

IVANHOÉ CAMBRIDGE 2023

Rapport sur l'allocation des obligations durables



**Ivanhoé
Cambridge**



Table des matières

Introduction	3
Notre engagement à l'égard de l'investissement durable	4
Sommaire des obligations durables	5
Utilisation des fonds	5
Détails des projets présentés	6
CIBC Square - 81 Bay Street	6
Greystar - Actifs multirésidentiels	8
Avis de non-responsabilité	10

Introduction

En mai 2023, il a été annoncé que le principal détenteur du portefeuille canadien d'immeubles de bureaux et de commerces de détail d'Ivanhoé Cambridge, Ivanhoé Cambridge II inc. (« IC II »), avait procédé à une émission d'obligations durables. IC II a émis pour un montant total en principal de 300 M\$ CA d'obligations durables de premier rang non garanties à 4,994 %, venant à échéance le 2 juin 2028. Cette émission s'inscrit dans la volonté d'Ivanhoé Cambridge de trouver des façons innovatrices de financer les activités de l'entreprise d'une manière durable pour les générations à venir.

Il s'agissait de la première obligation durable émise par Ivanhoé Cambridge et de la première émission d'obligations non garanties durables au Canada par une entité immobilière. Cette initiative s'inscrit dans l'engagement d'Ivanhoé Cambridge à jouer un rôle de catalyseur dans le secteur immobilier relativement aux investissements durables. Dans le cadre de cette stratégie, Ivanhoé Cambridge cherche à associer la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance (ESG) et les réalisations du portefeuille de propriétés aux stratégies de financement de l'entreprise.

Cette émission d'obligations durables vise à financer des projets admissibles comme définis dans le document **« Cadre de référence pour le financement durable »**. Sustainalytics, un leader mondial de la recherche et de l'évaluation, a émis une opinion indépendante confirmant que le cadre de financement durable d'Ivanhoé Cambridge est crédible et efficace, et qu'il s'aligne sur les Sustainability Bond Guidelines 2021, les Green Bond Principles 2021, les Social Bond Principles 2021, les Green Loan Principles 2023 et les Social Loan Principles 2023 de l'International Capital Market Association. Cette opinion indépendante favorable renforce notre nouveau programme de financement durable, qui met l'accent sur les bâtiments écologiques et les logements abordables.

Ce document constitue le rapport d'allocation des obligations durables tel que requis conformément au Cadre de référence pour le financement durable, et vise à identifier les éléments clés de cette émission d'obligations durables, notamment les détails de l'allocation des produits nets et l'alignement global sur les principes de financement durable d'Ivanhoé Cambridge.



Notre engagement à l'égard de l'investissement durable

Chez Ivanhoé Cambridge, nous avons fait de l'investissement durable une priorité et une partie intégrante de notre vision et de notre mission. Nous investissons pour assurer la sécurité financière de six millions de Québécois et Québécoises durant leur retraite. Notre politique d'investissement durable s'applique à notre portefeuille d'investissement mondial et à tous les employés d'Ivanhoé Cambridge dans tous les territoires où nous exerçons nos activités. Elle officialise notre approche de l'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans nos processus d'investissement. Nous croyons également qu'à long terme, un investissement immobilier durable est un investissement rentable. Nous avons de grandes ambitions pour que notre capital soit constructif, c.-à-d. investi dans l'intention de créer des impacts positifs sur l'environnement et les communautés, en plus de générer un rendement financier qui satisfait à nos obligations fiduciaires. Nous pensons qu'une partie de la résilience de nos actifs réside dans leur bonne performance environnementale et sociale. Ce principe se reflète dans les décisions et les mesures que nous prenons.

Nous développons et finançons des biens immobiliers, des projets et des entreprises de grande qualité qui façonnent des communautés inclusives, le tissu urbain de villes dynamiques partout dans le monde. Nous le faisons d'une manière stratégique et responsable, en tenant compte des facteurs ESG et en les intégrant aux critères d'investissement traditionnels pour réduire les risques et maximiser la création de valeur. Nous sommes déterminés à créer des lieux de vie qui favorisent le bien-être des personnes et des communautés, tout en améliorant notre empreinte environnementale.

L'élaboration d'une solide stratégie de financement durable fait partie intégrante de notre engagement. Nous veillons à ce que notre stratégie de financement soutienne nos objectifs ESG. Notre approche du financement durable, la meilleure du secteur, intègre des facteurs ESG dans un certain nombre de nos transactions. Cette approche nous permet d'élargir notre bassin d'investisseurs et d'encourager l'innovation dans le secteur immobilier. Depuis 2020, nous avons déployé plus de 6 G\$ CA d'actifs certifiés LEED Or ou supérieur.

PROCESSUS

Les efforts que nous déployons pour prioriser nos objectifs d'investissement durable et pour les atteindre nous amènent à prendre des mesures concrètes dans l'ensemble de notre portefeuille. Ces mesures consistent notamment à :

- Évaluer les éléments ESG essentiels tout au long du processus d'investissement et de gestion des actifs;
- Établir des cibles environnementales à court, moyen et long terme en ce qui a trait à l'utilisation énergétique et la réduction du carbone;
- Tirer parti des progrès technologiques visant à réduire les impacts environnementaux;
- Définir les attentes reliées aux certifications environnementales pour les développements nouveaux et existants;
- Mettre en œuvre des lignes directrices et des pratiques exemplaires sur la durabilité visant à mettre en évidence et à promouvoir les domaines essentiels pour améliorer notre performance ESG globale.

Les efforts déployés jusqu'à présent dans ces domaines se sont traduits par des avantages environnementaux considérables.

- **Certifications de bâtiments :** Notre portefeuille d'investissement stabilisé direct (sur le plan de la valeur brute des actifs) est certifié à plus de 58 % conformément aux normes des édifices verts.
- **Réductions de carbone :** Depuis 2017, l'intensité carbone liée à l'exploitation de notre portefeuille direct a été réduite d'environ 30%. Cela nous met sur la bonne voie pour atteindre notre objectif actuel de réduire les émissions de carbone de 35 % d'ici 2025.
- **Certification « Parité de La Gouvernance au féminin » :** Depuis plusieurs années, nous nous efforçons d'atteindre l'égalité des sexes au travail afin de donner à chaque personne la place qui lui revient au sein de notre entreprise. Au premier trimestre 2024, nous avons obtenu pour la première fois la certification Parité Or, après quatre années consécutives de certification Argent de la part de « La gouvernance au féminin ».

EDGE PLUS : En 2023, nous avons obtenu cette certification mondiale pour l'équité entre les sexes et l'équité intersectionnelle, ce qui représente une étape majeure de notre plan stratégique en matière d'impact social et d'inclusion. Grâce à EDGE, le leader mondial de l'évaluation et de la certification des organisations en matière d'équité entre les sexes et d'équité intersectionnelle, nous nous sommes joints à plus de 150 organisations dans le monde qui priorisent la diversité, l'équité et l'inclusion afin de créer et d'investir pour un avenir durable.

- **GRESB 2023 :** Nous continuons à faire preuve d'un engagement ambitieux et constant envers la performance durable de notre portefeuille. Pour 2023, notre score global GRESB a atteint 84 (sur 100), en hausse d'un point par rapport à 2022, dépassant la moyenne de 77 de notre groupe de pairs et la moyenne globale de 75 du GRESB. Nous continuons à obtenir de très bons résultats dans le contexte de la gestion des facteurs ESG (leadership, politiques et rapports), ayant obtenu la note maximale de 30/30.

Sommaire des obligations durables

Émetteur	Ivanhoé Cambridge II inc.
Cotes de crédit	DBRS : AA (faible)
Date d'émission	30 mai 2023
Taille	300 millions CAD
Échéance	5 ans
Date d'échéance	2 juin 2028
Coupon	4,994 %
Opinion indépendante	Sustainalytics

Utilisation des fonds

Les produits nets des obligations durables (298,94 M\$ CA) ont été entièrement alloués aux projets suivants conformément au Cadre de référence de financement durable :

Nom du projet	Localisation	Pourcentage des produits nets alloués	Produits nets alloués (en M\$ CA)	Critères d'admissibilité des obligations durables	Description générale de l'utilisation des produits
CIBC Square – 81 Bay Street	Toronto, ON Canada	66,67 %	199,3	Édifices verts	Certification LEED O&M Platine
Propriétés Greystar – Avana • Avana Eastlake • Avana One Six Four • Avana Southview • Avana Sugar Land • Avana Weymouth • Avana Woods	États-Unis	33,33 %	99,64	Logements abordables	Investissements dans la construction, le développement, l'exploitation, la rénovation ou l'entretien d'actifs immobiliers

Détails des projets présentés

CIBC SQUARE - 81 BAY STREET



Le 81 Bay Street est la première des deux tours de bureaux qui constituent le CIBC SQUARE. Dans l'ensemble, l'actif établit une nouvelle norme pour la communauté. Dans le cadre d'un partenariat entre Ivanhoé Cambridge et Hines, les architectes WilkinsonEyre et Adamson Associates ont conçu deux tours de classe mondiale totalisant près de 3 millions de pieds carrés. Le 81 Bay Street est entièrement loué et est en activité depuis 2021. La deuxième tour, située au 141 Bay Street, est en cours de construction et devrait ouvrir ses portes à la fin de 2025. Une fois achevés, les deux actifs seront physiquement reliés par un parc surélevé qui sera accessible au public.

Le CIBC SQUARE est conçu pour rassembler les gens et offrir des caractéristiques et des commodités exceptionnelles et avant-gardistes. Il s'agit d'une réalisation révolutionnaire qui relie le centre financier de Toronto au centre sud et au bord du lac. Le parc, qui enjambe le corridor ferroviaire, est le premier du genre au Canada.

L'actif du 81 Bay Street a été conçu pour offrir un environnement plus sain, plus vert et plus agréable afin de maximiser l'expérience humaine et de promouvoir le bien-être. Le développement durable, c'est plus que d'être écologique, c'est aussi une question de personnes et de collaboration. Le CIBC SQUARE est la nouvelle norme internationale en matière de communauté.

Le complexe a obtenu les certifications LEEDMD Platinum Core & Shell, WELL et WiredScore Platine. Au-delà de ces certifications, le CIBC SQUARE s'est engagé à réduire de façon constante les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la consommation d'énergie. L'immeuble est équipé de compteurs intelligents qui surveillent la consommation d'énergie en temps réel, ce qui permet une rétroaction des locataires qui mènera à la mise en place d'initiatives de conservation permanentes. Selon les données de rendement les plus récentes, le 81 Bay Street a reçu un score Energy Star de 91, ce qui le place dans les 12 % des immeubles de bureaux commerciaux les plus performants en Amérique du Nord. Afin de soutenir les méthodes de transport respectueuses de l'environnement, 20 % des places de stationnement sont consacrées à la recharge de véhicules électriques.

Sur le plan de l'actif, le 81 Bay Street a mis en œuvre un certain nombre de mesures, dont, entre autres :

- L'installation de compteurs divisionnaires pour tous les locataires afin d'encourager la réduction de la consommation d'énergie;
- Un plan d'entretien préventif pour maximiser l'efficacité et maintenir le rendement optimal de l'équipement;
- La mesure annuelle de la consommation d'énergie, des émissions de GES et de la réduction des déchets;
- Des objectifs annuels de réduction de la consommation d'énergie, des émissions de GES et de la consommation d'eau;
- Une analyse comparative du rendement énergétique à l'aide d'ENERGY STAR, dans le but de l'améliorer au fil du temps;
- Des caractéristiques de baux écologiques intégrées dans les baux normaux (partage des données, compteurs divisionnaires, etc.).

Les émissions opérationnelles de GES sont calculées à partir du rendement énergétique, un exercice annuel qui permettra à l'équipe immobilière d'élaborer une stratégie de réduction des émissions de carbone à plus long terme. La conception du bâtiment a été réalisée avec des équipements à rendement élevé, conçus pour réduire les coûts énergétiques de 40 % par rapport à la référence. L'équipe immobilière participe chaque année à une formation consacrée aux questions ESG et aux émissions de carbone.

En plus des initiatives énergétiques, le 81 Bay Street utilise également un système de filtration de l'air qui dépasse les normes de l'ASHRAE. Des filtres MERV-14 sont utilisés dans tout le bâtiment dans le cadre d'une approche proactive de la qualité de l'air intérieur⁽¹⁾.

Au-delà de la dimension environnementale, le 81 Bay Street est activement engagé dans l'impact social de l'ensemble de l'actif.

¹ Les meilleures pratiques de gestion de la qualité de l'air intérieur (QAI) permettent de prévenir les problèmes de QAI et de maintenir le confort et le bien-être des occupants des bâtiments. La gestion de la QAI comprend l'établissement d'objectifs appropriés en matière de qualité de l'air, la mise en place de protocoles de surveillance et d'analyse, l'établissement de plans d'entretien des systèmes de ventilation et la définition de procédures pour répondre aux préoccupations des occupants.

CIBC Square - 81 Bay Street

Emplacement	Toronto, Ontario
Pourcentage/Montant des produits nets	66,66 % / 199,30 M\$ CA
Type d'actif	Immeuble de bureaux commercial
Certification(s)	Certifications LEED O&M Platine, WELL Health & Safety, WELL (bronze), Wiredscore Platine
SLB (superficie locative brute)	2 900 000 pi ²
IPC (indicateur de performance clé)	Cote Energy Star : 91, Intensité énergétique : 13,1 ekWh/pi ² ⁽²⁾ , Intensité de consommation d'eau : 26,6 L/pi ² ⁽³⁾ , Intensité carbonique : 1,1 kg CO ₂ e/pi ² ⁽⁴⁾
Les initiatives sociales comprennent	• L'appui aux programmes de DEI; • L'ajout de toilettes neutres, d'une bibliothèque de ressources sur la santé mentale et physique, de 10 places de stationnement accessibles et d'une aire de soulagement pour les chiens d'assistance; • Une collection permanente d'œuvres d'art de 18 artistes canadiens, sélectionnées pour l'aire de restauration, avec une représentation de personnes autochtones, noires et de couleur (PNADC) et de personnes LGBTQ+; • L'ajout d'éléments d'orientation pour les personnes neurodiverses et les utilisateurs présentant des besoins particuliers; • Des tables à langer dans l'ensemble du bâtiment; • L'accès à un centre d'entraînement de premier plan offrant un programme d'activités complet, à 20 douches, aux vestiaires avec casiers et à une aire d'entraînement en plein air; • Des stations d'approvisionnement en eau; • Des options de transport à faible émission de carbone, plus de 500 places de stationnement pour vélos, des douches pour les cyclistes et un lien direct avec le plus grand réseau de transport en commun de la ville; • Une note de 98/100 de l'organisme Walk Score ⁽⁵⁾; • L'accès des locataires aux espaces extérieurs. • Un aménagement des étages qui permet une meilleure diffusion de la lumière du jour; • Une installation artistique, Visoleil, destinée à sensibiliser les gens aux problèmes de santé mentale et à reproduire la lumière du soleil pour lutter contre les effets de la dépression saisonnière; • Une salle de méditation ou de réflexion à la disposition des locataires.

² L'intensité énergétique est une mesure de la quantité d'énergie utilisée par pied carré de la superficie d'un édifice, exprimée en ekWh/pi² (équivalent kilowatt heure par pied carré)

³ L'intensité de consommation d'eau est une mesure de la quantité d'eau utilisée par mètre carré de surface d'un bâtiment, exprimée en litres/mètre carré.

⁴ L'intensité carbonique est une mesure de la quantité d'émissions de carbone générée par pied carré de la superficie d'un édifice, exprimée en kg CO₂e/pi² (kilogrammes d'équivalents en dioxyde de carbone par pied carré)

⁵ Walk Score mesure la facilité de déplacement à pied d'une adresse sur une échelle de 100. Un score de 90 à 100 indique que les occupants peuvent faire leurs emplettes quotidiennes sans voiture. (<https://www.walkscore.com/>)

GREYSTAR - ACTIFS MULTIRÉSIDENTIELS

Greystar Real Estate Partners, LLC (« Greystar »), est un leader mondial de l'investissement, la promotion et la gestion de biens immobiliers de grande qualité, notamment dans le logement locatif, la logistique et les sciences de la vie. La plateforme verticalement intégrée de Greystar s'appuie sur une connaissance approfondie du marché local pour réaliser des projets qui couvrent toutes les formes de logements locatifs, des résidences étudiantes aux résidences pour personnes âgées, des projets urbains à usage mixte aux entrepôts, grâce à son modèle d'entreprise unique et sa capacité à détenir, exploiter et développer des propriétés dans le monde entier.

Greystar estime que sa stratégie ESG est un élément important pour être un partenaire d'affaires de confiance, un employeur de qualité et un membre important des communautés dans lesquelles nous exerçons nos activités. Cet engagement est illustré par son approche dans tous les secteurs d'activité, où elle intègre systématiquement des principes de développement durable et des pratiques responsables dans ses activités.

Le partenariat entre Ivanhoé Cambridge et Greystar a commencé en 2013. Depuis, Ivanhoé Cambridge a investi avec elle dans de multiples stratégies et marchés, avec une forte exposition aux États-Unis. Le portefeuille Palmetto a été notre dernier investissement à avoir été réalisé au quatrième trimestre 2021. Aujourd'hui, le portefeuille Greystar représente le deuxième plus grand partenariat d'Ivanhoé Cambridge.

Chez Ivanhoé Cambridge, nous nous engageons à investir plus résolument dans des logements de qualité, abordables et accessibles à un plus grand nombre de personnes.

Nous soutenons les investissements dans la construction, le développement, l'exploitation, la rénovation ou l'entretien de biens immobiliers destinés à des logements abordables agréés ou enregistrés selon les systèmes de classification locaux, ou les investissements qui favorisent l'accès au logement pour la population à faible revenu.

Nous avons commencé à définir notre vision et nos ambitions pour l'avenir. Nous continuerons à bâtir sur ces efforts dans les années qui viennent, en travaillant en étroite collaboration avec nos partenaires et les autorités locales.

Avec cette offre d'obligations durables, nous avons sélectionné des actifs de notre portefeuille de logements multifamiliaux Greystar qui sont conformes à la fois à la



réglementation américaine et à notre propre définition de logement abordable. L'acquisition de ce portefeuille a été financée par des prêts hypothécaires financés par Fannie Mae. Plus de la moitié des logements répondent aux objectifs de la Federal Housing Finance Agency (FHFA) en matière de logement « axé sur la mission » dont les agences ont le mandat d'atteindre.

Nous avons alloué le produit de l'obligation au refinancement d'une portion des fonds propres apportés pour l'acquisition de six immeubles compris dans ce portefeuille. Cette acquisition a été finalisée en novembre 2021.

Ces six actifs comprennent un total de 9107 logements. Une proportion de 33,33 %, soit environ 100 M\$ CA du produit net, a été allouée à l'acquisition de logements abordables parmi ces actifs.

Les actifs répondent aux critères suivants :

- Au moins 40 % des logements sont abordables pour les ménages à faibles revenus, où l'expression « Ménages à faibles revenus » désigne les ménages dont le revenu est inférieur ou égal à 80 % du revenu médian de la région RMR⁽⁶⁾.
- Les loyers réels demandés pour les logements sélectionnés ne dépassent pas 30 % du revenu mensuel du ménage.



⁶ Le revenu médian moyen des six comtés où sont situés les actifs sélectionnés au 31 décembre 2022 était de 116 217 \$ US, selon les données du Bureau du recensement des États-Unis communiquées par Fannie Mae en juin 2023.

Avana Southview

Localisation Inver Grove, Minnesota

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 492 725 pi²

Logements abordables 417 logements (sur un total de 424)

Commodités/détails

Centre d'entraînement et salle de yoga, pavillon, piscine, aires de pique-nique, certification Energy Star

Avana Sugar Land

Localisation Sugar Land, Texas

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 256 730 pi²

Logements abordables 182 logements (sur un total de 240)

Commodités/détails

Centre d'entraînement, piscine, aires de pique-nique, services de ramassage des ordures

Avana Woods

Localisation Alpharetta, Georgia

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 480 589 pi²

Logements abordables 371 logements (sur un total de 3437)

Commodités/détails

Pavillon, centre d'entraînement, piscine, terrains de tennis, espaces communautaires extérieurs, salle de jeux et tables de billard

Avana One Six Four

Localisation Lynnwood, Washington

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 555 629 pi²

Logements abordables 472 logements (sur un total de 506)

Commodités/détails

Centre d'entraînement, piscine et spa, vaste aménagement paysager, divertissements et expériences locales facilement accessibles, Energy Star et Certified Sustainable Property (CSP) de l'IREM (Institute of Real Estate Management)

Avana Weymouth

Localisation Weymouth, Massachusetts

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 443 220 pi²

Logements abordables 412 logements (sur un total de 418)

Commodités/détails

Centre d'entraînement, piscine et spa, tables de billard et arcade, salle de jeux, Energy Star et Certified Sustainable Property (CSP) de l'IREM (Institute of Real Estate Management)

Avana Eastlake

Localisation Thornton, Colorado

Type d'actif Multirésidentiel

SLB 305 234 pi²

Logements abordables 326 logements (sur un total de 336)

Commodités/détails

Pavillon, centre d'entraînement, piscines, l'actif est stratégiquement situé à proximité des principaux axes de transport en commun, lauréat du Kingslea Award pour la satisfaction des locataires

TOTAL

RMR moyen (USD)⁽⁷⁾	116 217 \$
Nombre d'unités	9 107
Unités à 80 % de RMR	2 180
% d'unités à 80 % du RMR	24 %
Équité	160 753 775 \$
Équité abordable	149 076 996 \$
50 % d'équité	80 376 888 \$
50 % d'équité (CAD)⁽⁸⁾	100 471 109 \$
Arrondi	100 000 000 \$

⁷ Il s'agit du revenu médian moyen des six comtés où sont situés les actifs au 31 décembre 2022 selon les données du Bureau du recensement aux États-Unis partagées par Fannie Mae en juin 2023

⁸ Le taux de change applicable au moment de l'émission de cette obligation en juin 2023 était de 1,25 CAD pour 1 USD



Avis de non-responsabilité

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

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

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

CONTACT

Ivanhoé Cambridge
1001, rue du Square-Victoria
Montréal, Québec
Canada H2Z 2B5

ivanhoecambridge.com



**Ivanhoé
Cambridge**