



# En affaires et exemplaires

Sommaire de la responsabilité d'entreprise 2016





Sun Life Financial Tower, Toronto (Ontario)  
Propriétaire : Sun Life du Canada compagnie d'assurance-vie

## Mot du président

**Nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance rehaussent la valeur à long terme de nos bâtiments pour les investisseurs : elles réduisent les risques et les coûts d'exploitation, et valorisent la fidélité des locataires.**

La durabilité est une question de leadership, de renforcement des relations et d'innovation continue. Pendant plus de dix ans, nous avons cru qu'obtenir une certification environnementale des bâtiments comme LEED, ENERGY STAR et BOMA BEST était la meilleure chose à faire, car nous réduisions ainsi les coûts énergétiques, et les locataires montraient de plus en plus d'intérêt pour les bâtiments écologiques. Nous avons cru qu'accorder la priorité à la durabilité et à des bâtiments certifiés nous permettrait d'offrir à nos locataires une expérience supérieure et de créer de la valeur pour les investisseurs.

Or, croire ne suffit plus. En 2014, nous nous sommes engagés à trouver des preuves irréfutables qui s'appliquent à l'ensemble de notre portefeuille et qui montrent que la performance des bâtiments écologiques certifiés dépasse celle de leurs contreparties non écologiques. Nous avons été ravis de constater qu'une étude scientifique que nous avons commandée a été reprise en septembre 2015 dans l'une des revues scientifiques avec comité de lecture les plus respectées : *The Journal of Portfolio Management* de la société Institutional Investor. Les résultats de l'étude abordés dans le présent rapport ont renforcé notre conviction que les caractéristiques de la durabilité sont des critères essentiels pour offrir aux investisseurs une valeur à long terme.

### TABLE DES MATIÈRES

1	Mot du président
3	Réduire les risques
5	Augmenter le revenu net d'exploitation
9	Valoriser la fidélité des locataires
11	Être une source d'inspiration

« Nous sommes ravis que le rapport d'enquête GRESB continue de nous classer parmi les meilleures entreprises du monde. L'orientation du GRESB sur le leadership en durabilité est vraiment en accord avec les valeurs fondamentales de Bentall Kennedy. Nos efforts continuellement axés sur une performance exceptionnelle en matière de pratiques environnementales, sociales et de gouvernance stimulent la création d'une valeur à long terme, ce qui revient à être en affaires et exemplaires. »

– GARY WHITELAW, CHEF DE LA DIRECTION DU GROUPE BENTALL KENNEDY



### Augmenter le revenu net d'exploitation : la certification de bâtiments écologiques

Les bâtiments écologiques certifiés étant généralement plus efficaces, ils contribuent à réduire les frais d'exploitation et les émissions de gaz à effet de serre. Trois des conclusions de l'étude que nous avons commandée révèlent que les immeubles de bureaux écologiques constituent un actif supérieur de 8 à 10 % par rapport à des actifs non certifiés équivalents, comme le montrent les données suivantes :

- Hausse de 3,7 % du taux de location dans les immeubles certifiés LEED aux États-Unis;
- Baisse de 4 % des incitatifs de location dans les immeubles canadiens certifiés LEED et BOMA BEST;
- Taux d'occupation plus élevé de 4 % dans les immeubles certifiés LEED aux États-Unis.

Ce modèle des répercussions sur la valeur de nos bâtiments est expliqué en détail aux pages 5 et 6 de ce rapport.

### Valoriser la fidélité des locataires pour qui « l'insigne » a de l'importance

L'étude révèle clairement un point qui n'était encore jamais ressorti dans les études scientifiques : les locataires d'un immeuble écologique certifié sont beaucoup plus satisfaits et portés à renouveler leur bail. Cette constatation est plus évidente dans les immeubles canadiens certifiés BOMA BEST, et particulièrement ceux des niveaux Or et

Platine. Nous croyons que ce comportement est dû en grande partie aux pratiques de gestion renforcées par les programmes de certification et au dévouement des équipes de gestion immobilière, qui adhèrent à ces pratiques tout en offrant aux locataires un meilleur environnement.

### Réduire les risques : des villes durables

Avoir un portefeuille d'immeubles écologiques certifiés contribue à réduire le risque de désuétude des bâtiments. Il est également important d'investir dans des villes qui travaillent elles-mêmes activement en faveur de la durabilité. Nous tenons également compte des municipalités qui ont en place une infrastructure, des politiques et des plans d'urbanisme qui permettent d'attirer et de soutenir les citoyens et les entreprises. Nous prenons aussi en compte les facteurs qui améliorent l'habitabilité générale d'une ville, y compris le transport en commun, la salubrité environnementale, la protection des espaces verts, la valorisation des arts et de la culture, la croissance intelligente et l'importance accordée aux options de transport actif comme la marche et le cyclisme. Ces villes ont de plus en plus besoin de rapports sur l'énergie et d'analyses comparatives concernant leurs immeubles, et nous sommes prêts à respecter ces exigences.

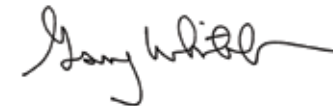
Dans les villes durables, il y a une forte demande pour des immeubles écologiques certifiés, mais aussi pour des espaces qui aident les gens et les entreprises à atteindre leurs objectifs généraux en matière de santé et de mieux-être. Nous constatons que la santé se situe

de plus en plus au cœur des préoccupations des gens et qu'il est possible d'offrir des espaces qui favorisent un mode de vie sain.

### Bentall Kennedy, une société de Gestion Placements Sun Life

En septembre 2015, Bentall Kennedy est devenue une société de Gestion Placements Sun Life. Sun Life fait partie des clients de Bentall Kennedy depuis plus de dix ans, et ces deux entreprises s'entendent sur de nombreux aspects, notamment au chapitre des efforts déployés et de leur engagement à l'égard de la durabilité. En 2016, pour la septième année consécutive, la Financière Sun Life a figuré sur la liste des 100 sociétés les plus engagées en matière de développement durable à l'échelle mondiale.

Nous apprécions le dévouement de nos professionnels de l'immobilier à l'égard de ces initiatives, et j'ai hâte de recevoir vos commentaires et de voir se concrétiser nos projets futurs dans les domaines de l'innovation et de la durabilité.



**GARY WHITELAW**  
CHEF DE LA DIRECTION, GROUPE BENTALL KENNEDY  
22 juin 2016

PRIORITÉ ACCORDÉE  
À LA CERTIFICATION DE  
BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES

20



immeubles de bureaux se sont inscrits en 2015 pour obtenir la certification dans le cadre de notre programme de volume LEED EB : O&M.

130



immeubles de tous les types d'actifs ont obtenu la certification en 2015 grâce à notre programme de portefeuille BOMA BEST.

916



immeubles participent à ENERGY STAR.

## Réduire les risques

**Nous sommes d'abord et avant tout fiduciaires, et nous mettons nos connaissances et notre expérience exceptionnelles au service d'investissements et de gestion qui sont responsables, à long terme, d'actifs immobiliers.**

En tant que fiduciaires, nous avons la responsabilité de gérer de manière durable les risques pour l'ensemble de notre portefeuille de clients. Quand nous envisageons un nouvel aménagement immobilier ou l'acquisition d'un immeuble, nous examinons de nombreux facteurs de durabilité, y compris les risques environnementaux et la performance énergétique.

Un des premiers points pris en compte est la ville : tient-elle compte de manière proactive de la durabilité et des risques associés ? Nous nous intéressons aussi au quartier pour déterminer s'il s'agit d'un milieu dynamique qui attirera les meilleurs talents pour y travailler et y vivre. Nous examinons ensuite les caractéristiques de l'immeuble même (nous voyons, par exemple, s'il est à usages multiples, s'il est certifié LEED, etc.), et quel rôle il jouera pour assurer la santé et la productivité des locataires et des résidents. Enfin, nous évaluons la gestion de l'immeuble et établissons quel serait notre rôle dans l'expérience globale du locataire.

Un bon exemple est l'achat d'une propriété à rénover située à proximité de la gare ferroviaire Diridon, à San José (Californie). Cette région jouit d'une excellente économie,

les sociétés y sont en pleine croissance et la main-d'œuvre se compose de gens instruits, férus de technologie numérique et soucieux de leur santé. Situé à proximité des services de transport en commun et d'une autoroute régionale, l'emplacement est idéal. Point important, le site à réaménager contribue activement à l'émergence d'un voisinage propice à la marche. Le projet propose un immeuble certifié LEED à usage mixte dynamique, avec bureaux, résidences collectives et commerces de détail au rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble de notre portefeuille, nous gérons les risques en accordant la plus grande importance à notre capacité de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). En décembre 2015, à la conférence de Paris sur le climat (COP21), 195 pays ont adopté le premier accord mondial universel et juridiquement contraignant sur le climat. Le renforcement de la réglementation en Amérique du Nord depuis la conclusion de l'accord fait en sorte que la gestion des GES gagne plus que jamais en importance. Nos progrès dans ce sens, expliqués à la page 7, prouvent que nous sommes bien placés pour gérer ce risque croissant.

### FAITS MARQUANTS SUR LA DURABILITÉ :

#### UN PRI

Bentall Kennedy a été classée « A » dans le rapport des signataires des Principes pour l'investissement responsable.

#### WWF-CANADA

Nommée société *Living Planet @ Work* de l'année par WWF-Canada en 2014 et 2015.

#### ENERGY STAR

Gagnante du prix de l'excellence soutenue ENERGY STAR (2011-2016).

#### GRESB

Classée première dans le monde parmi les sociétés à portefeuilles diversifiés (2014 et 2015).

**L'AVENIR :****4 ÉTAPES POUR RÉDUIRE  
LES RISQUES LIÉS  
AUX ACQUISITIONS**

La pensée stratégique mise de l'avant pour réduire les risques et offrir à nos clients une valeur à long terme est un processus en quatre étapes ayant pour but d'examiner la ville, le quartier, les caractéristiques de la construction et la gestion. Pour Bentall Kennedy, cette stratégie constitue un volet critique du processus que nous suivons lorsque nous envisageons un nouvel aménagement immobilier ou l'acquisition éventuelle d'un immeuble.

1

**LA VILLE**

La ville gère-t-elle de manière proactive la durabilité et les risques associés ? Nous examinons soigneusement quelles villes ont l'infrastructure, les politiques et les plans d'urbanisme qui permettent d'attirer et de soutenir les citoyens et les entreprises (par exemple, le transport en commun, la croissance intelligente et la salubrité environnementale).

2

**LE QUARTIER**

S'agit-il d'un quartier dynamique qui attirera les meilleurs talents pour y travailler et y vivre ? Nous recherchons des collectivités qui ont beaucoup à offrir aux gens qui y travaillent et y vivent, y compris un éventail de commodités et l'importance accordée au transport actif comme la marche et le cyclisme.

3

**LES CARACTÉRISTIQUES**

Fait-on tout ce qu'il faut pour réduire l'impact de la construction d'immeubles sur l'environnement ? Nous cherchons à aménager des bâtiments écologiques certifiés et à certifier les immeubles existants, afin de réduire l'impact environnemental et d'augmenter le revenu net d'exploitation par rapport aux immeubles conventionnels non certifiés.

4

**LA GESTION**

Nous étudions comment notre gestion d'un immeuble peut améliorer l'expérience des locataires. Notre programme ToujoursVert fournit à l'équipe de gestionnaires les outils nécessaires pour assurer et maintenir la performance exceptionnelle de l'immeuble, et pour engager les locataires à atteindre leurs objectifs généraux en matière de durabilité, de santé et de productivité.



## Augmenter le revenu net d'exploitation

### Une étude avant-gardiste révèle que les immeubles de bureaux écologiques génèrent des revenus et une valeur plus élevés

Nous nous efforçons de réduire les frais d'exploitation liés à la consommation d'énergie et d'eau et à la production de déchets tout en améliorant la performance et l'efficacité environnementales de nos immeubles. L'une des approches priorisées est la certification de bâtiments écologiques, LEED, ENERGY STAR et BOMA BEST. Nous croyons depuis longtemps que la gestion proactive des facteurs de durabilité par la certification de bâtiments écologiques, en plus d'accroître le revenu net d'exploitation, favorise les meilleures pratiques de gestion et une performance supérieure des bâtiments, au profit des clients et des locataires.

#### Une nouvelle étude avant-gardiste

Notre rôle comme fiduciaire est d'aller au-delà des croyances, de l'intuition et des études de cas, et d'utiliser la recherche pour trouver des preuves convaincantes pertinentes à tout notre portefeuille. Bentall Kennedy a commandé un rapport, le premier dans son genre, pour étudier les retombées financières de la certification de bâtiments écologiques sur les immeubles de bureaux commerciaux. Intitulé « Green Certification and Building Performance: Implications for Tangibles and Intangibles », l'article a été publié dans le numéro spécial de septembre 2015 sur l'immobilier de *l'Institutional Investor's Journal of Portfolio Management*.

L'étude a été réalisée par Nils Kok, Ph. D., de l'Université Maastricht, aux Pays-Bas, et Avis Devine, Ph. D., de l'Université de Guelph, au Canada. La méthodologie de recherche comprenait l'analyse de 10 années de données réelles sur la location dans les immeubles de bureaux du portefeuille géré par Bentall-Kennedy : 143 actifs aux États-Unis et 148 au Canada, pour un total de 58 millions de pieds carrés.

L'étude a confirmé ce que nous croyions intuitivement : elle a prouvé que les bâtiments écologiques certifiés sont en général plus efficaces, mais aussi que les immeubles de bureaux écologiques ont une valeur supérieure à celle des bâtiments non certifiés. Notre modèle des répercussions sur la valeur, fondé sur trois constats clés (taux de location plus élevé, moins de concessions de location et taux d'occupation plus élevé) suggère une hausse de la valeur des actifs de 8 à 10 % pour les immeubles écologiques.

En 2015, nous avons lancé notre certification LEED pour bâtiments existants : un programme de volume Exploitation et entretien (LEED EB : O&M) et un programme de portefeuille BOMA BEST. Au cours des prochaines années, ces programmes permettront d'accroître efficacement la portée des certifications de bâtiments dans notre portefeuille, nous assurant ainsi des revenus et une valeur plus élevés.



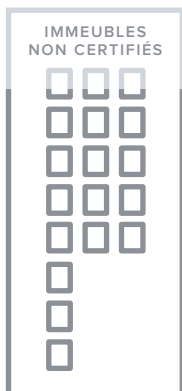
Bentall 5, Vancouver  
(Colombie-Britannique)  
Copropriétaires :  
Bentall Kennedy Prime  
Canadian Property Fund  
et Comptes clients dédiés  
de Bentall Kennedy

## DES CONSTATS AVANT-GARDISTES

L'illustration des répercussions sur la valeur de trois constats clés de la recherche suggère une hausse de la valeur des actifs de 8 à 10 % pour les bâtiments écologiques.

Estimation  
de la valeur actuelle des  
immeubles non certifiés

**65,7 M \$**



## Trois constats clés de l'étude

1 Taux de location  
plus élevé dans les immeubles  
certifiés LEED aux États-Unis \*

3,7 % ↑

2 Baisse des concessions de location  
dans les immeubles certifiés LEED et  
BOMA BEST \*\* au Canada

4 % ↓

3 Taux d'occupation  
plus élevé dans les immeubles  
certifiés LEED \* aux États-Unis

4 % ↑

Estimation de  
la valeur actuelle des  
immeubles certifiés

**72,3 M \$**



## HYPOTHÈSES

Loyer selon le marché, an 1 : 30 \$ le pied carré

Améliorations locatives : 30 \$ le pied carré  
(nouveaux locataires) / 15 \$ le pied carré  
(renouvellements), calculé d'après un coefficient  
de rétention de 75 %

Taux global d'inoccupation : 7 %

## HYPOTHÈSES COURANTES

Délai : 8 mois

Commissions : 5 \$ le pied carré (nouvelles  
transactions) / 2,50 \$ le pied carré renouvellements

Immeuble de bureaux de 100 000 pieds carrés;  
10 locataires qui louent 10 000 pieds carrés; baux  
à échéance et baux renouvelés répartis également  
sur un horizon d'investissement de 10 ans; réversion  
du revenu net d'exploitation à la 11<sup>e</sup> année

Taux d'escompte de 6 % appliqué aux revenus futurs

Taux de capitalisation final : 5 %

## HYPOTHÈSES MODIFIÉES

Loyer selon le marché, an 1 : 31,11 \$ le pied carré

Améliorations locatives : 28,80 \$ le pied carré  
(nouveaux locataires) / 14,40 \$ le pied carré  
(renouvellements), calculé d'après un coefficient  
de rétention de 80,6 %

Taux général d'inoccupation : 3,28 %

L'illustration ci-dessus montre l'évolution hypothétique de la valeur d'un bien immobilier mesurée au moyen d'un modèle d'évaluation de Bentall Kennedy qui repose sur une approche de la valeur actualisée des flux de trésorerie. Il s'agit d'une illustration théorique, afin d'estimer les répercussions possibles du changement des taux de location, des concessions de location et des taux d'occupation sur la valeur, mis en corrélation avec la certification d'immeubles écologiques dans l'étude. Elle ne présente pas la hausse réelle de la valeur ni les éventuelles hausses futures de la valeur d'investissements réels. La hausse de valeur indiquée se situe à un point dans le temps fondé sur les changements d'hypothèses dans le modèle d'évaluation et ne représente pas un taux de rendement. Bentall Kennedy croit que les hypothèses relatives aux conditions du marché comprises dans le modèle sont raisonnables pour un bien immobilier situé en Amérique du Nord, mais les conditions du marché diffèrent selon le lieu géographique et pourraient différer considérablement par rapport à ces hypothèses. Rien ne garantit qu'en matière de certification écologique, un investissement aurait une incidence semblable sur un immeuble réel. Par ailleurs, le modèle ne tient pas compte des frais, des coûts de transaction ni des autres dépenses qui réduiraient le rendement des investissements.

\* Au Canada, données LEED moins fiables.

\*\* Aux États-Unis, données BOMA BEST non disponibles.

## Réduire la consommation d'énergie constitue une stratégie clé dans la gestion des coûts d'exploitation de notre portefeuille immobilier. Les économies ainsi réalisées profitent à nos clients et à nos locataires, mais aussi à l'environnement.

Les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie dans les bâtiments au cours de leur vie utile sont l'impact environnemental le plus important de l'immobilier. Cette consommation représente 90 % de nos émissions de GES de types 1 et 2, l'eau et les déchets comptant pour 10 %. Dans les cinq dernières années, nous avons apporté des améliorations progressives sur ce plan. En 2015, nous avons réussi à faire d'importantes réductions en mettant davantage l'accent sur la formation et sur la certification des bâtiments.

### Les gaz à effet de serre (GES) et l'énergie

Dans l'ensemble de notre portefeuille, les émissions normalisées de GES calculées en fonction du lieu \* ont baissé de 2,8 % en 2015 par rapport à 2014. Puisque nous prônons depuis longtemps des mesures de réduction énergétique, on pourrait croire que nous n'avons plus de solutions pour des gains d'efficacité. Pour réduire les coûts énergétiques et les coûts associés, nous nous concentrons sur la réduction de l'intensité énergétique (la consommation d'énergie au pied carré dans un bâtiment, normalisée pour supprimer les variances liées aux conditions météorologiques

et au taux d'occupation), ce qui nous permet de mettre en évidence l'impact de nos pratiques de gestion sur l'atteinte de nos objectifs en matière de réduction énergétique. L'intensité énergétique normalisée dans l'ensemble de notre portefeuille a diminué de 4 % par rapport à 2014. Ces résultats sont dus en partie à nos efforts renouvelés en faveur de la formation en efficacité énergétique et de la certification des bâtiments, ainsi qu'aux améliorations apportées à notre logiciel de gestion de l'énergie Eco Tracker et à nos efforts continus à l'égard des programmes de réduction énergétique dans les immeubles.

Plusieurs exemples montrent que dans des immeubles à performance élevée déjà certifiés LEED Or, nous avons réussi à faire un gain d'efficacité énergétique de 15 à 20 % en nous concentrant sur la collecte de données et sur une analytique approfondie pour nous assurer de nouveaux gains.

À l'avenir, nous maintiendrons nos pratiques de gestion de premier ordre, afin de réduire l'intensité énergétique tout en améliorant les connaissances sur l'efficacité énergétique de nos professionnels de la gestion immobilière, grâce à la formation et à une participation plus active à Eco Tracker.

\* En tant que gestionnaire, nous surveillons notre performance à partir de données comparables. Les données brutes sur les émissions normalisées de GES calculées en fonction du lieu (émissions normalisées de GES) présentées dans notre rapport sommaire ne prennent pas en compte l'achat de crédits d'énergie renouvelable ou les contreparties de la fixation du carbone. Les données de l'année courante reflètent seulement les actifs qui faisaient partie du portefeuille pour chacune des cinq dernières années ou qui étaient de nouveaux développements réalisés durant cette période. Les données des années historiques sont ajustées pour refléter les conditions climatiques, le taux d'occupation et un coefficient d'occupation exceptionnel en 2015. Conformément aux directives du Protocole sur les GES de type 2, les émissions « basées sur un lieu » reflètent celles de l'électricité produite localement, ce qui peut différer de l'électricité achetée par la société. Les émissions des deux types, axées sur le marché et basées sur le lieu, sont publiées dans notre rapport complet à [cr.bentallkennedy.com](http://cr.bentallkennedy.com).



Pour des données environnementales plus détaillées, y compris sur l'eau et les déchets : [cr.bentallkennedy.com/environment](http://cr.bentallkennedy.com/environment)

# 26 M \$

Total des coûts de consommation d'énergie évités en Amérique du Nord (2011-2015)



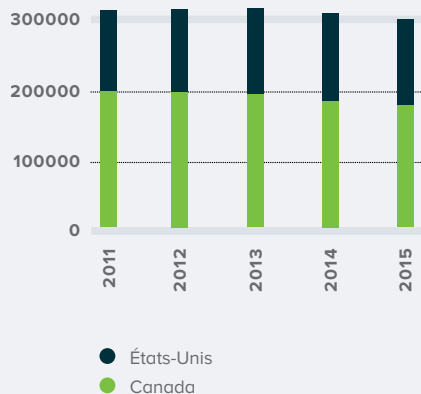




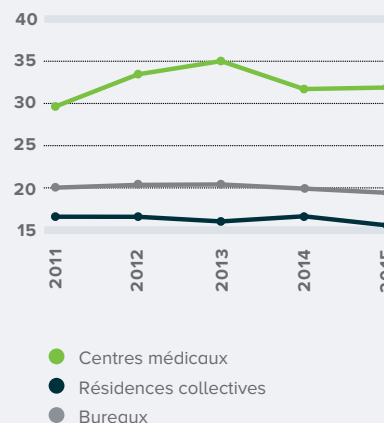
Eastgate Square, Hamilton (Ontario)  
 Propriétaire : Prime Canadian Property  
 Fund de Bentall Kennedy

Les efforts accrus consacrés à la formation sur l'efficacité énergétique, à la certification des bâtiments et à l'analyse de données massives ont entraîné une baisse annuelle de 4 % de l'intensité énergétique normalisée dans l'ensemble de notre portefeuille.

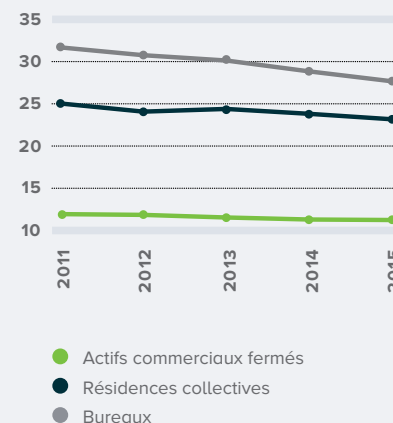
Émissions de gaz à effet de serre normalisées (tCO<sub>2</sub>e)



États-Unis : Intensité énergétique normalisée par type d'actifs (ekWh/pi<sup>2</sup>/année)



Canada : Intensité énergétique normalisée par type d'actifs (ekWh/pi<sup>2</sup>/année)



47 %



Taux de réacheminement des déchets dans le portefeuille canadien des actifs commerciaux fermés (hausse de 60 % depuis 2011)

CANADA

14,6 %



Baisse de l'intensité normalisée de l'eau dans notre portefeuille américain de bureaux par rapport à 2014

ÉTATS-UNIS

2,8 %



Réduction des émissions normalisées de GES par rapport à 2014

AMÉRIQUE DU NORD

# Valoriser la fidélité des locataires



Nous nous efforçons de dépasser les attentes des locataires et des résidents en créant un esprit communautaire dans nos immeubles et dans les quartiers environnants.

◀  
 Elan Uptown,  
 Minneapolis (MN)  
 Propriétaire : U.S.  
 Open-end Fund, géré  
 par Bentall Kennedy

Les attentes des locataires continuent de changer et d'évoluer. L'un des moyens d'augmenter la valeur à long terme de notre portefeuille est de tout faire pour dépasser leurs attentes. Nous y parvenons par la certification des bâtiments, les initiatives d'engagement des locataires et la contribution des équipes de gestion qui excellent en innovation.

### Certification des immeubles

La certification de bâtiments écologiques donne l'assurance aux parties prenantes de Bentall Kennedy que les pratiques et les programmes mis en œuvre donnent des résultats et sont supérieurs aux données de référence. L'étude que nous avons commandée (expliquée en détail aux pages 5 et 6) ne prouve pas seulement que les immeubles certifiés génèrent des revenus et une valeur plus élevés : elle confirme notre croyance que les locataires préfèrent occuper des immeubles certifiés écologiques. Les locataires de ces immeubles sont souvent plus satisfaits et plus portés à renouveler leur bail. Par exemple, l'étude révèle une hausse de 5,6 % du taux de renouvellement et de 7 % du niveau de satisfaction dans les immeubles au Canada – en particulier ceux qui ont une certification BOMA BEST Or ou mieux – par rapport aux immeubles non certifiés (données non disponibles pour les actifs certifiés aux États-Unis).

## LA CERTIFICATION DES IMMEUBLES EN CHIFFRES

### LEED

11 G \$

d'actifs, soit 25,5 millions de pieds carrés, sont certifiés LEED



67 %

du portefeuille américain de bureaux sont certifié LEED (d'après la valeur des actifs)



56 %

du portefeuille canadien de bureaux sont certifiés LEED (d'après la valeur des actifs)



« La certification de bâtiments écologiques devenant la norme, nous sommes fiers que nos locataires puissent faire l'expérience de la durabilité grâce à une gamme de programmes et de services, y compris notre programme ToujoursVert. »

– GISELLE GAGNON, PREMIÈRE VICE-PRÉSIDENTE, GROUPE DES RESSOURCES STRATÉGIQUES

**L'engagement ToujoursVert des locataires**

Depuis 2014, notre programme ToujoursVert à l'intention des locataires est appliqué à tous les types d'actifs, à l'échelle de l'Amérique du Nord. Il offre même une version adaptée au secteur résidentiel sous l'appellation ForeverGreen@Home. Ce programme vise à susciter une collaboration entre les gestionnaires immobiliers et les locataires, ce qui permet de profiter d'un lieu de travail plus propre, plus vert et plus agréable. Des ressources comme des affiches, des bulletins d'information et des trousseaux portant sur des thèmes environnementaux mensuels permettent à l'équipe verte d'offrir aux gestionnaires et aux locataires des solutions concrètes.

En 2015, avec *Destination ToujoursVert*, nous avons amené à un niveau supérieur notre programme sur la durabilité qui cible les médias sociaux en ligne. Le pilote a eu lieu dans quatre immeubles de bureaux de Toronto. Ce programme met à profit les médias sociaux et les mécanismes du jeu pour encourager les occupants des immeubles à participer à des activités visant à s'éduquer dans le domaine de la durabilité. Le pilote a reçu du Conseil du bâtiment durable du Canada – Chapitre du Grand Toronto – un prix d'innovation dans le domaine de la durabilité.

À l'avenir, nous continuerons d'améliorer les volets du programme ToujoursVert pour qu'ils restent novateurs, amusants et stimulants.



Exemple d'affiche mensuelle inspirée d'un film dans le cadre de la campagne « Festival du film ToujoursVert ». Ces affiches sont posées dans les immeubles de Bental Kennedy partout en Amérique du Nord.

**BOMA BEST**

12,6 G \$



d'actifs canadiens sont certifiés BOMA BEST

55 %



du portefeuille canadien total est certifié BOMA BEST (bureaux, actifs industriels et commerciaux, d'après la valeur des actifs)

**ENERGY STAR**

9,7 G \$



d'actifs ont une cote ENERGY STAR de 75 ou plus

## Être une source d'inspiration



Pour en savoir plus au sujet de notre équipe : [cr.bentallkennedy.com/employees](http://cr.bentallkennedy.com/employees)

## Les ressources humaines sont notre plus grande richesse. Nous souhaitons recruter, perfectionner et inspirer des employés motivés et talentueux.

Nous prônons une culture d'entreprise qui attire et retient des personnes de haut calibre. Afin de favoriser leur croissance et leur perfectionnement, nous mettons à la disposition de nos employés les ressources nécessaires pour travailler efficacement et améliorer constamment leur rendement. Nous nous engageons à leur offrir un milieu de travail durable et nous leur offrons la possibilité de redonner aux communautés où ils vivent et travaillent. En 2015, nous avons continué d'améliorer la qualité de l'engagement de nos employés en élargissant la gamme de cours de formation et les possibilités de perfectionnement offerts.

### Formation et perfectionnement

Nos ressources humaines sont le fondement de notre réussite passée, présente et future; elles ont une valeur certaine pour les clients et pour les locataires que nous servons. L'investissement dans la formation et le perfectionnement, une de nos priorités en 2015, mettait l'accent sur les programmes conçus pour nos dirigeants et pour nos nouveaux employés. Notre programme élargi de mentorat soutenait l'engagement et le perfectionnement

de nos futurs dirigeants. Nous avons également ajouté plusieurs programmes de formation en gestion pour permettre à nos dirigeants de répondre à la nature complexe et en constante évolution de nos affaires. Pour nos nouveaux employés, nous avons étoffé le programme d'orientation interne pour promouvoir notre culture et accélérer leur acquisition de connaissances sur l'organisation.

Nous avons également continué de créer et de donner des cours de formation sur la durabilité qui ciblaient des fonctions précises dans l'entreprise. Lancée en 2014, notre formation sur la durabilité dans les services de placement immobilier s'est poursuivie en 2015. Des dirigeants de toute l'organisation ont participé à cette séance de trois heures axée sur la création d'une approche commune de nos vecteurs de valeur au chapitre de la durabilité. Toujours en 2015, nous avons lancé notre certificat en efficacité énergétique, un programme en plusieurs volets qui fournit aux équipes de gestion immobilière les bons outils et les données d'analyse nécessaires pour apporter des améliorations continues en matière d'efficacité énergétique.

NOTRE RÉSEAU  
D'ÉQUIPES  
BLEUES COUVRE

12



VILLES EN AMÉRIQUE DU NORD

Nos équipes bleues jouent un rôle important dans nos bureaux : elles recrutent des bénévoles, mettent en œuvre des initiatives et diffusent notre message sur la durabilité aux employés de Bentall Kennedy

« Le dévouement de notre personnel nous étonne sans cesse. Les valeurs que nous partageons s'expriment non seulement dans le travail quotidien, mais également dans notre engagement à servir et à mettre en valeur les collectivités où nous sommes actifs. »

– AMY PRICE, CHEF DE LA DIRECTION (ÉTATS-UNIS)



► Margie Nelson, vice-présidente, gestion de l'actif, Annelisse Quitevis, adjointe à la direction, et Lydia Tan, première vice-présidente, développement, San Francisco (Californie).

FAITS INTÉRESSANTS :

EMPLOYÉS DE CALGARY QUI ONT FAIT UNE DIFFÉRENCE EN 2015

140 K \$

Montant recueilli et remis à des œuvres de bienfaisance



470

Nombre d'heures de bénévolat faites par des employés et des sous-traitants associés



14 K

Nombre de livres de nourriture recueillies et données



## Vision 2020

Bentall Kennedy sera un fournisseur de conseils et de services immobiliers de premier plan à l'échelle mondiale en mettant à profit ses vastes compétences et ses stratégies porteuses. À cette fin, nous ferons preuve de la plus grande intégrité et d'une approche disciplinée, et nous obtiendrons des résultats constants qui dépasseront les attentes de nos clients et de nos locataires. Nous serons le partenaire fiduciaire de choix. Nous permettrons aux investisseurs de tirer le maximum de leurs ressources maison en immobilier et de faire jouer l'effet de levier sur ce plan, grâce à des relations profondes et durables avec nos professionnels aguerris.

### À propos de Bentall Kennedy

Bentall Kennedy, propriété de Gestion Placements Sun Life, est l'un des 30 plus grands conseillers nord-américains en placement immobilier et l'un des principaux prestataires de services immobiliers en Amérique du Nord. Cette société sert les intérêts de plus de 550 clients institutionnels et investisseurs qui occupent des bureaux, commerces, bâtiments industriels et immeubles résidentiels au Canada et aux États-Unis. La société Bentall Kennedy se classe première au monde dans son groupe d'homologues selon le rapport GRESB 2015. Membre de UN PRI, elle est reconnue comme un chef de file mondial qui est engagé dans l'investissement immobilier responsable et dans les meilleures pratiques en matière environnementale, sociale et de gouvernance au chapitre de l'aménagement, de la location et de la gestion d'immeubles commerciaux.



Nathan Riley, analyste financier, Taylor Brown, adjointe administrative, et Betsy Kunec, adjointe administrative, Washington, D.C.



## NOS VALEURS

# 1

Les intérêts de nos clients sont notre priorité.

# 2

Bentall Kennedy est reconnue comme un des chefs de file mondiaux pour ce qui est de l'investissement immobilier responsable et des meilleures pratiques en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

# 3

Nos locataires nous sont précieux et nous nous efforçons d'établir avec eux des relations harmonieuses à long terme.



Pour lire le rapport complet et nous faire part de vos commentaires : [cr.bentallkennedy.com](http://cr.bentallkennedy.com).

## À propos de ce rapport

Pour élaborer ce rapport, nous avons utilisé le cadre 3.1 de présentation des rapports du *Global Reporting Initiative* (GRI) et les directives du CRESS.

Toutes les données présentées dans ce rapport publié en juin 2016 datent du 31 décembre 2015. Sauf indication contraire, tous les montants d'argent sont exprimés en dollars canadiens.

Bentall Kennedy comprend Bentall Kennedy (Canada) Limited Partnership et Bentall Kennedy (États-Unis) Limited Partnership, ainsi que les groupes d'investissement dans l'immobilier et de placements hypothécaires et certaines de leurs sociétés affiliées, lesquelles peuvent compter sur une équipe de professionnels de l'immobilier qui englobent de multiples entités juridiques. Dans ce document, rien ne constitue (ou ne doit être considéré comme étant) des conseils de placements financiers ou autres suggestions à vocation de conseils.

Ce matériel ne vise pas ni ne constitue une offre d'achat ou de vente des valeurs mobilières reconnues ou référencées dans ce document, étant donné que de telles valeurs mobilières ne peuvent être offertes et vendues que conformément à toutes les lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Les questions qui ne concernent pas les ESG

et qui sont liées à MEPT/MEPT Edgemoor LP doivent être adressées à Edgemoor Partners LLC.

Bentall Kennedy produit des rapports sur les données environnementales réelles et normalisées. Ce sommaire de la responsabilité d'entreprise comprend des données normalisées pour l'énergie, les gaz à effet de serre et l'eau. Les données normalisées tiennent compte des meilleures pratiques de l'industrie pour refléter les changements dans les conditions météorologiques, les taux d'occupation et les coefficients d'occupation exceptionnels. Veuillez consulter notre rapport complet à [cr.bentallkennedy.com](http://cr.bentallkennedy.com) pour obtenir d'autres données environnementales.

Bentall Kennedy a confié à KPMG LLP (KPMG) la mission de fournir un niveau modéré d'assurance quant à des indicateurs de performance choisis dans notre *Rapport de responsabilité d'entreprise*, y compris les données environnementales réelles, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015. Les données environnementales normalisées, présentées dans le Sommaire de la responsabilité d'entreprise, sont exclues de la portée de la mission d'assurance de KPMG. Pour consulter la portée de la mission de KPMG et son rapport d'assurance : [cr.bentallkennedy.com/assurance](http://cr.bentallkennedy.com/assurance).

4

Nous nous engageons à créer, au sein de Bentall Kennedy, une culture d'entreprise qui attire, engage, fait progresser et retient des personnes de haut calibre.

5

La force et les ressources de la Financière Sun Life, une institution financière qui est un chef de file mondial, offre à notre équipe de gestionnaires dévoués des bases stables pour qu'ils puissent se consacrer exclusivement à l'immobilier.



Imprimé sur du papier Lynx, certifié par le Forest Stewardship Council (FSC).



SELON LE GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB),  
**BENTALL KENNEDY S'EST CLASSÉE PREMIÈRE DANS LE MONDE EN 2014 ET 2015**  
PARMI LES SOCIÉTÉS À PORTEFEUILLES IMMOBILIERS DIVERSIFIÉS.



COUVERTURE : Diridon, San José (Calif.)  
Propriétaire : U.S. Open-end Fund  
géré par Bentall Kennedy.

[CR.BENTALLKENNEDY.COM](http://CR.BENTALLKENNEDY.COM)