

REFI

MAI 2023

Cadre de référence pour le financement durable



**Ivanhoé
Cambridge**



Table des matières

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

Photo de couverture :
Eighth Avenue Place, Calgary, AB

© 2013 Kurtis Kristianso

Introduction

À propos de nous

Investir avec conviction

Ivanhoé Cambridge (« Ivanhoé Cambridge » ou « nous ») 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. Nous le faisons de façon responsable afin de générer de la performance à long terme. 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.

Ivanhoé Cambridge s'associe dans le monde entier 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, nous détenons une participation dans 1 500 immeubles, principalement dans les secteurs de l'industriel et de la logistique, des bureaux, des centres commerciaux, et du résidentiel. Nos actifs immobiliers s'élevaient à 77 milliards de dollars canadiens au 31 décembre 2022. Ivanhoé Cambridge est une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) (cdpq.com), un groupe mondial d'investissement.

Notre engagement envers l'environnement

Ivanhoé Cambridge s'engage à atteindre la carboneutralité de son portefeuille d'ici 2040. Pour respecter cet engagement, nous avons publié un plan d'action ESG détaillé et fixé des objectifs intermédiaires ambitieux :

1. Réduire l'intensité carbone de 35 % d'ici 2025 comparativement à 2017 : nous intensifierons nos efforts en vue d'améliorer l'efficacité énergétique et l'utilisation de sources d'énergie renouvelables dans nos immeubles, en nous appuyant notamment sur la technologie et l'innovation.
2. Augmenter les investissements à faible intensité de carbone de plus de 6 milliards de dollars canadiens d'ici 2025, comparativement à 2020.
3. Faire en sorte qu'à partir de 2025, tous les nouveaux projets de développement soient carboneutres sur le plan opérationnel. Dans les années à venir, nous établirons également des objectifs portant sur les émissions intrinsèques, c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par le processus de construction et les matériaux utilisés dans nos actifs.

Notre approche

Nous avons publié une politique d'investissement durable qui s'applique à notre portefeuille d'investissement mondial et à tous les employés d'Ivanhoé Cambridge, dans tous les pays où nous exerçons nos activités. Cette politique d'investissement durable formalise notre approche d'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans nos processus d'investissement.

Cette approche repose sur trois objectifs principaux, qui structurent nos actions sur la base des priorités ESG établies :

- Environnement : améliorer l'efficacité et la résilience de nos actifs pour atteindre un portefeuille carboneutre.
- Social : avoir un impact positif et durable sur nos communautés afin d'améliorer la qualité de vie à l'intérieur et à proximité de nos propriétés.
- Gouvernance : mettre en place les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise et intégrer davantage la responsabilité sociale d'entreprise (RSE) dans nos processus d'affaires.

Nous tenons compte des facteurs ESG durant tout le cycle de vie de l'investissement, de la stratégie d'investissement aux nouvelles transactions, en passant par la gestion d'actifs et la disposition. Notre approche est spécialement conçue pour refléter les particularités de chaque investissement, son secteur, sa situation géographique, le type de structure et les partenaires impliqués :

- **Stratégie** : Les facteurs ESG occupent une place prépondérante dans le processus d'investissement et sont ancrés dans nos critères de recherche d'investissement. Ils font donc partie intégrante de notre planification et de notre stratégie d'investissement.
- **Acquisitions** : Lors de l'examen de nouveaux investissements, nous intégrons les risques et les opportunités liés aux facteurs ESG dans notre processus d'analyse et de prise de décision, au même titre que d'autres considérations liées à l'investissement. Outre l'examen du profil ESG d'un actif au moment de son acquisition, nous tenons également compte de la possibilité d'améliorer ses performances ESG au fil du temps. Nous nous abstenons volontairement d'investir lorsque les risques ESG sont jugés élevés et ne peuvent être atténués à un niveau acceptable. Par ailleurs, les considérations touchant au respect de l'environnement font partie de notre processus habituel de diligence raisonnable et sont reflétées, le cas échéant, dans nos accords juridiques. En ce qui a trait à nos nouveaux projets de développement, des lignes directrices ESG sont établies afin de garantir l'intégration des meilleures pratiques dès le début du processus de conception et de construction.
- **Gestion d'actifs** : Pour les propriétés gérées par Ivanhoé Cambridge, des stratégies ESG opérationnelles particulières sont mises en œuvre pour des éléments clés tels que l'efficacité énergétique, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, la conformité environnementale, la qualité de l'air, l'écocertification et la certification de santé et mieux-être, la technologie immobilière, et l'engagement des locataires et de la communauté. Pour les actifs gérés par des tiers, nous privilégions une approche de dialogue avec nos partenaires afin de les engager dans une performance ESG rigoureuse. Selon notre niveau d'influence, nous nous attendons à ce que nos gestionnaires d'actifs adoptent et appliquent des pratiques ESG dans la gestion de leurs actifs, conformément à notre politique d'investissement durable et aux meilleures pratiques du secteur. Notre système de gestion environnementale encadre notre approche dans ce domaine et nous suivons les progrès réalisés en procédant à des évaluations annuelles de la performance ESG de notre portefeuille.

Notre performance ESG est documentée dans notre rapport d'activité annuel conformément aux pratiques exemplaires du secteur en matière de divulgation d'informations, telles que celles de la *Global Reporting Initiative* (GRI) et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC). Nous participons également à des initiatives de déclaration volontaire comme le *Global ESG Benchmark for Real Assets* (GRESB).

La mise en place de ce cadre de référence pour le financement durable est un exemple concret de l'engagement d'Ivanhoé Cambridge à concrétiser sa vision de l'investissement durable.

Aperçu du cadre de référence

Pour appuyer sa stratégie ESG, Ivanhoé Cambridge a préparé le présent cadre de référence pour le financement durable (le « cadre »), en vertu duquel Ivanhoé Cambridge peut émettre des instruments de financement durable, y compris des obligations non garanties, des obligations, du papier commercial, des prêts, des hypothèques, des facilités de crédit pour financer la construction ou d'autres instruments de financement de dette. Le cadre s'aligne sur les *Green Bond Principles* (GBP), les *Social Bond Principles* (SBP) et les *Sustainability Bond Guidelines* (SBG) de 2021 de l'*International Capital Markets Association* (ICMA), ainsi que sur les *Green Loan Principles* (GLP) et les *Social Loan Principles* (SLP) de 2023 de la *Loan Market Association* (LMA) et de la *Loan Syndications and Trading Association* (LSTA). En outre, les critères d'investissement admissibles ont été établis en fonction des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

Ce cadre s'appuie sur les quatre composantes essentielles et sur les principales recommandations du GBP, du SBP et du GLP :

Composantes essentielles :

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

Principales recommandations :

- Cadre des obligations durables;
- Examen externe.

Ivanhoé Cambridge, par le biais de ses différentes entités, peut émettre différents types d'instruments de financement durable, qui suivront les principes énoncés ici et seront soumis aux conditions stipulées dans la documentation spécifique régissant ces instruments de financement.

A. Utilisation des fonds

Les fonds nets de tout financement durable serviront exclusivement à financer ou à refinancer, en tout ou en partie, toute dépense réalisée par Ivanhoé Cambridge ou ses différentes entités, associée à des projets écologiques ou sociaux admissibles (« projets » ou « investissements »).

Les projets écologiques admissibles sont définis comme étant associés à une ou plusieurs des catégories suivantes :



1. Bâtiments écologiques



Investissements liés à l'acquisition, à la construction, aux améliorations générales ou pour les locataires, à l'exploitation et à l'entretien de :

- I. nouvelles propriétés immobilières;
- II. propriétés immobilières existantes

qui, dans l'un ou l'autre cas, ont reçu ou devraient recevoir une des certifications applicables énoncées à l'annexe A de la présente.

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



2. Énergie renouvelable



Investissements dans des systèmes ou équipements d'énergie renouvelable visant à fournir de l'énergie à un bien immobilier. Ces systèmes comprennent les technologies solaires, éoliennes et géothermiques qui produisent des émissions directes inférieures à 100 g de CO₂/kWh.



3. Efficacité énergétique



Investissements dans des systèmes ou équipements qui réduisent la consommation énergétique ou augmentent l'efficacité énergétique, d'au moins 20 % dans chaque cas, des biens immobiliers, notamment :

I. L'installation d'équipement de chauffage (par des sources sans combustion), de ventilation, de climatisation, de réfrigération, d'éclairage et électrique efficace;

II. Les systèmes pour capter et recycler la chaleur résiduelle comme le chauffage urbain et la récupération de chaleur;

III. Les Projets qui améliorent l'efficacité de la prestation de services énergétiques en vrac comme le stockage d'énergie, les réseaux intelligents et les unités de réponse à la demande; ou

IV. Les projets qui permettent de surveiller et d'optimiser la quantité et le moment de la consommation d'énergie, comme les compteurs intelligents, les systèmes de contrôle de la charge, les détecteurs et les systèmes d'information pour les bâtiments.



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



Investissements dans des systèmes ou équipements qui réduisent la consommation d'eau ou améliorent l'efficacité de l'utilisation de l'eau dans les biens immobiliers, notamment :

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



5. Transports non polluants



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

- I. Les infrastructures ou bornes de recharge pour accueillir des véhicules entièrement électriques ou des transports publics non motorisés;
- II. Les infrastructures ou améliorations de biens immobiliers destinées à créer une connectivité aux transports publics de masse ou à l'accroître.



6. Adaptation aux changements climatiques



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

7. Biodiversité et conservation



Investissements ou projets visant à promouvoir la restauration écologique afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes naturels (y compris la préservation des espaces verts, les projets d'amélioration des espaces verts, tels que les toits verts).

8. Prévention et contrôle de la pollution



Investissements qui réduisent les émissions et les déchets, y compris l'assainissement des sols, la prévention des déchets, la réduction des déchets, le compostage et le recyclage sur place.

Les projets sociaux admissibles sont définis comme relevant de la catégorie suivante :

9. Logement abordable



Investissements dans la construction, le développement, l'exploitation, la rénovation et/ou l'entretien de biens immobiliers destinés à des logements accrédités ou enregistrés comme étant abordables selon les systèmes de classification locaux, ou qui contribuent à l'accès à la population à faible revenu.

Remarque : Les projets écologiques ou sociaux admissibles aux catégories 2 à 9 pourraient être liés à des biens immobiliers qui n'ont pas de certification environnementale ou dont la certification environnementale est inférieure à celle spécifiée dans la catégorie 1 « Bâtiments écologiques ».

B. Processus d'évaluation et de sélection des projets

Ivanhoé Cambridge a établi le processus suivant pour évaluer et sélectionner les projets écologiques ou sociaux admissibles.

Un groupe de travail sur le financement durable a été créé et chargé de superviser la mise en œuvre de ce cadre de référence pour le financement durable. La composition du groupe de travail sur le financement durable peut changer de temps à autre, mais il était initialement composé de représentants du groupe Finances et marchés des capitaux, du groupe Gestion durable et du service des Affaires juridiques d'Ivanhoé Cambridge. Pour éviter toute ambiguïté, d'autres représentants d'Ivanhoé Cambridge peuvent être admis comme membres additionnels du groupe de travail sur le financement durable.

Le groupe de financement durable sera responsable de :

- i. Évaluer et sélectionner les projets écologiques ou sociaux admissibles qui peuvent bénéficier d'un financement en vertu du présent cadre;
- ii. Tenir compte des risques environnementaux et sociaux associés aux projets écologiques ou sociaux admissibles. Le groupe s'appuiera, sans s'y limiter, sur des évaluations de projets et des examens internes pour déterminer la meilleure façon d'aborder, de gérer et d'atténuer ces risques;
- iii. Tenir un registre de financement durable dans lequel figureront le nom du projet, son emplacement, la description de l'utilisation des fonds, la référence aux critères d'admissibilité pertinents et le montant alloué;
- iv. Assurer un suivi des projets pendant la durée de l'opération de financement afin de s'assurer que les projets demeurent conformes aux critères d'admissibilité;
- v. Gérer toute mise à jour future du cadre.

Les projets écologiques ou sociaux admissibles comprennent les projets qui entrent dans une ou plusieurs des catégories indiquées plus haut et ceux pour lesquels les débours ont été effectués au cours des 30 mois précédant la date d'émission de tout financement durable.

Les fonds nets non alloués sont destinés à être alloués à des projets écologiques ou sociaux admissibles dans un délai de 18 mois.

Les fonds nets non alloués seront détenus sous forme d'espèces ou de valeurs mobilières liquides conformément à nos politiques internes de gestion des liquidités.

C. Gestion des fonds

Les fonds nets tirés de tout instrument de financement durable seront déposés dans un compte général et seront disponibles pour être alloués à des projets écologiques ou sociaux admissibles. Le processus d'allocation sera exécuté conformément au présent cadre de référence pour le financement durable.

Toutes les informations pertinentes concernant l'émission d'instruments de financement durable et les projets écologiques ou sociaux admissibles financés par de tels instruments seront conservées dans un registre de financement durable.

Tant qu'il y aura du financement durable en cours, les dossiers internes d'Ivanhoé Cambridge indiqueront l'allocation des fonds nets de l'instrument financier pertinent aux projets écologiques ou sociaux admissibles.

Le paiement du principal et des intérêts de tout financement durable sera fait à partir de nos fonds généraux et ne sera pas directement lié à la performance de tout projet écologique ou social admissible.

D. Reddition de comptes

Tant qu'il y aura du financement durable en cours, Ivanhoé Cambridge publiera annuellement (et en temps opportun, en cas de développements importants) et jusqu'à ce que ces émissions soient entièrement allouées, un rapport de financement durable qui comprendra des rapports d'allocation et d'impact, comme détaillé ci-dessous.

Rapport d'allocation

Ivanhoé Cambridge inclura les informations suivantes :

- Les fonds nets de chaque financement durable;
- Allocation des fonds par catégorie de projet;
- Solde des fonds non alloués.

Rapport d'impact

Lorsque cela sera pertinent et réalisable, et sous réserve de confidentialité, Ivanhoé Cambridge publiera également des indicateurs de performance environnementale qualitatifs et quantitatifs concernant les projets écologiques ou sociaux admissibles. Les indicateurs d'impact peuvent inclure, sans s'y limiter, les éléments suivants : (i) l'énergie annuelle économisée ou l'énergie renouvelable générée, (ii) les émissions annuelles de gaz à effet de serre réduites ou évitées, (iii) la valeur du capital naturel (par exemple : arbres plantés, eau préservée, etc.) et (iv) le nombre de personnes/familles bénéficiant d'un logement subventionné.

E. Examen externe

Avis indépendant

Ivanhoé Cambridge a obtenu un deuxième avis indépendant de *Sustainalytics* sur son cadre de référence pour le financement durable, qui indique la conformité avec les GBP, SBP, SBG et GLP et SLP de l'ICMA, qui sera disponible sur le site Web d'Ivanhoé Cambridge à compter de la publication de ce cadre.

Vérification externe a posteriori

Sur une base annuelle, tant qu'il y aura du financement durable en cours et jusqu'à ce que les fonds nets aient été entièrement alloués, Ivanhoé Cambridge sollicitera une vérification externe indépendante pour certifier :

- L'allocation des fonds nets à des projets écologiques ou sociaux admissibles;
- Les sommes non utilisées des instruments financiers.

Le rapport d'assurance limitée sera accessible au public sur le site Web d'Ivanhoé Cambridge.

Modifications

Le groupe de travail sur le financement durable réexaminera régulièrement le présent cadre, y compris sa conformité avec les versions actualisées du GBP, du SBP, du SBG, du GLP et du SLP. Cet examen peut entraîner la mise à jour et la modification du présent cadre. Les mises à jour importantes seront soumises à l'approbation préalable d'Ivanhoé Cambridge et le nouveau cadre fera l'objet d'un nouvel examen externe.

ANNEXE A

Certifications des bâtiments écologiques

Géographies	Certifications applicables
Amérique du Nord	BOMA BEST : Or ou Platine
Californie	CalGreen : Toutes les certifications
Monde	LEED : Argent ¹ , Or ou Platine
Monde	Certification Edge
Monde	Certification Living Building Challenge
Europe	BREEAM : Excellent ou Remarquable
Europe	HQE : Excellent ou Exceptionnel
Europe	DGNB : Or ou Supérieur
Australie	Green Star : 5 ou 6 étoiles
Australie	NABERS : 5 ou 6 étoiles
Chine	China Three Star : 3 étoiles
Japon	Casbee : A et S

¹ S'applique uniquement aux bâtiments industriels qui ont également été conçus pour améliorer l'efficacité énergétique d'au moins 20 %.

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent document est fourni à titre informatif uniquement et peut être modifié sans préavis. Nous ne sommes nullement responsables ni obligés de mettre à jour ou de réviser ce document en raison de l'obtention de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres circonstances ultérieures à la date de ce document. Ivanhoé Cambridge ou l'une de ses entités constitutives ou affiliées, ainsi que leurs administrateurs, dirigeants, employés, partenaires ou agents respectifs, n'assument ni n'accepteront aucune responsabilité pour toute perte ou tout dommage découlant de l'utilisation des informations contenues dans le présent document ou de la confiance accordée à celles-ci.

Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat de titres, ni une recommandation de s'engager dans une activité d'investissement, dans quelque pays que ce soit ou à l'intention de quelque personne ou entité que ce soit. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est ou ne sera faite en ce qui concerne l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité des informations contenues dans le présent document et ce dernier ne doit pas être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement, ni servir d'incitation à une telle décision. Toute offre ou invitation à demander des titres ne sera faite qu'en conformité avec toutes les lois applicables. Il convient de demander l'avis d'un professionnel avant de décider d'investir dans des titres.

Le présent document peut contenir des énoncés prospectifs au sens des lois sur les valeurs mobilières. De tels énoncés reflètent nos croyances actuelles et sont fondés sur les renseignements dont nous disposons.

actuellement. Ces énoncés ne sont pas des garanties et sont basés sur des estimations et des hypothèses qui sont soumises à des risques et des incertitudes. Ces énoncés ne sont pas des garanties de performances ou d'événements futurs et les événements réels pourraient différer sensiblement de ceux projetés dans le présent document et dépendre d'un certain nombre de facteurs. Par conséquent, les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Tous les énoncés prospectifs contenus dans ce document sont qualifiés dans les mises en garde qui précèdent. Les énoncés prospectifs sont faits uniquement à la date du présent document et nous ne sommes aucunement obligés de les mettre à jour ou de les réviser pour tenir compte de nouveaux renseignements ou de circonstances ou d'événements fut.

COORDONNÉES

Ivanhoé Cambridge
1001, rue du Square-Victoria
Bureau C-900
Montréal (Québec) H2Z 2B5
ivanhoecambridge.com

