacement des centres de distribution est un atout stratégique pour faciliter le « dernier kilomètre », celui où s'effectue la livraison, étape cruciale pour la satisfaction des clients.

Ivanhoé Cambridge est plus active que jamais dans l'immobilier industriel/logistique. Elle mise sur l'essor du commerce électronique pour continuer d'élargir sa présence dans ce secteur en demande. La Société s'est aussi engagée avec les locataires de ses centres commerciaux à prendre une part de plus en plus grande dans l'économie numérique.

INDUSTRIEL/LOGISTIQUE : FACILITER LE DERNIER KILOMÈTRE

Une présence grandissante dans le secteur industriel/logistique

La croissance du commerce en ligne à l'échelle planétaire incite Ivanhoé Cambridge à poursuivre et à intensifier ses investissements dans le secteur logistique. Pour y arriver, elle compte sur de solides partenariats en immobilier industriel/logistique à travers le monde.

Aux États-Unis, Ivanhoé Cambridge a acquis Evergreen Industrial Properties, une entreprise spécialisée en immobilier industriel léger qui possède et gère près de 150 propriétés dans 18 marchés clés comme Atlanta, Chicago et Dallas, desservant des entreprises d'industries diverses qui sont au cœur de la croissance économique américaine.

Ivanhoé Cambridge détient depuis 2015 une participation dans LOGOS, une société qui acquiert et construit des propriétés logistiques en Asie-Pacifique. S'alignant sur les objectifs de croissance de la Société dans cette région, LOGOS a poursuivi en 2017 sa stratégie d'investissement visant à accroître sa présence en Australie, en Chine, en Inde, ainsi qu'à Singapour et en Indonésie, des marchés prometteurs où la consommation individuelle est en hausse.

En partenariat avec Peel Logistics Property, Ivanhoé Cambridge a lancé un véhicule d'investissement au Royaume-Uni. Le portefeuille initial comprend trois propriétés récemment développées à Manchester et à Liverpool, ainsi qu'un site de choix pour un développement futur à Sheffield.



En partenariat avec Peel Logistics Property, Ivanhoé Cambridge a lancé un véhicule d'investissement au Royaume-Uni.

« Dans le contexte d'aujourd'hui, nous devons nous assurer d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur distribution-consommation. Nous sommes déjà bien positionnés dans ce qu'on appelle la brique et le mortier avec nos centres commerciaux, mais comme le commerce électronique gagne en popularité, nous devons continuer de bâtir notre présence du côté industriel et logistique. Pour nous, il s'agit d'un complément logique à notre portefeuille. »

Mario D. Morroni – VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, INDUSTRIEL, AMÉRIQUE DU NORD

DU VIRTUEL AU PHYSIQUE : PRÉSENTS SUR TOUTE LA LIGNE

L'importance de l'approche *Online + Offline* (O+O)

Les détaillants ne peuvent plus travailler uniquement *Online* (univers numérique) ou *Offline* (univers physique). La façon de faire idéale n'est pas un processus linéaire, parfois appelé *Online to Offline* (O2O); c'est plutôt la fusion et l'arrimage constant des deux canaux de vente : *Online + Offline* (O+O).

À titre d'exemple, Alibaba, le géant de la vente de détail en ligne en Chine, a ouvert son premier magasin physique en 2017 à Life Hub @ Jinqiao, propriété de Chongbang, l'un des principaux partenaires d'Ivanhoé Cambridge en Chine. Celui-ci

encourage ses autres locataires à établir eux aussi une plateforme de commerce électronique, car il n'existe presque plus de catégories de produits offerts uniquement en magasin.

Ivanhoé Cambridge croit qu'il est important, tout comme Henry Cheng, PDG de Chongbang, de changer la perception du commerce en ligne pour ne plus le voir comme un concurrent de la vente physique, mais plutôt comme un atout complémentaire.



En 2017, le géant de la vente de détail en ligne Alibaba a ouvert son premier magasin physique à Life Hub @ Jinqiao, propriété de Chongbang.

Bienvenue à Amazon Locker

Les Canadiens ont dépensé 33,6 G\$ en achats en ligne en 2016. Il s'agit d'un marché lucratif pour le géant du commerce électronique Amazon, avec qui Ivanhoé Cambridge conclut en 2017 une entente pour l'arrivée d'Amazon Locker dans certains de ses centres commerciaux canadiens.

Amazon Locker est un service de consigne automatisé qui permet aux clients de prendre possession et, au besoin, de retourner leurs achats dans un lieu accessible au public. Le service a reçu un accueil enthousiaste à Tsawwassen Mills, Metropolis at Metrotown et Guildford Town Centre, en Colombie-Britannique, ainsi que Vaughan Mills, dans le Grand Toronto.

Des rabais qui font du chemin

Dans sa recherche d'une plus grande pertinence pour les consommateurs et d'une meilleure compréhension de leurs besoins, Ivanhoé Cambridge a mis en place une plateforme de rabais en ligne pouvant être utilisés en magasin chez les détaillants. Cette initiative a donné l'occasion à ses centres commerciaux d'augmenter les activations locales à l'aide d'offres VIP et de mieux comprendre sa clientèle. Cette campagne a permis de promouvoir les initiatives des centres commerciaux et l'ouverture de nouveaux magasins, en plus de générer de l'achalandage chez les détaillants.



La campagne de rabais en ligne a permis de promouvoir les initiatives des centres commerciaux et l'ouverture de nouveaux magasins, en plus de générer de l'achalandage chez les détaillants.

Du recrutement 2.0 pour les détaillants

En partenariat avec la compagnie Wirkn, Ivanhoé Cambridge a déployé une plateforme de demande d'emploi de nouvelle génération permettant aux détaillants de déterminer rapidement les candidats qui conviennent le mieux à leur magasin au moyen d'une vidéo de 30 secondes. Développée afin de faciliter le recrutement en période de pointe, la plateforme permet aussi d'établir des liens entre

les magasins, car les responsables de l'embauche peuvent se transmettre entre eux les profils des candidats prometteurs. En mettant la technologie au service de ses détaillants pour le recrutement des meilleurs candidats, Ivanhoé Cambridge s'assure d'offrir aux consommateurs un service de la plus grande qualité.



En partenariat avec Wirkn, Ivanhoé Cambridge connecte les détaillants aux meilleurs candidats.

PERSPECTIVES

VERS DE NOUVEAUX HORIZONS

« Le marketing omnicanal permet d'orchestrer une conversation en continu avec les consommateurs sur tous les points de contact, qu'ils soient virtuels ou physiques. C'est un modèle qui ouvre toutes sortes de pistes intéressantes pour développer des expériences plus riches et engageantes avec les marques et stimuler les ventes dans nos centres commerciaux. »

Claude Sirois – PRÉSIDENT, CENTRES COMMERCIAUX



Le commerce électronique fait désormais partie du quotidien des consommateurs et de la réalité des détaillants.

Compte tenu de la part grandissante du commerce électronique dans la vente au détail, l'immobilier logistique et industriel demeure un choix porteur de croissance dans les années à venir. Ivanhoé Cambridge continuera d'investir dans ces actifs qui

couvrent la dernière étape de la transaction en ligne, de même qu'en amont, dans des initiatives omnicanal menées conjointement avec les locataires de ses centres commerciaux.





EN MODE URBANISATION

L'urbanisation s'effectue à un rythme phénoménal. En 2050, on estime que 70 % de la population mondiale vivra en milieu urbain, alors que cette proportion n'était que de 10 % au début du 20^e siècle et de 33 % en 1950. Par ailleurs, en 1990, il n'y avait que 10 villes de plus de 10 millions d'habitants à travers le monde; en 2014, leur nombre était passé à 28 et d'ici 2030, il y en aura 41 (Nations Unies, Département des affaires économiques et sociales). Ces données qui frappent l'imagination représentent un potentiel énorme pour l'industrie immobilière.

Il est de plus en plus fréquent de voir de grandes entreprises déplacer leur siège social au cœur des centres-villes et des compagnies axées sur la créativité et la technologie s'installer dans les villes qui se densifient de plus en plus afin d'attirer de nouvelles générations de talents qui y voient un mode de vie à proximité de ces services.

Que ce soit au cœur des villes d'Amérique du Nord et d'Europe, où les milléniaux propagent leur mode de vie et leurs attentes, ou dans les marchés en croissance, où l'essor de la classe moyenne décuple la demande pour de nouveaux centres urbains, les entreprises doivent sans cesse trouver les moyens de se renouveler et de profiter de ces nouvelles dynamiques.

C'est pourquoi Ivanhoé Cambridge cible les villes les plus excitantes et les plus dynamiques pour investir et construire des projets qui feront leur marque et offriront des espaces de travail inspirants, tout en contribuant au bien-être des locataires, de leurs employés et de leurs clients. La Société met de l'avant des projets structurants qui contribuent à transformer les villes où elle choisit d'investir. Elle participe ainsi à la création de nouveaux développements urbains et de nouveaux quartiers.

INVESTIR MONDIALEMENT AGIR LOCALEMENT

Dans chaque marché, la Société s'associe aux meilleurs partenaires pour développer des propriétés qui s'intégreront de façon harmonieuse et durable à la trame urbaine, tout en contribuant à la vitalité économique et sociale de leurs communautés respectives. Il s'agit d'une approche responsable qui rejaillit sur la performance de la Société, puisque les immeubles situés dans les quartiers vibrants, où l'économie est florissante, sont nécessairement porteurs de valeur.

Pour développer ses projets urbains à travers le monde, Ivanhoé Cambridge peut compter sur des partenaires solides, qui maîtrisent parfaitement les conditions de leurs marchés respectifs. Ces partenariats ouvrent la voie à des réalisations de grande qualité, en parfaite adéquation avec les besoins locaux. En 2017, la Société et ses partenaires ont investi dans des projets marquants au cœur des villes dynamiques en Amérique du Nord, en Amérique latine, en Europe et en Asie-Pacifique.

« Travailler avec les bons partenaires est un des aspects les plus importants de nos activités, ils font partie intégrante des transactions que nous mettons au point. Les équipes locales établies dans certaines villes internationales sont essentielles pour forger et cultiver des relations avec ces partenaires stratégiques, non seulement pour superviser la bonne gestion de nos actifs existants, mais aussi pour rester à l'affût des nouvelles opportunités d'investissement. »

Rita-Rose Gagné – PRÉSIDENTE, MARCHÉS EN CROISSANCE

Mexique : contribuer au dynamisme d'une communauté

En 2017, Mira, partenaire stratégique d'Ivanhoé Cambridge au Mexique, a lancé la construction de la portion résidentielle de Neuchâtel Cuadrante Polanco, à Mexico. La nouvelle propriété s'inscrit

dans le plan directeur d'une vibrante communauté au centre-ville de Mexico. Le projet comprendra également des immeubles de bureaux.



Neuchâtel Cuadrante Polanco, ville de Mexico, Mexique



En 2017, Ivanhoé Cambridge et son partenaire Greystar ont investi dans la privatisation de Monogram Residential Trust.



Monogram Residential Trust investit dans des complexes résidentiels de qualité supérieure.

États-Unis : bâtir des communautés résidentielles inspirantes

La Société et son partenaire Greystar ont investi dans la privatisation de Monogram Residential Trust, une fiducie de placement immobilier qui investit dans des complexes résidentiels de qualité supérieure offrant des services axés sur le style de vie de ses locataires. Monogram développe et exploite des propriétés dans des emplacements de choix, en mettant l'accent sur des collectivités situées dans des marchés clés et surtout côtiers des États-Unis. Le portefeuille d'investissements de Monogram comprend 48 complexes totalisant plus de 12 000 unités.

Inde : répondre au besoin pour des habitations de qualité

L'économie de l'Inde est aujourd'hui l'une des plus dynamiques au monde. Elle affiche aussi une démographie spectaculaire avec 1,3 milliard d'habitants, soit 18 % de la population mondiale. Cette conjoncture crée une demande très forte pour un développement immobilier de qualité. En 2017, la Société a établi un partenariat avec Piramal, l'un des plus importants gestionnaires de fonds en Inde, pour financer des projets de construction résidentielle à Delhi (région de la Capitale-Nationale), Bangalore, Pune, Chennai et dans la région métropolitaine de Mumbai.



D'autres projets majeurs comportant un volet mobilité urbaine verront bientôt le jour, comme DUO, dans le 13^e arrondissement parisien.

À pied, en vélo, en métro et plus encore

Le pouvoir d'attraction des centres-villes appelle des solutions innovantes en matière de mobilité afin de faciliter les déplacements dans ces zones débordantes d'activité. Dans la planification de ses projets urbains, Ivanhoé Cambridge choisit les emplacements en fonction de la proximité des transports en commun et des possibilités de déplacements actifs.

Dernier-né de ses immeubles de bureaux de nouvelle génération, Maison Manuvie est située directement au-dessus du Montréal souterrain, qui mène aux stations de métro McGill et Peel et favorise les déplacements actifs même en hiver. Un important axe cycliste de la ville de Montréal passe juste devant la propriété. D'ici quelques années, les occupants

de Maison Manuvie pourront aussi se rendre de leur bureau à l'aéroport Montréal-Trudeau et plusieurs destinations de la couronne montréalaise par le biais du Réseau express métropolitain (REM).

D'autres projets majeurs comportant un volet mobilité urbaine verront bientôt le jour. C'est notamment le cas de CIBC Square, réalisé à Toronto en partenariat avec Hines et Metrolinx, et DUO, dans le 13^e arrondissement parisien, qui sera avantageusement situé près des autobus, du tramway, du RER et du métro. DUO bénéficiera aussi de plus de 2 000 m² (21 500 pi²) de locaux pour vélos équipés de casiers, de douches et de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

MÉTRO, VÉLO, BOULOT.

LA MOBILITÉ DANS LES PROPRIÉTÉS URBAINES D'IVANHOÉ CAMBRIDGE

River Point	Chicago (2017)	Métro, train
Maison Manuvie	Montréal (2017)	Métro et futur REM
DUO	Paris (2021*)	Autobus, tramway, métro, RER
CIBC Square	Toronto, 81 Bay Street (2020) Toronto, 141 Bay Street (2023)	Terminus GO et station multimodale (autobus, train, métro, tramway)

*Emménagement du locataire

PERSPECTIVES

ANALYSER LES TENDANCES ET ANTICIPER LES BESOINS

« Nous voyons nos projets comme un legs aux générations futures. C'est notre façon de contribuer à la construction durable des villes où nous concentrons nos activités. »

Adam Adamakakis – VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, BUREAUX, AMÉRIQUE DU NORD



DUO, un projet d'envergure, aura un effet transformateur sur le 13^e arrondissement de Paris.

Les milléniaux commencent à fonder une famille et les voitures autonomes vont bientôt se multiplier sur les routes. Quel sera l'impact de ces nouveaux phénomènes sur le développement immobilier ?

Les tendances se succèdent et Ivanhoé Cambridge regarde toujours plus loin pour modeler les projets d'avenir qui deviendront les lieux de vie et de travail des prochaines générations.

C'est notamment le cas de CIBC Square et DUO, deux projets d'envergure qui ont un effet transformateur sur les villes qui les accueillent, et des projets novateurs qui participent à l'essor économique et urbain de leurs communautés, comme ceux que la Société a entrepris en Asie-Pacifique et au Mexique.



RÉINVENTER LES ESPACES DE TRAVAIL

Le monde du travail évolue à grande vitesse. L'immobilier commercial se transforme également pour s'adapter à l'impact des nouvelles technologies, des changements démographiques et de la mondialisation.

Les milléniaux, qui compteront pour au moins 35 % de la main d'œuvre d'ici 2020 (Groupe ManPower) placent la flexibilité et l'expérience de travail en tête de leurs exigences. Afin d'attirer les meilleurs talents, les entreprises doivent transformer leurs simples espaces de bureaux en véritables milieux de vie de plus en plus connectés.

Dans les entreprises innovantes, le bureau se transporte à la maison, au café, ou dans les hôtels lors des voyages d'affaires. La démarcation entre sphères privée et publique s'estompe et les espaces de travail s'adaptent au mode de vie de leurs occupants.

Dans ce contexte, Ivanhoé Cambridge redéfinit ses immeubles de bureaux pour en faire des espaces vivants conçus pour répondre aux besoins de ces entreprises. Elle en fait des lieux inspirants par leurs qualités architecturales et esthétiques, qui favorisent l'efficacité, la créativité et la collaboration.

La Société vise à respecter les derniers standards de l'industrie, comme les certifications WiredScore, qui est axée sur la connectivité, et WELL, un standard pour la santé et le bien-être des gens. Ses projets sont aussi pensés pour s'intégrer harmonieusement à la trame urbaine, tout en favorisant les déplacements actifs et l'utilisation des transports publics.



TRANSFORMER LE CŒUR DES VILLES

En 2017, Ivanhoé Cambridge a inauguré deux chantiers de grande envergure qui marquent un jalon important de son histoire et confirment sa position de leader du développement des immeubles de bureaux.

Les projets CIBC Square, à Toronto, et DUO, à Paris, ont nécessité environ 10 ans de planification minutieuse et concertée donnant lieu à une vision urbanistique partagée par la Société, ses partenaires, son équipe de concepteurs, de même que l'administration des deux grandes villes.



CIBC Square offrira des espaces de travail d'une luminosité exceptionnelle, dotés d'une vue imprenable sur le lac Ontario et le centre-ville de Toronto.

« CIBC Square est un projet visionnaire et ambitieux, qui redéfinira bientôt le profil et l'expérience du centre-ville torontois. Le projet est appelé à devenir une référence architecturale et l'adresse d'affaires par excellence à Toronto. »

Arthur Lloyd – CHEF DU DÉVELOPPEMENT, BUREAUX, AMÉRIQUE DU NORD
ET CONSEILLER STRATÉGIQUE AU CHEF DE LA DIRECTION

CIBC Square : de verre et de verdure

La construction de CIBC Square est l'aboutissement d'un parcours entamé en 2007, alors que la Société acquérait le 81 Bay Street, en plein quartier des affaires de Toronto. Cette première acquisition fut suivie de plusieurs autres, dont celle des droits aériens sur le corridor ferroviaire qui traverse le centre-ville.

La conception de CIBC Square a fait l'objet d'un concours international en vue de sélectionner un projet structurant et bien intégré à son environnement urbain. Un tandem formé par la firme d'architectes britannique WilkinsonEyre et Adamson Associates Architects de Toronto a été retenu.

L'ensemble architectural comprendra deux élégants immeubles de verre reliés par un jardin suspendu au-dessus du corridor ferroviaire. Véritable oasis de verdure au cœur de la ville, ce parc surélevé d'un acre proposera des événements culturels et récréatifs pour dynamiser le quartier.

Avec sa transparence et ses étages à aire ouverte, CIBC Square offrira des espaces de travail d'une luminosité exceptionnelle, dotés d'une vue imprenable sur le lac Ontario et le centre-ville de Toronto. Ses occupants auront accès à une vaste gamme de services axés sur l'efficacité et la qualité de vie au travail.

Ivanhoé Cambridge et son partenaire Hines se sont engagés auprès de Metrolinx, l'agence de transport du Grand Toronto, à construire un terminus GO à l'emplacement du premier immeuble. CIBC Square

sera également relié à la gare Union, principale jonction ferroviaire et station de métro de Toronto. Le projet, qui offrira ce qu'il y a de mieux en fait de connectivité, de confort et de construction durable, est pré-certifié WiredScore Platine et vise les certifications LEED Platine et WELL.

En avril 2017, le projet prenait véritablement son envol avec la signature du bail pour le campus urbain de la Banque CIBC. Deuxième transaction en importance de tous les temps pour la location de bureaux au Canada, l'entente couvre une superficie potentielle de 163 000 m² (1,75 M pi²).

Le premier immeuble de CIBC Square sera livré en 2020 et le deuxième est prévu pour 2023.

CIBC Square est positionné pour permettre à Toronto d'atteindre un nouveau standard en matière d'immeubles de bureaux.

CIBC Square a obtenu le prix **Location bureau de l'année** dans le cadre des **prix d'excellence en immobilier 2018** organisés par l'Association de développement immobilier commercial du Grand Toronto (NAIOP). Ce concours reconnaît les réalisations de l'industrie du bureau, de l'industriel, des centres commerciaux et de l'immobilier mixte dans le Grand Toronto.



L'ensemble architectural de CIBC Square comprendra deux élégants immeubles de verre reliés par un jardin suspendu au-dessus du corridor ferroviaire de Toronto.

DUO : le Paris de demain

Retenu en 2012 au terme d'un concours d'architecture international lancé par la Mairie de Paris, DUO est une création des Ateliers Jean Nouvel. Ce projet à usage mixte d'allure avant-gardiste contribuera à insuffler une identité dynamique et contemporaine à un quartier en effervescence du 13^e arrondissement parisien.

Les tours DUO seront dotées de plateformes intelligentes et flexibles, adaptées aux nouveaux modes de travail. Leurs occupants auront accès à toute une gamme de services à partir de leur mobile.

La première tour abritera le campus d'affaires de Natixis, la banque internationale de financement, d'assurance, de gestion et de services financiers du Groupe BPCE, deuxième acteur bancaire en France. Natixis Assurances est devenue partenaire d'Ivanhoé Cambridge en 2017 en acquérant une participation de 50 % dans DUO.

La deuxième tour accueillera un hôtel de luxe et des commerces. La Société confiera l'aménagement intérieur de l'hôtel MGallery by Sofitel à Philippe Starck, concepteur prolifique bien connu, entre autres, pour ses fabuleux décors d'hôtels à travers le monde. Le complexe comprendra aussi des restaurants, un bar panoramique, des terrasses végétalisées et de nombreux espaces ouverts au public : jardin paysagé de plus de 2 000 m² (21 500 pi²), commerces et auditorium.

Construites dans le respect des normes les plus rigoureuses en matière d'environnement et de performance énergétique, les tours DUO visent le label Effinergie+ et les certifications HQE Exceptionnel et LEED Platine. Elles sont déjà pré-certifiées WELL Platinum pour leurs caractéristiques visant le confort, la santé et le bien-être, et certifiées WiredScore niveau Gold.

Les tours DUO ont reçu, en 2016, le prix **Best Futura Mega Project** remis à un projet architectural futuriste répondant à des critères environnementaux exigeants, et le prix **Pierre d'Or**, en 2018, dans la catégorie Programmes, une prestigieuse reconnaissance de l'industrie immobilière française.



Les tours DUO seront dotées de plateformes intelligentes et flexibles, adaptées aux nouveaux modes de travail.

DES LIEUX DE TRAVAIL OÙ IL FAIT BON VIVRE

Les travailleurs d'aujourd'hui s'attendent à évoluer dans un environnement propice à leur bien-être physique et mental. C'est pourquoi la qualité de vie fait partie des stratégies d'Ivanhoé Cambridge lorsqu'elle conçoit des espaces de travail de nouvelle génération. Ainsi, la Société est en mesure d'appuyer les efforts de ses locataires prestigieux pour recruter les meilleurs talents.

Un nouveau standard de bureaux à Montréal

L'ouverture de Maison Manuvie en 2017 retient l'attention à Montréal. Conçu par la firme d'architectes montréalaise Menkès Shooner Dagenais Letourneau, l'élégant immeuble de catégorie AAA a été réalisé en partenariat avec Manuvie afin d'offrir à quelque 1 800 employés un lieu de travail exceptionnel.

Conçu selon une approche flexible et avant-gardiste, l'édifice combine efficacité au travail et bien-être des occupants. Il comporte un centre de conférences équipé à la fine pointe de la technologie, dont les salles peuvent s'adapter à toutes les configurations requises. Ses espaces de travail modulables ont permis à Manuvie de fournir à ses employés des bureaux assis-debout ergonomiques et d'autres, installés sur tapis roulant.

Maison Manuvie est entièrement recouverte de baies vitrées pleine hauteur; ses étages à aire ouverte offrent un maximum de luminosité naturelle et des vues plongeantes sur Montréal. Son salon au design raffiné, propice à la détente et aux rencontres de travail informelles, se prolonge sur une terrasse extérieure où l'on peut prendre l'air et sentir le pouls du centre-ville.

Afin d'encourager les déplacements actifs, les cyclistes ont accès à un espace vélos au niveau de la rue, ainsi qu'à un vestiaire et des douches. Maison Manuvie possède en outre un stationnement étagé de 360 places.

Première propriété au Québec à obtenir la certification WiredScore Platine, décernée aux immeubles ayant les connexions internet les plus fiables et sécuritaires, Maison Manuvie est aussi équipée d'un service de concierge virtuel, MIKI, dont la fonction est de faciliter la vie des occupants. Elle vise également la certification LEED Noyau et Enveloppe (NE) Or.

Maison Manuvie a reçu un prix lors des **International Property Awards 2017**, dans la division Amériques. Cet événement reconnaît l'excellence immobilière à travers le monde en soulignant le meilleur des propriétés, de l'architecture et du design.



Maison Manuvie est entièrement recouverte de baies vitrées pleine hauteur et ses étages à aire ouverte offrent un maximum de luminosité naturelle et des vues plongeantes sur Montréal.

BIENVENUE AUX GENS D’AFFAIRES

D’autres actifs de la Société s’intéressent également aux besoins des entreprises innovantes, comme l’hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth qui est devenu depuis sa réouverture une destination incontournable du monde des affaires à Montréal.

En mai 2017, le Reine Elizabeth et C2 s’unissaient pour créer Espace C2 au 21^e étage et sur le toit de l’hôtel iconique. Lieu idéal pour les rencontres d’affaires, les conférences et les retraites d’entreprise, Espace C2 est muni d’équipements à la fine pointe de la technologie et peut accueillir jusqu’à 220 invités.



L’Espace C2 de l’hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth est le lieu idéal pour les rencontres d’affaires, les conférences et les retraites d’entreprises.

EY s’installe à Maison Manuvie

Début 2017, EY annonçait sa décision de s’installer à Maison Manuvie, un choix motivé par l’éventail de services et les qualités esthétiques et fonctionnelles de l’immeuble. La culture d’entreprise de EY est fondée sur son engagement à bâtir un monde meilleur pour et avec ses employés. Avec son design élégant, ainsi que la connectivité et la

flexibilité de ses espaces de travail de nouvelle génération, Maison Manuvie a tout pour répondre à cet objectif. Les nouveaux espaces de travail destinés aux 750 employés d’EY de Montréal occuperont une superficie d’environ 8 000 m² (86 000 pi²) dans la propriété.

« On voulait un environnement où nos gens partiraient à la maison énergisés à la fin de leur journée de travail. C’est pour cette raison que nous avons choisi Maison Manuvie. »

Anne-Marie Hubert – ASSOCIÉE DIRECTRICE D’EY POUR LE QUÉBEC ET MEMBRE DE L’ORDRE DU CANADA

Sid Lee choisit Place Ville Marie

En novembre 2017, Ivanhoé Cambridge annonçait fièrement le déménagement de Sid Lee au 1, Place Ville Marie, au début 2019.



Le nouveau campus Sid Lee sera spécialement aménagé pour favoriser la créativité.

Conçu par Sid Lee Architecture en collaboration avec Ivanhoé Cambridge, le nouveau campus Sid Lee sera spécialement aménagé pour favoriser la créativité des 350 employés de l'agence en leur offrant des espaces stimulants et une qualité de vie exceptionnelle au travail.

RBC Banque Royale et Place Ville Marie, une relation de plus de 55 ans

En 2017, Ivanhoé Cambridge et RBC Banque Royale ont signé une entente à long terme selon laquelle RBC entreprendra des travaux de rénovation pour assurer à sa marque une visibilité exceptionnelle au niveau de la rue ainsi que dans le réseau piétonnier souterrain très achalandé, tout en offrant à ses employés un environnement de travail moderne et à la fine pointe de la technologie.

L'ARCHITECTURE ET L'ART AU SERVICE D'UNE VISION D'AFFAIRES

Consciente des effets bénéfiques d'un environnement de qualité sur les personnes qui vivent et travaillent dans ses propriétés, Ivanhoé Cambridge met la barre haute en matière d'architecture et voit l'art comme une façon de dynamiser les espaces et de les rendre vivants. Pour les entreprises qui occupent ses immeubles, c'est un atout supplémentaire en vue de recruter les milléniaux, une génération branchée sur la culture et les tendances, toujours en quête de nouvelles expériences.

Célébrer l'effervescence montréalaise

Ivanhoé Cambridge a entrepris en 2017 la revitalisation de l'Esplanade de Place Ville Marie, dans le cadre de Projet Nouveau Centre, son plan pour le centre-ville de Montréal. La Société a confié aux firmes montréalaises Sid Lee Architecture et Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes la réalisation de ce projet qui vise à transformer l'Esplanade en véritable place publique animée, ouverte aux Montréalais et aux visiteurs.

Soucieuse de promouvoir Place Ville Marie comme joyau architectural historique, l'équipe a consulté Henry N. Cobb, un des architectes à l'origine du projet. « *La revitalisation de l'Esplanade a été méticuleusement pensée et imaginée avec brio, a-t-il précisé. Ce projet redéfinira le rôle de Place Ville Marie comme espace de vie à Montréal, tout en remplissant la promesse de la vision originale, ce qui me plaît énormément.* »



En 2017, Ivanhoé Cambridge a entrepris la revitalisation de l'Esplanade de Place Ville Marie, dans le cadre de Projet Nouveau Centre.

Une expérience artistique dans un hôtel iconique

En novembre 2017, l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth dévoilait sa toute nouvelle collection d'art permanente, qui regroupe des œuvres d'artistes contemporains québécois et canadiens dont Michel de Broin, Patrick Coutu, Nicolas Grenier et Geneviève Cadieux. Fruit d'une collaboration avec MASSIVart collection et Sid Lee Architecture, la collection d'art fait vivre une expérience artistique unique aux visiteurs et positionne l'hôtel parmi les destinations artistiques de choix à Montréal.



MICHEL DE BROIN, *Révolution*, 2010 – Acier

Révolution de Michel de Broin est l'une des nombreuses œuvres d'art faisant partie de la collection Fairmont Le Reine Elizabeth.



RAFAEL LOZANO-HEMMER, *Colorimètre*, 2017 – Œuvre interactive

Le *Colorimètre*, œuvre interactive qui accueille les arrivants dans le hall d'entrée de Maison Manuvie.

Maison Manuvie : illuminer le quotidien des gens

Le *Colorimètre*, œuvre de l'artiste montréalais Rafael Lozano-Hemmer, ajoute de la valeur à Maison Manuvie. Dévoilée lors de l'inauguration de l'immeuble en novembre 2017, l'œuvre interactive accueille les arrivants dans le hall d'entrée. Elle est

reliée à une caméra qui capte des images en continu pour les transposer en une mosaïque de couleurs en perpétuel changement, diffusée sur plus de 500 panneaux lumineux.

« Comme propriétaire et gestionnaire immobilier, Ivanhoé Cambridge prend à cœur l'expérience des usagers dans ses espaces. L'art anime les lieux et stimule les échanges, tout en créant un sentiment d'appartenance avec les propriétés. Investir dans l'art est une façon de contribuer concrètement au patrimoine culturel québécois et à l'identité de notre ville. »

Marie-Justine Snider – CONSERVATRICE, CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC ET IVANHOÉ CAMBRIDGE

PERSPECTIVES

UNE NOUVELLE SIGNATURE DANS LE PAYSAGE URBAIN

« Les espaces de travail, tels qu'on les conçoit à présent, se veulent un bureau doté de caractéristiques des plus accueillantes. La qualité de vie au travail est appelée à devenir très vite ce qui fait notre réputation. C'est ce qu'on vise à créer à travers l'infrastructure physique et architecturale de l'immeuble, et toute la gamme de services qui sont devenus un incontournable de la proposition de valeur globale que nous offrons. Nous allons poursuivre le développement selon cette approche afin de refléter le rôle accru que nos propriétés jouent dans la vie de nos locataires. »

Jonathan Pearce – VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, LOCATION, BUREAUX ET INDUSTRIEL, AMÉRIQUE DU NORD



Le salon de Maison Manuvie, à Montréal, est propice à la détente et aux échanges conviviaux.

Dans sa volonté d'adapter son offre aux besoins changeants des grands locataires d'affaires, Ivanhoé Cambridge redéfinit de plus en plus ses immeubles comme des projets urbains où l'on peut non seulement travailler, mais aussi vivre et se divertir. Ces projets à usage mixte

ouverts sur la communauté comprennent des commerces, des restaurants, des salles de conférences et d'entraînement, et parfois même un hôtel et des espaces verts.





PLACE À L'EXPÉRIENTIEL

Les consommateurs d'aujourd'hui sont devenus beaucoup plus exigeants. Ils préfèrent utiliser leur pouvoir d'achat pour vivre constamment de nouvelles expériences – et les partager sur les réseaux sociaux. Cette transition d'un monde principalement matériel vers un monde axé davantage sur l'expérientiel se manifeste autant chez les milléniaux que la génération X. Selon une étude récente de HSBC réalisée aux États-Unis, les dépenses liées au voyage, aux restaurants et aux loisirs sont à la hausse depuis 10 ans et représentent aujourd'hui en moyenne 20 % des dépenses totales d'un ménage.

C'est une tendance qui prend sa source dans le formidable potentiel qu'offre la technologie pour amplifier le moment présent et qui imprègne chaque aspect du quotidien. Que ce soient des expériences culinaires, de voyage, ou de bien-être, on observe un changement fondamental dans les valeurs des consommateurs, qui priorisent la qualité et l'authenticité avant tout.

Ils recherchent aussi une interaction personnalisée et des offres sur mesure qui leur feront vivre des expériences plus pertinentes. Ils s'intéressent de plus en plus aux alternatives offertes par l'économie du partage, étant prêts à abandonner le rêve d'être propriétaire d'une maison ou d'une voiture de luxe en faveur d'une plus grande autonomie et d'une meilleure qualité de vie.

Pour rester en phase avec les besoins des générations actuelles et de celles qui vont suivre, Ivanhoé Cambridge conçoit ses propriétés comme des espaces vivants, où tout est mis en œuvre pour susciter des expériences mémorables et constamment renouvelées. C'est une vision ambitieuse et inspirante, qui amène la Société à diversifier ses domaines d'expertise bien au-delà de l'immobilier traditionnel.

REHAUSSER L'EXPÉRIENCE URBAINE AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Montréal a fait sa marque à travers le monde comme métropole festive et créative. Fière de contribuer à l'effervescence de sa ville d'attache, Ivanhoé Cambridge a lancé Projet Nouveau Centre, un plan d'investissement de plus d'un milliard de dollars qui viendra dynamiser le quotidien des occupants du secteur (résidents, commerçants, travailleurs et visiteurs) et redonner au centre-ville une place privilégiée au cœur de la vie montréalaise.

Projet Nouveau Centre s'articule autour de Place Ville Marie, dont l'Esplanade deviendra un lieu de rencontre urbain, et englobe Au Sommet Place Ville Marie, qui séduit les visiteurs avec son observatoire, son restaurant et ses salles multifonctionnelles; Centre Eaton de Montréal, qui redéfinira l'expérience

commerciale du centre-ville; Maison Manuvie, qui propose depuis 2017 un nouveau standard d'efficacité pour les bureaux; et l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth qui, à la suite de sa transformation finalisée en 2017, est devenu une destination d'affaires incontournable.



La revitalisation du Centre Eaton de Montréal redéfinira l'expérience commerciale au centre-ville.

PROJET NOUVEAU CENTRE : LES QUATRE GRANDS CHANTIERS

Fairmont Le Reine Elizabeth	Transformation Hôtel et centre d'affaires	Rouvert en juillet 2017
Maison Manuvie	Construction Espaces de bureaux nouvelle génération	Ouvert en novembre 2017
Place Ville Marie	Revitalisation Nouvelles expériences urbaines Esplanade Place Ville Marie	Livraison prévue 2019
Centre Eaton de Montréal	Revitalisation Nouvelles expériences commerciales et urbaines	Livraison prévue 2020

GRANDES OUVERTURES

Transformation d'un hôtel iconique

Depuis sa réouverture, l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth est devenu une destination de premier plan pour les gens d'affaires de Montréal et de partout dans le monde. On y trouve notamment l'Espace C2, au 21^e étage, destiné aux événements d'affaires, de même que le campus d'affaires CoLab 3, un ensemble d'espaces multifonctionnels publics et accessibles, axé sur la créativité, la collaboration et l'innovation.

Tablant sur la tendance « foodie », les concepteurs du Fairmont Le Reine Elizabeth ont aussi intégré à la transformation de l'hôtel un volet gourmand qui combine ambiance animée et plaisir des papilles. En plus du restaurant Rosély, du bar Nacarat et du café Krema qui se sont ajoutés sous son toit, le Reine Elizabeth abrite le marché Artisans, premier marché épicurien à voir le jour dans un hôtel au Canada.

Ivanhoé Cambridge est fière de pouvoir offrir cette nouvelle expérience attrayante et diversifiée à l'ensemble de la communauté montréalaise.



Le marché Artisans, au Fairmont Le Reine Elizabeth, offre une épicerie de produits frais, des plats pour emporter et une expérience de restauration unique.

Les Manitobains découvrent Outlet Collection

La foule se pressait aux portes pour l'ouverture d'Outlet Collection Winnipeg, le 3 mai 2017. Le nouveau centre offre une expérience de magasinage outlet dans un lieu couvert, avec une centaine de détaillants réputés, dont 30 marques jusque-là

introuvables sur le territoire manitobain. Il s'agit de la toute dernière édition de la bannière Outlet Collection développée par Ivanhoé Cambridge pour combler les attentes des consommateurs avec de nouvelles expériences attrayantes.



Des centaines de personnes se pressaient pour l'ouverture d'Outlet Collection Winnipeg, le 3 mai 2017.

CHAQUE DÉTAIL COMPTE

Ivanhoé Cambridge explore constamment de nouvelles idées pour renouveler l'expérience des consommateurs qui visitent ses propriétés. À cet effet, la Société saisit chaque occasion d'améliorer son offre.

Réinventer l'offre alimentaire

Les plaisirs gourmands sont à l'honneur dans les centres commerciaux, notamment Outlet Collection at Niagara, où se tenait à l'été 2017 l'initiative Curbside, une esplanade extérieure animée, avec tables de pique-nique et restaurants éphémères où de jeunes chefs locaux sont venus déployer leurs talents. Curbside fait partie des initiatives rassembleuses et originales que la Société met de l'avant pour contribuer à tisser des liens dans les communautés où elle est présente et attirer les visiteurs en leur proposant des expériences inédites.



Outlet Collection at Niagara, Niagara-on-the-Lake, Canada

Une offre de stationnement repensée

Soucieuse d'offrir à sa clientèle une expérience unique à chaque visite, Ivanhoé Cambridge a entrepris d'améliorer le stationnement de Place Ste-Foy, situé sur le boulevard Laurier, l'un des pôles commerciaux les plus concurrentiels de la Ville de Québec. Les deux nouvelles structures sont équipées de capteurs numériques qui indiquent les places libres aux automobilistes. La signalétique des ascenseurs et des passages piétonniers optimise la sécurité, alors que les infrastructures et les passerelles directement reliées au centre commercial facilitent l'accès piétonnier tout en diffusant la musique du centre pour prolonger l'expérience.

Arrivée de grandes marques

En 2017, environ 50 marques internationales ont fait leur entrée au Canada en ouvrant des magasins. En comparaison, en 2016, on en comptait 21, et 28 en 2015 (*Retail Insider*).

Parmi ces nouvelles marques tendance qui ont la cote auprès des consommateurs, plusieurs choisissent de s'installer dans les centres commerciaux d'Ivanhoé Cambridge.

C'est notamment le cas de Saks Fifth Avenue OFF 5TH, qui a ouvert en 2017 son premier magasin au Québec, plus précisément à Place Ste-Foy. La marque de luxe à petits prix est maintenant disponible dans six centres commerciaux de la Société au Canada. Les enseignes japonaises Uniqlo et MUJI se sont installées à Metropolis at Metrotown. L'année a aussi été marquée par l'ouverture de cinq boutiques Birks, la célèbre joaillerie qui a vu le jour à Montréal en 1879.

La présence de ces grands détaillants contribue à rehausser l'expérience de magasinage dans les centres commerciaux de la Société, en plus d'ouvrir la voie à des initiatives innovantes en matière de marketing expérientiel.



Uniqlo est l'une des nouvelles marques tendance à s'être installées dans les centres commerciaux de la Société en 2017.

PERSPECTIVES

TOUJOURS PLUS LOIN

« Nos consommateurs et locataires retrouvent dans nos propriétés des installations modernes et des services intégrés dans lesquelles ils peuvent vivre, travailler et se divertir. Fini l'époque où le loyer se payait par chèque et les contacts avec la collectivité étaient limités. À présent, c'est essentiel de créer des expériences pour nos locataires et de prioriser leur confort, tout en étant socialement responsable envers la communauté, l'environnement et les villes que nous contribuons à refaçonner. »

Ezio Sicurella – VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, RÉSIDENTIEL, HÔTELS ET FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



Le nouveau campus d'affaires CoLab 3 de l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth est un ensemble d'espaces multifonctionnels publics et accessibles à tous.

Créer des espaces vivants est un vaste projet qui ne s'achève pas une fois les immeubles construits. Il faut être constamment à l'affût des tendances en matière de consommation, de marketing, de technologies et de divertissements.

Ivanhoé Cambridge exploite déjà le potentiel du numérique pour développer de nouveaux services et pour offrir une expérience personnalisée aux utilisateurs de ses propriétés. Les équipes de ses centres commerciaux

embrassent déjà les volets événementiel et marketing expérientiel, que la Société pousse maintenant plus loin pour les déployer dans ses autres propriétés.

L'expertise des différentes équipes d'Ivanhoé Cambridge dans l'ensemble de ses secteurs d'activité est mise en commun pour générer de nouvelles idées et leur donner forme afin de créer des espaces vivants où les gens peuvent faire des expériences inspirantes, engageantes, réconfortantes et divertissantes.





UN MONDE PLUS RESPONSABLE

On ne peut plus nier le mouvement qui appelle les entreprises à être plus responsables. Dans un contexte en constante évolution, il faut aussi faire les choses autrement.

Les investisseurs veulent en connaître davantage sur les stratégies que les entreprises adopteront pour faire face aux risques associés aux changements climatiques, à la transformation de la main d'œuvre et aux nouvelles technologies. Ils s'attendent de leur part à une analyse rigoureuse des impacts de leurs activités sur l'environnement, sur les communautés et sur la planète.

À l'instar de la société civile, ces mêmes investisseurs réclament une plus grande transparence des entreprises dans le partage des informations, sachant qu'une meilleure prise en charge des enjeux environnementaux et sociaux peut rehausser leur performance globale.

Le monde de l'immobilier et de la construction n'y échappe pas. Avec une part de responsabilité de plus de 30 % des émissions de gaz à effet de serre (World Green Building Council), l'industrie doit se rallier et mettre en place des stratégies pour réduire son empreinte carbone.

Pour Ivanhoé Cambridge, la responsabilité sociale d'entreprise est au cœur de sa mission. Créer des espaces vivants, propices au bien-être de leurs utilisateurs, dans le respect de l'environnement est en soi une grande responsabilité. Investir de façon responsable les sommes qui lui sont confiées en tant que fiduciaire en est une tout aussi importante.

Ce principe se décline dans les décisions de l'entreprise et les gestes qu'elle pose, qu'il s'agisse de construire des immeubles de qualité selon les plus hauts standards, de trouver des solutions pour réduire son empreinte carbone, d'offrir un cadre de travail exceptionnel à ses employés ou encore de s'engager envers la communauté.

CONTRIBUER À BÂTIR DES VILLES DURABLES

Ivanhoé Cambridge investit dans des projets ambitieux qui façonnent la trame urbaine des villes dynamiques à travers le monde. Elle s'engage à créer des espaces vivants qui rehaussent le confort, la sécurité et la qualité de vie des occupants de ses immeubles, tout en réduisant son empreinte écologique.



Stuyvesant Town/Peter Cooper Village triplera la capacité de production d'énergie solaire à Manhattan.

StuyTown à l'ère du solaire

En 2017, Ivanhoé Cambridge et son partenaire Blackstone annonçaient le plus important projet d'installation de panneaux solaires sur toitures d'un complexe multirésidentiel privé aux États-Unis. Ce complexe, c'est Stuyvesant Town/Peter Cooper Village, une communauté résidentielle de plus de 11 000 appartements sur 32 hectares (80 acres) à New York, propriété des deux partenaires depuis 2015.

Ce projet colossal triplera la capacité de production d'énergie solaire à Manhattan. Les panneaux compenseront l'équivalent de quelque 63 000 tonnes courtes (américaines) d'émissions de dioxyde de carbone (CO₂), ce qui équivaut à sortir 12 000 voitures de la circulation.

Les panneaux solaires s'ajoutent à d'autres mesures de gestion durable et responsable des immeubles dans lesquels les partenaires avaient déjà investi

à StuyTown. Parmi celles-ci, le verdissement de la propriété et la pose de revêtement blanc sur les huit hectares (20 acres) de toits visent à contrer les îlots de chaleur et à abaisser le taux de CO₂. Des économies d'énergie ont été rendues possibles par l'installation d'un système automatisé de gestion des immeubles, d'échangeurs thermiques et d'éclairage à DEL. Enfin, une station météo intelligente permet de réduire la consommation d'eau en contrôlant les niveaux d'irrigation du sol sur la propriété.

En plus de cette mesure environnementale, Ivanhoé Cambridge et Blackstone veillent, depuis 2015, à préserver l'héritage unique de StuyTown, une communauté historiquement dédiée à la classe moyenne. Les deux partenaires ont conclu une entente avec la Ville de New York afin de maintenir des loyers abordables pour 5 000 ménages pendant 20 ans.



En 2017, Vaughan Mills, Édifice Jacques-Parizeau, Le 1500 et Place Ste-Foy ont accueilli des ruches d'abeilles sur leurs toits.

En mode apiculture urbaine

Selon plusieurs, les abeilles connaissent un déclin important lié aux pesticides en milieu agricole. La situation est préoccupante, puisqu'un tiers de l'alimentation humaine dépend de la pollinisation. Grâce aux règlements anti-pesticides des grandes villes, les toits des édifices sont des lieux de résidence parfaits pour les abeilles. C'est ainsi qu'en 2017, quelques propriétés d'Ivanhoé Cambridge ont accueilli ces locataires inhabituelles.

En partenariat avec Alvéole, une entreprise d'apiculture urbaine, Vaughan Mills, Édifice Jacques-Parizeau, Le 1500 et Place Ste-Foy ont installé des ruches sur leur toit. Toutes les deux semaines au cours de l'été, les employés d'Alvéole sont venus s'assurer de la bonne santé des abeilles et entretenir les ruches afin de récolter le fruit de leur labeur. Fin septembre, la première récolte de miel urbain de la Société a permis d'extraire 10 kg en moyenne par ruche.

D'autres propriétés d'Ivanhoé Cambridge, comme l'hôtel Fairmont Le Château Frontenac, à Québec, de même que Eighth Avenue Place, à Calgary, et Guildford Town Centre, à Surrey, ont aussi des ruches urbaines sur leurs toits. Des ateliers éducatifs ont été organisés pour les employés désireux d'en savoir plus et de participer au processus d'extraction du miel.

Pratiques durables

Au fil des ans, Ivanhoé Cambridge a mis en place un bon nombre de programmes et d'initiatives en matière de bâtiment durable dans ses propriétés. Certains sont très simples et permettent d'obtenir des résultats tangibles et quantifiables, comme le passage à l'éclairage à DEL qui génère des économies d'électricité de l'ordre de 15 à 20 % selon la technologie qu'il remplace.

Quatre-vingt-neuf pour cent (89 %) des propriétés gérées par Ivanhoé Cambridge détiennent au moins une certification environnementale, telle que LEED et BOMA BEST. Ces certifications soulignent la performance d'immeubles neufs ou existants sur un ensemble de critères.

Un nouveau standard a vu le jour en 2013 avec la certification WELL, basée sur le confort, la santé et le bien-être des personnes. Les bénéfices tangibles d'un immeuble WELL sont plus difficiles à mesurer que les économies d'énergie ou d'eau potable, mais il est clair que des employés heureux et en santé sont plus productifs, ce qui constitue un gain appréciable pour les entreprises. Deux projets d'envergure d'Ivanhoé Cambridge, CIBC Square à Toronto et DUO à Paris, visent cette certification.

STANDARDS RECONNUS EN MATIÈRE DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ET DE MIEUX-ÊTRE

BOMA BEST®

Référence pour les bâtiments commerciaux durables

BREEAM®

Pionnier de la certification environnementale des bâtiments

Effinergie+®

Label reconnaissant les bâtiments économes en énergie

HQE™

Référentiel fondé sur les meilleures pratiques actuelles en termes de performances environnementales et énergétiques

LEED®

La marque d'excellence à travers le monde pour le bâtiment durable

WELL™

Place le confort, la santé et le bien-être au cœur de la performance du bâtiment

Encourager la mobilité durable

Ivanhoé Cambridge a été la première grande société immobilière canadienne à installer des bornes de recharge électriques dans ses immeubles. En 2017, 170 stations étaient disponibles dans ses propriétés exploitées au Canada. Des places de stationnement sont également réservées pour l'autopartage.

Les transports actifs et publics sont aussi à l'honneur. La plupart des immeubles offrent aux cyclistes un stationnement à vélos et, pour certains, des vestiaires. De plus, la Société tient compte de la proximité des accès au transport en commun dans le choix d'emplacement de ses projets.

Employeur écoresponsable

Ivanhoé Cambridge figurait en 2017 au palmarès des employeurs canadiens les plus écoresponsables de *Mediacorp*. Parmi les raisons de ce choix, on retrouve l'engagement de ses employés dans différentes initiatives sociales et environnementales, son système de mesure de la performance en matière de développement durable et le taux élevé de certification environnementale de ses propriétés.

DE MULTIPLES FAÇONS DE S'ENGAGER

Chaque année, Ivanhoé Cambridge organise des initiatives qui mettent en valeur la générosité et le sens de l'engagement de ses employés.

Centraide : des activités pour soutenir nos communautés

Les activités organisées dans les bureaux de la Société à travers le Canada pour la campagne Centraide obtiennent toujours une grande participation. En 2017, ces activités combinées aux dons jumelés de l'entreprise ont rapporté plus de 500 000 \$, montant destiné à être investi dans les villes où les sommes ont été recueillies.

Des employés qui pédalent pour une cause

Ivanhoé Cambridge encourage ses employés à se maintenir en santé et à vivre leur engagement à fond en participant à des activités sportives servant à recueillir des fonds pour une cause.

Ainsi, des employés du Carrefour de l'Estrie, à Sherbrooke, enfourchaient leurs vélos stationnaires en février 2017 pour participer au Grand Spin Don de la Société canadienne du cancer – Région de l'Estrie, qui sert à amasser des fonds pour la recherche, la prévention et le soutien aux personnes atteintes du cancer.

Durant l'été, une équipe d'employés d'Ivanhoé Cambridge a parcouru à vélo les 1 000 km du Grand défi Pierre Lavoie, organisme qui vise à promouvoir les saines habitudes de vie auprès des Québécois, alors que d'autres collègues ont pédalé de Montréal à Québec au profit du Centre du cancer Segal de l'Hôpital général juif de Montréal.



Des employés d'Ivanhoé Cambridge ont pédalé de Montréal à Québec au profit du Centre du cancer Segal de l'Hôpital général juif de Montréal.

S'INVESTIR DANS LA COMMUNAUTÉ

Ivanhoé Cambridge investit dans les communautés où elle est présente. Elle appuie des organismes à but non lucratif qui œuvrent dans trois secteurs, choisis pour leurs affinités avec ses valeurs et sa stratégie d'affaires.

HUMANITAIRE

Soutien aux refuges pour sans-abris et pour l'hébergement de personnes en difficulté

CULTURE

Protection et mise en valeur du patrimoine architectural reconnu

ÉDUCATION

Recherche et formation en immobilier, architecture, aménagement urbain, commerce de détail et écoles de commerce



Depuis plusieurs années, Ivanhoé Cambridge s'associe à Habitat pour l'humanité, qui favorise l'accès à la propriété comme moyen de mettre fin au cycle de la pauvreté.

Un partenariat constructif

Lorsqu'elle s'implique dans la communauté, Ivanhoé Cambridge privilégie des causes qui ont un lien avec ses activités. Elle apporte notamment son soutien à des organismes qui viennent en aide aux sans-abris et, depuis quelques années, elle s'est associée à Habitat pour l'humanité, qui favorise l'accès à la propriété comme moyen de mettre fin au cycle de la pauvreté.

Le 19 mai 2017, ce partenariat a donné l'occasion à un groupe d'employées de la Société de vivre une expérience gratifiante d'engagement dans la communauté. De bon matin, une vingtaine de femmes se sont présentées sur le chantier de construction de deux maisons jumelées certifiées LEED à Ormstown, au Québec.

En plus de faire appel à l'esprit de collaboration et à l'envie de s'impliquer des participantes, cette journée a servi à tisser des liens dans la communauté et avec Habitat pour l'humanité.

Échange de cartes-cadeaux pour une cause

Durant la période des Fêtes, Southgate Centre (Edmonton), CrossIron Mills (région de Calgary), Tsawwassen Mills (région de Vancouver) et Vaughan Mills (région de Toronto) ont proposé à leurs visiteurs d'échanger leur carte-cadeau reçue à Noël contre une carte-cadeau Ivanhoé Cambridge de même valeur.

Cette promotion inédite a suscité un grand engouement et, le jour de l'événement, une longue file d'attente s'est formée dès l'ouverture des portes. Les cartes-cadeaux collectées par les quatre centres ont été offertes à des organismes de bienfaisance locaux, pour une valeur totale de plus de 63 000 \$.

Participer à la vitalité économique des communautés

Ivanhoé Cambridge est un acteur économique de premier plan dans les communautés où elle est présente. Ses propriétés contribuent au dynamisme local, et les retombées directes et indirectes de ses activités contribuent à la prospérité et au mieux-être collectif.

La Société voit ses investissements dans la communauté, qu'il s'agisse d'achats de biens et services auprès de fournisseurs locaux (situés au Canada) ou de soutien financier à des organismes de bienfaisance, comme un levier efficace pour faire rayonner ses valeurs responsables.

DES MÉCANISMES EFFICACES EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

102-5
102-16
102-17
102-18
102-22
102-23
103-1
205-2

Une bonne gouvernance permet de prendre des décisions éclairées pour atteindre les objectifs tout en gérant les risques. Afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes en matière de performance et de bonne gouvernance, Ivanhoé Cambridge a implanté un processus décisionnel cohérent et une structure de surveillance efficace à l'intérieur de l'organisation.

Conseil d'administration et comités

Le conseil d'administration est composé majoritairement d'administrateurs indépendants et il est présidé par le chef de la direction de la Société, en l'occurrence Daniel Fournier. Le conseil supervise la gestion et les activités de la Société, en plus d'approuver sa planification stratégique. La liste complète des administrateurs se trouve à la page 66 du présent rapport.

Le conseil délègue des pouvoirs au comité d'investissement, au comité des ressources humaines et de la rémunération ainsi qu'au comité d'audit. Chacun de ces trois comités est présidé par un administrateur indépendant.

Gestion intégrée des risques

L'équipe de gestion intégrée des risques surveille l'ensemble des risques inhérents aux activités de la Société, en plus d'assurer un lien avec les pratiques de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), l'actionnaire principal de la Société.

Audit interne

L'équipe d'audit interne de la Société évalue de façon indépendante et objective les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance de la Société et fait des propositions pour renforcer leur efficacité.

Code d'éthique et de déontologie

Le code d'éthique et de déontologie d'Ivanhoé Cambridge sert de guide de conduite pour tout ce qui concerne les activités de la Société. Il oriente les employés en matière de relations interpersonnelles, de conflits d'intérêts et de protection des actifs de la Société.

La discrimination, le harcèlement et la violence en milieu de travail

Chaque jour, Ivanhoé Cambridge travaille afin de garantir un environnement de travail sain qui permet à ses employés de donner leur plein potentiel. La Société s'engage à préserver et à maintenir un milieu de travail exempt de discrimination, de harcèlement et de violence pour atteindre cet objectif.

Anticorruption

La politique anticorruption d'Ivanhoé Cambridge exprime sa tolérance zéro envers toute forme de comportement équivalant à de la corruption de la part de ses employés, dirigeants et administrateurs et des tierces parties avec qui elle fait affaire. Tous les employés sont tenus de signaler toute activité qui semble contrevenir à cette politique.

Ligne d'alerte éthique

Les employés qui désirent dénoncer en toute confidentialité une infraction au Code d'éthique et de déontologie, ou à toute autre politique ou loi applicable, peuvent le faire au moyen d'une ligne d'alerte éthique.





Gouvernance RSE

L'année 2017 a été une année charnière pour la responsabilité sociale d'entreprise chez Ivanhoé Cambridge. En plus de voir la RSE se hisser dans les priorités du plan stratégique 2018-2020 de la Société, un comité de travail a été formé afin d'intégrer les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les processus d'affaires de chacune des unités d'affaires et des services corporatifs. Ce groupe est piloté par la direction RSE et relève directement du comité de direction de la Société. L'implantation d'une vision RSE 2020 ainsi que d'objectifs stratégiques et opérationnels permettent de suivre l'engagement de la Société.

Par ailleurs, en lien avec ses objectifs d'investissements dans la communauté, Ivanhoé Cambridge développe des partenariats avec des organismes dans les marchés où la Société est présente.

Le comité des dons et commandites reçoit les différentes demandes d'aide de la communauté et fait des recommandations quant à la contribution de la Société à des organismes sans but lucratif, en conformité avec la politique de dons et commandites de la Société.

Principes de développement durable

Actionnaire principal d'Ivanhoé Cambridge, la Caisse de dépôt et placement du Québec est assujettie à la *Loi sur le développement durable* adoptée par le gouvernement du Québec et est signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI). Ivanhoé Cambridge, en tant que filiale immobilière de la Caisse, contribue à son plan d'action en matière de développement durable dans le cadre de la stratégie gouvernementale de développement durable, ainsi qu'à la reddition de comptes pour les PRI.

Vérification diligente environnementale

Ivanhoé Cambridge effectue une vérification diligente environnementale dans tous ses processus d'acquisition, de développement et de gestion opérationnelle, et ce, dans toutes les régions où elle mène des activités. Les processus de la Société sont soutenus par un système de gestion environnementale qui comporte divers mécanismes de détection de la conformité, soit 11 programmes environnementaux. La performance est suivie étroitement et les résultats sont rapportés au comité d'audit du conseil d'administration annuellement.

PERFORMANCE MARQUANTE AU GRESB

En 2017, lors de sa troisième participation au sondage Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), Ivanhoé Cambridge s'est classée dans les premiers 10 % de son groupe de pairs, constitué d'entreprises immobilières privées dont le portefeuille est diversifié.

Comme l'exercice se déroule dans un cadre spécifique à l'industrie immobilière, chaque participant est en mesure de comparer sa performance à celle de ses pairs en même temps qu'il peut dégager les zones d'amélioration possible. Sa participation au GRESB depuis 2015 a aidé la Société à approfondir sa démarche responsable et à accélérer la progression de ses initiatives. C'est ce qui lui a valu sa place dans le peloton de tête de ce prestigieux classement.



G R E S B

CLASSEMENT D'IVANHOÉ CAMBRIDGE AU GRESB

2015	Dans la moyenne	65
2016	Dans les premiers 25 %	74
2017	Dans les premiers 10 %	82



PERSPECTIVES

DES OBJECTIFS AMBITIEUX

« La responsabilité sociale d'entreprise fait partie intégrante de la façon dont nous menons nos activités. Elle est au cœur des décisions et des actions que nous prenons. »

Daniel Fournier – PRÉSIDENT DU CONSEIL ET CHEF DE LA DIRECTION



La vision d'Ivanhoé Cambridge pour 2020 est de faire partie des leaders de l'industrie immobilière en matière de responsabilité sociale d'entreprise.

Lors de son dernier exercice de planification stratégique, Ivanhoé Cambridge a inscrit la responsabilité sociale d'entreprise comme priorité pour les années 2018-2020. Sa vision pour 2020 est de faire partie des leaders de l'industrie immobilière en matière de responsabilité sociale d'entreprise.

La Société vise l'intégration des facteurs ESG (environnemental, social et gouvernance) dans tous ses processus d'affaires. En 2017, elle a mis sur pied un groupe de travail composé de représentants de chaque unité d'affaires et

des services corporatifs qui a déployé un plan d'action intégré incluant des cibles en lien avec les objectifs stratégiques de la Société.

Parmi ces objectifs, un des plus stimulants et ambitieux est d'aider son actionnaire principal, la Caisse de dépôt et placement du Québec à remplir son engagement de combattre les changements climatiques en augmentant ses investissements sobres en carbone de 50 % d'ici 2020.

FAVORISER LE MIEUX-ÊTRE EN CRÉANT LES MILIEUX DE VIE DE DEMAIN

102-15

Comme investisseur responsable, Ivanhoé Cambridge s'engage à créer des espaces vivants qui favorisent le bien-être des gens et des communautés, tout en réduisant son empreinte écologique. C'est la raison pour laquelle Ivanhoé Cambridge a établi sa première vision 2020, qui consiste à être reconnue comme leader en RSE au sein de l'industrie immobilière et de se positionner au rang des entreprises les plus respectées dans ce domaine.

Pour y arriver, Ivanhoé Cambridge s'est fixé cinq grands objectifs : garantir des milieux de vie sains, assurer une performance environnementale optimale, avoir un impact significatif et durable sur les communautés où elle est présente, être connue et reconnue pour ses talents fortement mobilisés, et implanter les meilleures pratiques en matière de gouvernance.

Milieus de vie sains

- Conformité environnementale
- Certifications

Performance environnementale optimale

- Investissements sobres en carbone
- Performance énergétique
- Réduction des ressources naturelles
- Réduction des matières résiduelles

Impact dans la communauté

- Investissements communautaires
- Engagement des employés envers la communauté
- Vitalité économique

Talents engagés

- Développement de talents
- Santé
- Sécurité
- Mieux-être
- Diversité

Gouvernance exemplaire

- Politique de responsabilité sociale d'entreprise
- Politique d'investissement responsable
- Gestion intégrée des risques
- Engagement des parties prenantes



INSPIRER LA PERFORMANCE

La responsabilité sociale est l'affaire de tous. C'est pourquoi Ivanhoé Cambridge adopte les meilleures pratiques en matière de gestion environnementale et d'implication communautaire, et cherche également à répandre une culture de l'engagement parmi ses employés.

Ivanhoé Cambridge doit ses réalisations au talent et à l'expertise de ses équipes. C'est pourquoi elle offre à ses employés un cadre dynamique et motivant, propre à faire émerger leur plein potentiel.

UN EMPLOYEUR DE CHOIX

Pour une sixième année consécutive, Ivanhoé Cambridge figurait en 2017 parmi les 100 meilleurs employeurs au Canada, selon le palmarès publié par *Mediacorp*. Ce prestigieux classement évalue les entreprises sur huit critères : milieu de travail physique, atmosphère de travail et climat social, avantages sociaux et financiers, vacances et congés, communication avec les employés, gestion du rendement, formation et perfectionnement des connaissances et engagement au sein de la communauté.

Des occasions de s'épanouir professionnellement

Ivanhoé Cambridge offre des défis stimulants à celles et ceux qui ont soif d'apprendre et de se développer. Sa culture de performance, axée sur la rigueur et l'intégrité, vise les plus hauts standards d'excellence.

La formation est un aspect important chez Ivanhoé Cambridge, de même que le développement de la relève. Les employés ont accès à un programme de formation libre-service couvrant les compétences de base, les aptitudes au leadership et la maîtrise des langues. Chaque employé permanent profite en moyenne de près de 13 heures de formation par année, en ligne et en classe.

Le programme de stages initié en 2014 permet à de jeunes talents de démontrer leur valeur tout en apportant leur dynamisme aux différentes équipes. Les stages sont aussi l'occasion de préparer la relève en ciblant les recrues à haut potentiel. En 2017, Ivanhoé Cambridge a accueilli 57 stagiaires, dont 10 sont restés à l'emploi de la Société.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EMPLOYÉS

CANADA	96,9 %
EUROPE	2,1 %
ASIE-PACIFIQUE	0,9 %
AMÉRIQUE LATINE	0,1 %

S'ENGAGER POUR REDONNER

Ivanhoé Cambridge reconnaît l'importance de l'engagement de ses employés. C'est pourquoi, en plus du soutien qu'elle apporte à différentes causes, la Société cherche à stimuler l'engagement au sein de ses équipes. L'impact qui en résulte est à la fois plus grand et plus durable pour la communauté.

C'est dans cet esprit que la Société a mis sur pied plusieurs programmes pour ses employés qui souhaitent s'impliquer. En plus de leurs retombées positives, ces activités suscitent la fierté des participants et renforcent leur sentiment d'appartenance à la Société.

Journée Moment donné

Chaque année, Ivanhoé Cambridge convie ses employés à une journée de bénévolat collectif à travers le monde. Le 29 septembre 2017, 453 personnes se sont mobilisées en équipes à travers les immeubles gérés et bureaux de l'entreprise pour prêter main-forte à une trentaine d'organismes communautaires. En tout, ils ont cumulé plus de 3 170 heures de bénévolat dans cette seule journée!



Journée Moment donné : des employés d'Ivanhoé Cambridge préparent de la nourriture qui sera redistribuée à des gens dans le besoin.

Gardez la forme, soutenez une cause!

En 2017, 44 employés ont participé à des activités sportives visant à recueillir des fonds pour des organismes de bienfaisance. Pour soutenir ses employés, Ivanhoé Cambridge prend en charge les frais d'inscription de ces événements. La Société encourage ainsi l'activité physique de ses employés et leur engagement envers la communauté.



Ivanhoé Cambridge encourage ses employés à participer à des activités sportives servant à recueillir des fonds pour des organismes de bienfaisance.

Donnant-donnant

Au cours de la dernière année, 219 employés ont fait du bénévolat auprès d'organismes à but non lucratif grâce au programme Donnant-donnant. Ce programme encourage les employés à faire du bénévolat auprès d'organismes dont la mission leur tient à cœur, en leur offrant deux journées par année à cet effet.

Dons jumelés

La Société s'engage à jumeler les dons personnels de ses employés à des organismes de bienfaisance reconnus de leur choix. En 2017, Ivanhoé Cambridge a amassé plus de 34 000 \$ en dons jumelés.

« Une entreprise se définit non seulement par ses réalisations et son savoir-faire, mais aussi par les talents qui la composent. Chez Ivanhoé Cambridge, nous avons la chance de pouvoir compter sur des employés possédant une grande expertise dans leur secteur d'activité et des compétences variées qui nous permettent de rester un chef de file mondial. Et nous mettons tout en œuvre afin d'attirer, de développer et de retenir les meilleurs talents. »

Myriam Blouin – VICE-PRÉSIDENTE EXÉCUTIVE, ALIGNEMENT ORGANISATIONNEL ET RESSOURCES HUMAINES

À PROPOS DE CE RAPPORT

Pour une deuxième année consécutive, Ivanhoé Cambridge publie un rapport combiné qui présente à la fois les faits saillants de l'année, ses performances financières et ses performances en matière de responsabilité sociale d'entreprise (RSE), démontrant ainsi l'intégration de la RSE dans l'application des stratégies d'affaires. En plus de son rapport d'activité, la Société présente depuis 2012 un rapport de responsabilité sociale d'entreprise.

Le présent rapport est conforme aux lignes directrices pour la reddition de comptes de la *Global Reporting Initiative* (GRI) en matière de développement durable et l'évaluation de leur importance relative qui a été effectuée en collaboration avec les parties prenantes de la Société afin d'en déterminer le contenu. Ce rapport a été préparé en conformité avec les normes GRI : option de conformité essentielle. Ce rapport n'a pas fait l'objet d'une vérification externe par une tierce partie indépendante.

Aussi, Ivanhoé Cambridge introduit pour la première fois les objectifs de développement durable tels que présentés par l'ONU en septembre 2015 et auxquels elle adhère. Ces objectifs visent à mettre fin à l'extrême pauvreté, à lutter contre les inégalités et l'injustice, et à protéger la planète. La Société n'a pas la prétention de répondre aux 17 objectifs proposés, mais elle met de l'avant des initiatives qui permettent d'en rejoindre au moins 10. Les indicateurs se retrouvent sur le site internet et dans le tableau de l'index GRI à la page 60 de ce rapport.

Ce rapport couvre la période de janvier à décembre 2017 et, pour les aspects de responsabilité sociale, lorsque des données pertinentes sont disponibles, le rapport les compare à la performance de la Société en 2016. Le présent rapport ne reflète pas toutes les réalisations RSE de l'entreprise datant des années antérieures. Les données couvrent la période

du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017, à l'exception des données sur la consommation d'énergie et de ressources naturelles ainsi que la gestion et la réduction des matières résiduelles, qui couvrent la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017. Les données comparatives des années antérieures ont été ajustées en fonction de cette même période. Toutes les données couvrent 12 mois. Les données sur la consommation énergétique et les émissions de GES de portée 1 et 2 sont basées sur l'accès à la consommation mesurée des propriétés gérées par Ivanhoé Cambridge.

Toutes les données financières sont exprimées en dollars canadiens, sauf si une autre devise est spécifiée. Comme les nombres ont été arrondis, certains totaux peuvent ne pas être exacts. Les données financières et celles sur les employés s'appliquent à l'ensemble de la Société. À moins d'indication contraire, les données sur les employés n'incluent pas les entrepreneurs indépendants.

Les chiffres relatifs aux immeubles gérés par Ivanhoé Cambridge sont présentés globalement et non en fonction du pourcentage de participation d'Ivanhoé Cambridge dans chacune. Les informations au sujet des propriétés couvrent l'année complète de 2017. Les données en matière de RSE sur les propriétés dont la Société a fait l'acquisition ou s'est départie en cours d'année ne sont pas incluses.

SOMMAIRE DE PERFORMANCE RSE

302-1
303-1
305-1
305-4
CRE1
CRE2
CRE3

TITRE	UNITÉS	2014	2015	2016	2017	2014-2017
ENVIRONNEMENT						
CONSOMMATION DE GAZ NATUREL						
Absolue						
Commerce de détail	gigajoules	242 830	235 901	223 560	279 892	15,3 %
Bureaux	gigajoules	116 227	108 509	112 430	49 633	-57,3 %
Intensité						
Commerce de détail	gigajoules/pi ²	0,028	0,025	0,025	0,026	-7,1 %
Bureaux	gigajoules/pi ²	0,021	0,018	0,019	0,008	-61,9 %
Superficie						
Commerce de détail	pi ²	8 651 373	9 119 008	8 864 032	10 845 086	
Bureaux	pi ²	5 551 851	6 012 122	5 960 142	5 960 142	
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ						
Absolue						
Commerce de détail	millions de kilowattheures	401	408	388	392	-2,2 %
	millions de gigajoules	0,24	0,24	0,22	0,28	15,3 %
Bureaux	millions de kilowattheures	195	203	188	137	-29,7 %
	milliers de gigajoules	116,23	108,51	112,43	49,63	-57,6 %
Intensité						
Commerce de détail	kilowattheures/pi ²	22,94	23,30	22,73	20,41	-11,0 %
Bureaux	kilowattheures/pi ²	16,04	16,06	15,26	11,66	-27,3 %
Superficie						
Commerce de détail	pi ²	17 116 268	17 195 895	16 940 919	19 088 592	
Bureaux	pi ²	12 210 559	12 670 830	12 335 565	11 756 377	
CONSOMMATION D'EAU						
Absolue						
Commerce de détail	m ³	1 965 129	1 999 991	1 896 647	1 924 392	-2,1 %
Bureaux	m ³	494 372	644 996	672 805	460 072	-6,9 %
Intensité						
Commerce de détail	m ³ /pi ²	0,10	0,10	0,10	0,09	-10,0 %
Bureaux	m ³ /pi ²	0,06	0,05	0,06	0,04	-33,3 %
Superficie						
Commerce de détail	pi ²	19 165 670	19 374 081	17 727 823	20 302 615	
Bureaux	pi ²	7 811 573	12 374 446	11 554 644	11 459 993	
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE*						
Absolue						
Directe (Scope 1)	CO ₂ e (tonnes/année)	N.D.	21 626	21 164	17 551	-18,8 %**
Énergie indirecte (Scope 2)	CO ₂ e (tonnes/année)	N.D.	55 726	49 779	42 889	-23,0 %**
Autre indirecte (Scope 3)	CO ₂ e (tonnes/année)	N.D.	535	535	1 601	199,3 %**
Total	CO ₂ e (tonnes/année)	N.D.	77 886	71 478	62 041	-20,3 %**
Intensité						
Directe (Scope 1)	tonnes CO ₂ e/1 000 pi ²	N.D.	1,10	1,07	0,98	-10,9 %**
Énergie indirecte (Scope 2)	tonnes CO ₂ e/1 000 pi ²	N.D.	1,93	1,72	1,39	-28,0 %**
Total	tonnes CO ₂ e/1 000 pi ²	N.D.	2,44	2,22	1,96	-19,7 %**

TITRE	UNITÉS	2014	2015	2016	2017	2014-2017
MATIÈRES RÉSIDUELLES						
Matières récupérées	tonnes	18 684	19 299	17 302	15 712	-15,9 %
Taux de mise en valeur des matières résiduelles	%	54	58	57	58	+4 points
CERTIFICATIONS						
Immeubles certifiés BOMA BEST	#	37	35	36	30	-7
Immeubles certifiés LEED	#	N.D.	10	12	11	+1**
Immeubles certifiés WiredScore	#	0	0	0	1	+1
SONDAGE CLIENTÈLE						
Clients arrivant aux centres commerciaux d'Ivanhoé Cambridge par d'autres moyens que l'automobile	%	26	35	35	35	+9 points
COMMUNAUTÉS						
RETOMBÉES ÉCONOMIQUES						
Fournisseurs (biens et services achetés) au Canada	millions \$	695	705	774	565	-18,8 %
Gouvernements (impôts fonciers et taxes)	millions \$	245	215	220	220	-10,2 %
Employés (salaires et avantages sociaux)	millions \$	147	200	207	207	40,8 %
Emplois indirects	#	97 000	93 000	81 400	75 480	-22,2 %
DONS D'IVANHOÉ CAMBRIDGE						
Diverses organisations	\$	1 456 454	1 164 154	1 373 581	1 374 351	-6,6 %
Centraide/United Way	\$	123 034	146 254	203 377	242 272	96,9 %
Programmes employés	\$	33 295	24 693	76 931	34 247	2,9 %
Total	\$	1 612 783	1 335 101	1 653 889	1 650 870	2,4 %
AIDE AUX COMMUNAUTÉS PAR LES PROPRIÉTÉS						
Dons en argent	\$	670 136	379 718	317 068	446 155	-33,4 %
Valeur des cartes-cadeaux et promotions (dons de biens)	\$	124 125	140 669	78 312	61 841	-50,2 %
ENGAGEMENT DES EMPLOYÉS						
Employés (temps plein, temps partiel, occasionnel)	#	1 672	1 699	1 583	1 418	-15,2 %
TAUX DE ROULEMENT						
Global (permanent à temps complet)	%	22,5	14,1	22,5	17,5	-5 points
Global (permanent à temps partiel)	%	58,8	40,8	41,7	54,1	-5 points
Volontaire (permanent à temps complet)	%	6,4	5,1	7,3	8,7	+2 points
Volontaire (permanent à temps partiel)	%	34,2	34,4	35	45,2	+11 points
FEMMES AU SEIN DE NOS EFFECTIFS						
Globalement	%	55	56	56	55	-
Haute direction	%	22	24	29	31	+9 points
Cadres intermédiaires	%	52	53	53	54	+2 points
Personnel de soutien, personnel technique, spécialistes	%	64	67	68	65	+1 point
SONDAGE « EMPLOYEURS DE CHOIX AU CANADA »						
Taux d'engagement	%	72	N.D.	67	N.D.	-
Taux de participation	%	84	N.D.	81	N.D.	-
Formation des employés	heures/année	8,1	9,7	10,4	12,6	55,6 %
Accidents de travail mortels	#	0	0	0	0	-

*La compilation de données entre 2012-2014 est pour des fins internes seulement.

** Variation 2015-2017

Les données rapportées pour 2017 sur les données énergétiques, les émissions GES et les matières résiduelles respectent un cycle de 12 mois et reflètent les données mesurées du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, afin de pouvoir les inclure dans ce rapport d'activité qui combine les données financières et les données en matière de responsabilité sociale d'entreprise de la Société. Les données antérieures à 2017 ont été actualisées à ce cycle pour permettre la comparaison (à l'exception des données sur les matières résiduelles).

ANALYSE DE PERTINENCE

102-21
102-29
102-40
102-42
102-43
102-44
102-46
102-49

Une analyse de pertinence des activités canadiennes d'Ivanhoé Cambridge a été effectuée en 2016 par la direction Responsabilité sociale d'entreprise dans le cadre du présent rapport d'activité. Ivanhoé Cambridge a choisi d'effectuer la consultation des parties prenantes tous les deux ans afin de lui permettre d'effectuer les ajustements proposés s'il y a lieu.

L'objectif de cette analyse consistait à identifier les aspects les plus importants pour les parties prenantes de la Société, tant celles qui travaillent pour Ivanhoé Cambridge que celles avec qui elle collabore. Selon les standards de la GRI, le contenu RSE du rapport est guidé par les résultats de cette analyse. Le périmètre couvert est le même que les exercices précédents : tout l'actif immobilier sous gestion et les projets de développement.

Une liste de 24 aspects RSE pertinents en fonction des activités de la Société et de leur impact a été développée. Ivanhoé Cambridge a également mis à jour sa liste de parties prenantes en se basant sur cinq critères : responsabilité, proximité, influence, dépendance et impact.

Un sondage électronique a été mené auprès de toutes les parties prenantes identifiées dans le but d'évaluer l'importance relative de chaque aspect. L'évaluation des employés et des membres de la haute direction représente le point de vue de la Société. Les autres parties prenantes ont été regroupées. Les résultats du sondage réalisés pour le rapport d'activité 2016 et 2017 sont présentés dans le graphique ci-contre.

Pour faire suite au sondage, des ateliers mixtes ont été organisés à Vancouver, Toronto et Montréal pour commenter les résultats du sondage et obtenir une rétroaction sur la précédente édition du rapport de responsabilité sociale. Ces échanges ont permis de mieux comprendre les attentes, de mieux cibler les priorités stratégiques de la Société et d'améliorer continuellement les rapports qui sont produits.

Les personnes rencontrées apprécient le format et la façon de présenter l'information. Elles voient d'un bon œil la publication d'un seul rapport combiné. Parmi les suggestions soulevées, les participants aimeraient que les propriétés qui n'apparaissent pas dans le rapport soient couvertes

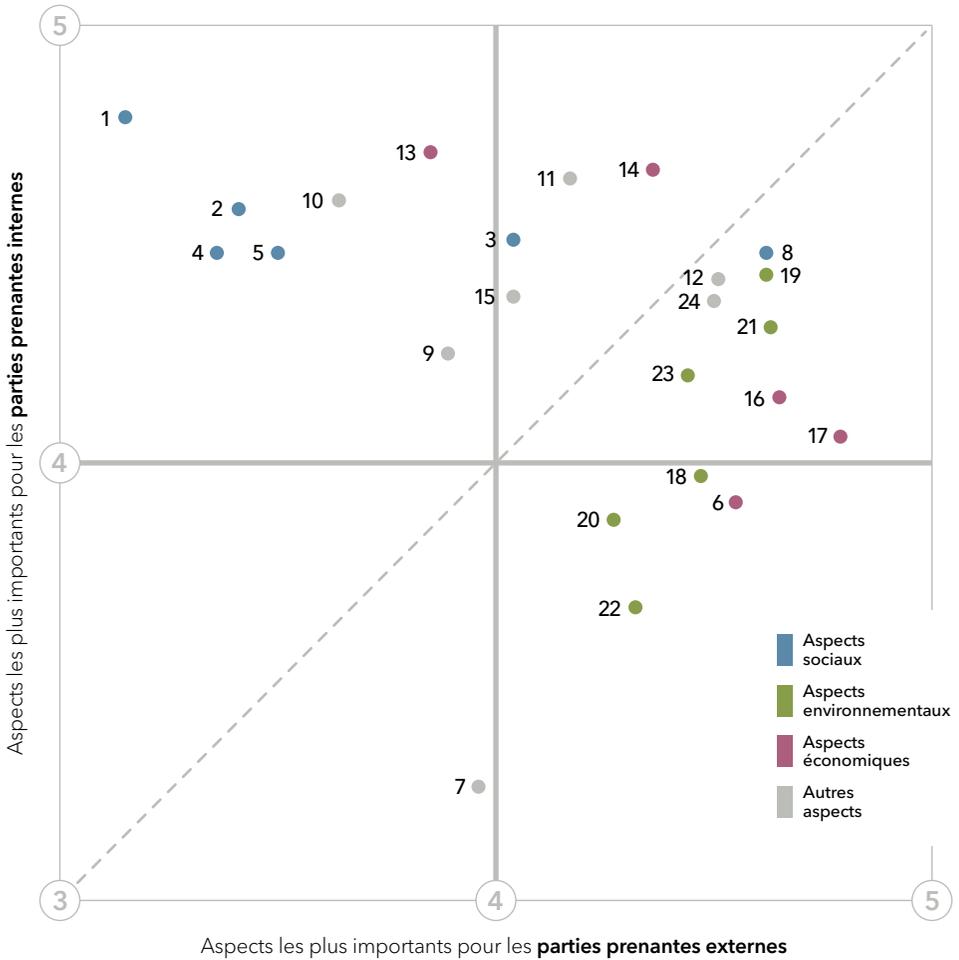
par la démarche RSE. Par ailleurs, elles souhaitent qu'Ivanhoé Cambridge soit encore plus audacieuse en présentant sa vision d'avenir, poursuive ses efforts de communication et partage ses cibles pour y parvenir, ce qui a été ajusté dans le présent rapport.

Grâce à cette analyse, Ivanhoé Cambridge a été en mesure d'identifier une partie du contenu à mettre de l'avant dans le présent rapport d'activité et sur le site web de la Société.

Principales catégories de parties prenantes

- Actionnaires
- Affiliations
- Clients
- Employés
- Fournisseurs
- Gestionnaires des propriétés
- Haute direction
- Locataires
- Partenaires d'affaires
- Partenaires communautaires

La matrice à la page suivante représente le résultat de cette consultation où les aspects évalués comme les plus importants sont situés dans le coin supérieur droit. Plus un aspect est éloigné de la diagonale, moins les parties internes et externes s'entendent sur le niveau d'importance de l'aspect. Tous les participants ont noté les aspects de 3 à 5, sur une échelle de 1 à 5. Autrement dit, tous les aspects ont été notés comme étant « plutôt important » et « important ».

102-15
102-44
102-47

Aspects

- | | |
|--|---|
| 1. Emploi et conditions de travail | 13. Performance économique et rendement |
| 2. Équité, diversité et égalité des chances en emploi | 14. Développement des services et innovation |
| 3. Santé et sécurité des employés | 15. Maintenance et investissements dans le parc immobilier et les équipements |
| 4. Formation et développement des compétences | 16. Investissement responsable |
| 5. Mobilisation et rétention des employés | 17. Approvisionnement responsable |
| 6. Engagement social et communautaire | 18. Gestion des émissions de gaz à effet de serre |
| 7. Préservation et valorisation du patrimoine | 19. Gestion de l'énergie |
| 8. Santé et sécurité des clients | 20. Gestion des matières premières |
| 9. Gouvernance | 21. Gestion des matières résiduelles |
| 10. Conformité | 22. Préservation de la biodiversité urbaine |
| 11. Éthique des affaires | 23. Gestion de l'eau |
| 12. Engagement des partenaires d'affaires | 24. Certification pour les bâtiments durables |

Les aspects en **gras** sont couverts dans le présent rapport ou sur le site web de la Société.

INDEX DU CONTENU DE LA GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
GRI 101 : Principes généraux 2016					
ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX D'INFORMATION					
PROFIL DE L'ORGANISATION					
GRI 102 : Éléments généraux 2016					
102-1	Nom de l'organisation	1			NV ¹
102-2	Activités, marques, produits et services	1			NV
102-3	Lieu géographique du siège social	4			NV
102-4	Lieu géographique des activités	4-5			NV
102-5	Capital et forme juridique	1, 46	Ivanhoé Cambridge est une société incorporée en vertu de la <i>Loi sur les sociétés par actions</i> (Québec).		NV
102-6	Marchés desservis	4-5			NV
102-7	Taille de l'organisation	4, 6, 57			NV
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	5, 57	Information présentée sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous <i>Engagement des employés</i> .		NV
102-9	Chaîne d'approvisionnement		Information présentée sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous <i>Communautés</i> .		NV
102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement		La variation du nombre de salariés par rapport à 2016 s'explique principalement par la vente des propriétés suivantes : Oakridge Centre à Vancouver (Colombie-Britannique), Metrotower I et II à Burnaby (Colombie-Britannique) et Madrid Xanadú (Espagne).		NV
102-11	Principe de précaution	47			NV
102-12	Initiatives externes	47			NV
102-13	Adhésion à des associations		Les affiliations sont présentées sur le site web		NV
STRATÉGIE					
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	2-3			NV
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	50-51, 59			NV
ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ					
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	46-47		16	NV
102-17	Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	46		16	NV

*Aucune information non-publiée

¹NV : élément d'information non vérifié par une tierce partie



NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
GOVERNANCE					
102-18	Structure de gouvernance	46-47			NV
102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	58-59		16	NV
102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	46, 66		5 16	NV
102-23	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	46, 66		16	NV
102-24	Nomination et sélection des membres l'organe de gouvernance le plus élevé		Ivanhoé Cambridge a une convention d'actionnaires, rédigée en conformité avec la <i>Loi sur les sociétés par actions</i> , qui détermine comment les administrateurs sont nommés.	5 16	NV
102-25	Conflits d'intérêts		En plus de la convention d'actionnaires, Ivanhoé Cambridge est munie d'un code d'éthique des administrateurs et de politiques qui le complètent, telle que la Politique relative aux transactions restreintes.	16	NV
102-29	Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	47, 58		16	NV
IMPLICATION DE PARTIES PRENANTES					
102-40	Listes des groupes de parties prenantes	58			NV
102-41	Accords de négociation collective		Les employés d'Ivanhoé Cambridge ne sont pas syndiqués, à l'exception de certains employés dans une propriété du Québec qui représente 1,2 % des employés.	8	NV
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	58			NV
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	58			NV
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	58-59			NV
PRATIQUE DE REPORTING					
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	6			NV
102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	58			NV
102-47	Liste des enjeux pertinents	59			NV
102-48	Réaffirmation des informations	57			NV
102-49	Modifications relatives au reporting	55, 58			NV
102-50	Période de reporting	55			NV
102-51	Date du rapport le plus récent	55			NV
102-52	Cycle de reporting	55			NV
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	C3			NV
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	55			NV
102-55	Index du contenu GRI	60-65			NV
102-56	Vérification externe	55			NV

NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
ENJEUX PERTINENTS					
ENJEUX ÉCONOMIQUES					
GRI 103 : Approche managériale 2016 Les éléments d'information 103-1, 103-2 et 103-3 s'appliquent à : GRI 203 et GRI 204.					
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Communautés.		NV
103-2	L'approche managériale et ses composantes				NV
103-3	Évaluation de l'approche managériale		Omission : Ivanhoé Cambridge n'a pas encore un processus d'évaluation en place pour l'approche de gestion et, en conséquence, ne peut pas inclure cette information. Les équipes impliquées dans la gestion des enjeux économiques travailleront ensemble afin d'analyser dans les deux prochaines années la pertinence et faisabilité d'implanter un processus d'évaluation pour l'approche de gestion.		NV
ENGAGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE					
GRI 203 : Impacts économiques indirects 2016					
203-2	Impacts économiques indirects significatifs	57	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Communautés.		NV
APPROVISIONNEMENT RESPONSABLE					
GRI 204 : Pratiques d'achats 2016					
204-1	Part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux	57	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Communautés.	11 12	NV
PERFORMANCE ÉCONOMIQUE ET RENDEMENT					
	Faits saillants financiers et rendement	6			NV
DÉVELOPPEMENT DES SERVICES ET INNOVATION					
	L'approche d'Ivanhoé Cambridge	9-11, 50-51	Information disponible sur le site web.		NV
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
GRI 103 : Approche managériale 2016 Les éléments d'information 103-1, 103-2 et 103-3 s'appliquent à : GRI 302, GRI 303, GRI 305 et GRI 306.					
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.		NV
103-2	L'approche managériale et ses composantes				NV
103-3	Évaluation de l'approche managériale		Omission : Ivanhoé Cambridge n'a pas encore un processus d'évaluation en place pour l'approche de gestion et, en conséquence, ne peut pas inclure cette information. Les équipes impliquées dans la gestion des enjeux économiques travailleront ensemble afin d'analyser dans les deux prochaines années la pertinence et faisabilité d'implanter un processus d'évaluation pour l'approche de gestion.		NV
GESTION DE L'ÉNERGIE					
GRI 302 : Énergie 2016					
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	56	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	7 8 12 13	NV
302-3	Intensité énergétique	56	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	7 8 12 13	NV
GESTION DE L'EAU					
GRI 303 : Eau 2016					
303-1	Prélèvement d'eau par source	56	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	8 12	NV

NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
GESTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE					
GRI 305 : Émissions 2016					
305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	56	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	3 12 13	NV
305-4	Intensité des émissions de GES	56	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	13	NV
GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES					
GRI 306 : Effluents et déchets 2016					
306-2	Déchets par type et méthode d'élimination		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	3 12	NV
306-3	Déversement significatifs		Aucun en 2017	3 12	NV
GESTION DES MATIÈRES PREMIÈRES					
	Consommation des ressources naturelles	57	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.		NV
ENJEUX SOCIAUX					
GRI 103 : Approche managériale 2016					
Les éléments d'information 103-1, 103-2 et 103-3 s'appliquent à : GRI 401, GRI 402, GRI 403, GRI 404, GRI 405 et GRI 406.					
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.		NV
103-2	L'approche managériale et ses composants				NV
103-3	Évaluation de l'approche managériale		Omission : Ivanhoé Cambridge n'a pas encore un processus d'évaluation en place pour l'approche de gestion et, en conséquence, ne peut pas inclure cette information. Les équipes impliquées dans la gestion des enjeux économiques travailleront ensemble afin d'analyser dans les deux prochaines années la pertinence et faisabilité d'implanter un processus d'évaluation pour l'approche de gestion.		NV
MOBILISATION ET RÉTENTION DES EMPLOYÉS					
GRI 401 : Emploi 2016					
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	57	Taux de roulement présenté sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	5	NV
EMPLOI ET CONDITIONS DE TRAVAIL					
GRI 401 : Emploi 2016					
401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel		Les avantages sociaux offerts aux salariés sont disponibles aux employés sur un portail interne. Certains avantages sociaux des employés ne sont pas divulgués en raison de leur nature confidentielle.	8	NV
401-3	Congé parental		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	5 8	NV
GRI 402 : Relations employés/direction 2016					
402-1	Périodes minimales de préavis pour les modifications opérationnelles		Ivanhoé Cambridge s'engage à respecter les délais minimaux de préavis en cas de changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur le travail des employés. Aussi, la Société observe sa politique corporative, qui couvre toutes les obligations législatives dans les diverses juridictions où elle a des lieux d'affaires.	8	NV

NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
SANTÉ ET SÉCURITÉ DES EMPLOYÉS					
GRI 403 : Santé et sécurité au travail 2016					
403-2	Types et nombre de blessures, de maladies professionnelles, de journées perdues et d'absentéisme, et d'accidents de travail mortels	57	Taux de roulement présenté sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	3 8	NV
FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES					
GRI 404 : Formation et éducation 2016					
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	53, 57	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	4 5 8	NV
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière		Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	5 8	NV
ÉQUITÉ, DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES EN EMPLOI					
GRI 405 : Diversité et égalité des chances 2016					
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	57, 66	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Engagement des employés.	5 8	NV
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes		Ivanhoé Cambridge est assujettie à la <i>Loi sur l'équité salariale du Québec</i> , qu'elle applique à l'ensemble de ses bureaux et propriétés au Canada. Son système de classification des emplois est basé sur un système d'évaluation par points et une structure salariale qui permet d'assurer le maintien de l'équité salariale sur une base continue. Par souci d'équité interne, la Société actualise systématiquement ses évaluations d'emploi de façon à ce que tout poste nouveau, ou dont les tâches ont changé, soit affecté à la fourchette salariale appropriée.	5 8	NV
GRI 406 : Lutte contre la discrimination 2016					
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises		Aucun	5 8 16	NV
AUTRES ENJEUX					
GRI 103 : Approche managériale 2016					
Les éléments d'information 103-1, 103-2 et 103-3 s'appliquent à : GRI 205, GRI 206, GRI 307, GRI 415 et GRI 419.					
103-1	Explication de l'enjeu pertinent et de son périmètre	46-47			NV
103-2	L'approche managériale et ses composantes	46-47			NV
103-3	Évaluation de l'approche managériale		Omission : Ivanhoé Cambridge n'a pas encore un processus d'évaluation en place pour l'approche de gestion et, en conséquence, ne peut pas inclure cette information. Les équipes impliquées dans la gestion des enjeux économiques travailleront ensemble afin d'analyser dans les deux prochaines années la pertinence et faisabilité d'implanter un processus d'évaluation pour l'approche de gestion.		NV
ÉTHIQUE DES AFFAIRES					
GRI 205 : Lutte contre la corruption 2016					
205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	Aucune	La politique anticorruption est disponible sur le portail des employés.	16	NV
205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	46	La politique anticorruption complète le Code d'éthique et de déontologie. Tous les employés doivent annuellement confirmer leur engagement à respecter le Code.	16	NV
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises		Aucun	16	NV
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel 2016					
206-1	Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust		Aucune	16	NV

NORMES	ÉLÉMENTS D'INFORMATION*	# PAGE	RÉPONSE DIRECTE	ODD ONU	VÉRIFICATION EXTERNE
GRI 415 : Politiques publiques 2016					
415-1	Contributions politiques	Aucune	Tel que prescrit par la politique anticorruption, aucune contribution politique n'est autorisée.		NV
CONFORMITÉ					
GRI 307 : Conformité environnementale 2016					
307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales		Aucune	16	NV
GRI 419 : Conformité socio-économique 2016					
419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques		Aucune	16	NV
SUPPLÉMENT SECTORIEL - CONSTRUCTION ET IMMOBILIER					
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments en exploitation	56		7 8 12 13	NV
CRE2	Intensité eau des bâtiments en exploitation	56		8 12	NV
CRE3	Intensité carbone des bâtiments en exploitation	56		13	NV
CRE5	Terrain étant décontaminé ou devant être décontaminé pour permettre l'exploitation en toute légalité, selon le zonage existant ou prévu		1. Décontaminé et réhabilité (369 472 m ²) 2. Identifié pour réhabilitation (248 160 m ²) 3. Statut inconnu (0 m ²)	3 12	NV
CRE6	Pourcentage de l'organisation opérant sous un système certifié de management de la santé et sécurité au travail		Ivanhoé Cambridge a développé une série de programmes et de politiques internes de SST. Au moment de la rédaction du rapport, ces outils ne font pas l'objet d'une vérification externe pour en assurer la conformité avec une norme reconnue.	3 8	NV
CRE7	Nombre de personnes ayant été volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées dans le cadre de projets de développements, par projet		Aucune dans les projets initiés par Ivanhoé Cambridge.	11	NV
CRE8	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en développement	57	Information disponible sur le site web à la section Responsabilité sociale, sous Gestion environnementale.	4 7 8 9 11 12 13	NV

Avec sa stratégie de responsabilité sociale et les différentes initiatives mises en place, Ivanhoé Cambridge répond à 10 des 17 objectifs de développement durable de l'ONU, illustrés dans le tableau suivant. Ils sont également identifiés dans l'index GRI à chacun des critères qui y fait référence.



ÉQUIPE DE DIRECTION

102-22
102-23
405-01

Au 15 avril 2018

Daniel Fournier

Président du conseil et chef de la direction

Nathalie Palladitcheff

Présidente

Alfonso Graceffa

Chef des unités d'affaires

Adam Adamakakis

Vice-président exécutif,
Bureaux, Amérique du Nord

Myriam Blouin

Vice-présidente exécutive,
Alignement organisationnel
et ressources humaines

Denis Boulianne

Vice-président exécutif,
Affaires juridiques,
chef du contentieux et secrétaire

Denis Couture

Vice-président exécutif,
Affaires publiques et internationales

Sylvain Fortier

Conseiller stratégique au chef de la direction

Rita-Rose Gagné

Présidente, Marchés en croissance

Karim Habra*

Directeur général, Europe

Arthur Lloyd

Chef du développement,
Bureaux, Amérique du Nord et
conseiller stratégique au chef de la direction

Mario D. Morroni

Vice-président exécutif,
Industriel, Amérique du Nord

Ezio Sicurella

Vice-président exécutif,
Résidentiel, Hôtels et
Fonds d'investissements immobiliers

Claude Sirois

Président, Centres commerciaux

*Prendra officiellement ses fonctions en juillet 2018

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 15 avril 2018

Daniel Fournier

Président du conseil et chef de la direction,
Ivanhoé Cambridge

Réal Brunet

Administrateur de sociétés

Jamie Forster

Gestionnaire de portefeuille principal,
Amérique du Nord, Rio Tinto Gestion Canada Inc.

Sylvain Gareau

Vice-président,
Régime de rentes du Mouvement Desjardins

André Gauthier

Président,
André Gauthier Holding

Gilles Horrobin

Chef des placements,
Fiducie globale des régimes de retraite
de la Société de transport de Montréal

Maarika Paul

Première vice-présidente
et chef de la direction financière,
Caisse de dépôt et placement du Québec

L'Hon. David R. Peterson, C.P., C.R.

Président du conseil, Cassels Brock & Blackwell LLP

Line Rivard

Administrateur de sociétés

Martin Roy

Président-directeur général,
Association de bienfaisance et de retraite des policiers
et policières de la Ville de Montréal

Pierre Seccareccia

Administrateur de sociétés

Kim Thomassin

Première vice-présidente,
Affaires juridiques et secrétariat,
Caisse de dépôt et placement du Québec



Ce document est imprimé sur du Rolland Opaque 30^{MC}, certifié FSC®, fini lisse.



Ivanhoé Cambridge

1001, rue du Square-Victoria, bureau C-500
Montréal (Québec) H2Z 2B5

TÉLÉPHONE +1 514 841-7600

TÉLÉCOPIEUR +1 514 841-7762

102-53

POUR QUESTIONS OU COMMENTAIRES
media@ivanhoecambridge.com

Le Rapport d'activité 2017 est une publication du service des Affaires publiques et communications d'Ivanhoé Cambridge.

Ce rapport est également disponible en anglais, en espagnol, en portugais et en mandarin, et sur le site web de la Société : ivanhoecambridge.com.

RÉDACTION Affaires publiques et communications
et Sylvie Cloutier

DESIGN ardoise.com

© 2018



**Ivanhoé
Cambridge**

Caisse de dépôt et placement
du Québec