



32^e Entretiens Jacques-Cartier

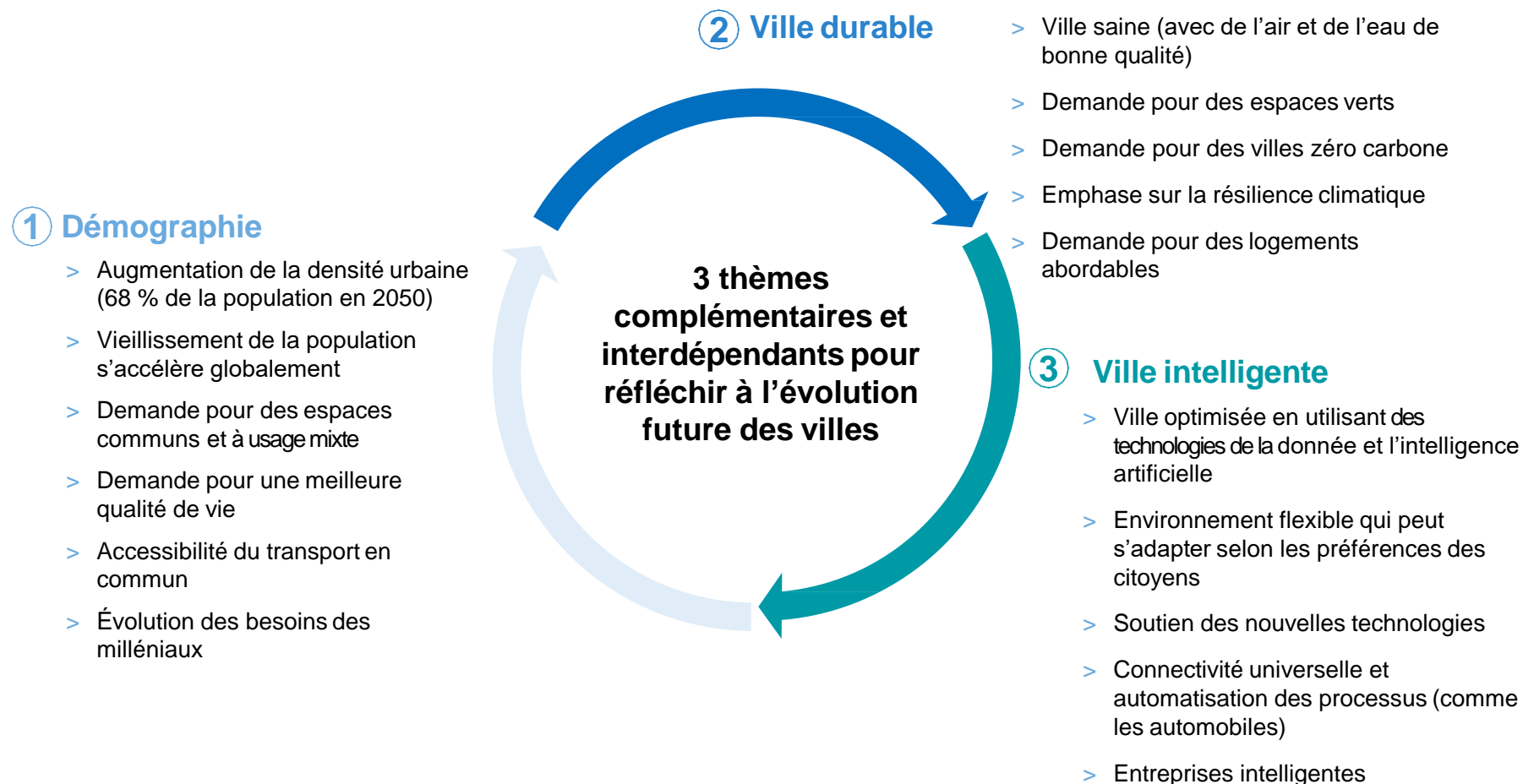
La perspective des investisseurs
en immobilier

Le 4 novembre, 2019

Alain Dumaine
Vice-président principal et chef des risques
Ivanhoé Cambridge



La tendance urbanisation et nouvelle mobilité peut être traitée en fonction de trois grandes catégories de changements structurels



Ces thèmes pourraient être explorés pour comprendre et expliquer les impacts de l'urbanisation et pour identifier des opportunités potentielles pour les investisseurs

Les villes de demain devront offrir des milieux de vie sains et résilients, adaptés aux défis environnementaux et sociaux

Des solutions globales à la question du **logement abordable**

- > Accentuation des **inégalités sociales** autant dans les pays développés que dans les pays en croissance
- > Augmentation **du coût de la vie global** (incl. logement et transport)
- > **Pression** à la hausse sur les **loyers**
- > Besoins accrus de **services sociaux**

Infrastructure comblant les besoins des populations urbaines

- > Demande accrue pour de l'infrastructure supportant la **mobilité urbaine améliorée et l'accès aux énergies durables**
- > Hausse des **partenariats publics et privés** permettant l'intégration des besoins d'infrastructure



Des milieux de vie contrant les risques associés aux **changements climatiques**

- > Augmentation des **besoins en eau et en énergie** (70 % de la consommation d'énergie vs. 2 % de l'espace mondial occupé)
- > Accroissement de la fréquence **d'évènements climatiques extrêmes**

La **santé** et le **bien-être** des **citoyens**, au cœur des services des centres urbains

- > Besoins grandissants pour des **services de santé** en réponse aux impacts de l'urbanisation (p. ex. qualité de l'air)
- > Accentuation **du désir de bien-être** se reflétant par l'évolution des classes d'actifs traditionnelles (p. ex. intégration d'espaces de santé dans les bureaux)

Les attentes de la société envers les investisseurs évoluent : avoir un impact global positif revêt une importance accrue et représente un avantage comparatif potentiel pour les premiers qui sauront s'y adapter

Comment les investisseurs peuvent-ils aborder les enjeux environnementaux et sociaux?

Ivanhoé Cambridge souhaite être reconnue en RSE en se positionnant comme cheffe de file parmi les entreprises les plus respectées dans ce domaine

RSE chez Ivanhoé en 2018

- **L'entreprise a obtenu une étoile verte (Green Star)** de GRESB pour une cinquième année consécutive
- Cette performance permet de nous maintenir **dans le premier 10 % par rapport à nos pairs** pour une deuxième année consécutive
- **Nous faisons partie des 100 meilleurs employeurs au Canada (Mediacorp)** pour la septième année consécutive

Les grands objectifs pour 2020

- 1 Garantir des **milieux de vie sains**
- 2 Assurer une **performance environnementale** optimale
- 3 Avoir un **impact significatif et durable** sur les communautés où nous sommes présents
- 4 **Être connue et reconnue pour nos talents** fortement mobilisés
- 5 **Implanter les meilleures pratiques** en matière de gouvernance

Le saviez-vous?

Nous répondons à 10 des 17 objectifs de développement durable de l'ONU, établis en 2015, visant à mettre fin à l'extrême pauvreté, à lutter contre les inégalités et l'injustice, et à protéger la planète.



Le logement inabordable est une problématique mondiale complexe, requérant une collaboration entre les investisseurs et les autorités publiques

- > L'abordabilité touche l'ensemble des sphères de la vie des citoyens (**emploi, transport, santé et sécurité, bien-être**) et fait partie intégrante des **infrastructures urbaines**
 - > Abordabilité: un maximum de 30 % du revenu d'un ménage pour se loger ou un maximum de 60 % du revenu d'un ménage pour le logement et le transport
- > Tant les **marchés développés** que les **marchés en croissance** seront touchés par cette problématique (p. ex. la population urbaine des classes moyennes augmentera de 180 % d'ici à 2040 avec une concentration plus élevée en Asie plutôt qu'en Europe)



- > Différents **avantages** peuvent découler de **l'intégration d'un volet social** aux stratégies des investisseurs impliqués dans des projets urbains:
 - > Protection contre les effets contre-cycliques
 - > Accès facilité à des sites convoités
 - > Augmentation de l'acceptabilité sociale
 - > Création de valeur sur des quartiers dans son ensemble
- > Les **outils de fiscalité ou de développement économique** offerts par les instances publiques vont au-delà des baux de terrains et permettent la concrétisation efficace des modèles de partenariats publics et privés:

Exemples d'outils monétaires	Exemples d'outils non-monétaires
Subventions	Ajustements de zonage et densité
Équité ou dette <i>hard et soft</i>	Facilitation du crédit
Subventions d'exploitation	Congé de taxes
Subventions redirectives	Accès aux terrains gratuit ou à faible coût
	Infrastructure du site

La combinaison d'outils économiques et de fiscalité permet de créer des programmes d'investissement adaptés aux réalités locales et assure le succès du modèle d'affaires d'intégration des modes public et privé

Les éléments ESG sont imbriqués dans la culture et le processus d'investissement d'Ivanhoé Cambridge

Nos objectifs

- Augmenter les certifications, outils de plus en plus prisés **pour mettre en valeur la qualité de la construction et de la gestion de nos immeubles**, afin de répondre aux attentes des parties prenantes
- Viser l'**augmentation de nos investissements sobres en carbone de 50 %** d'ici à 2020
- **Réduire nos émissions de gaz à effet de serre (GES) de 25 %** d'ici à 2025
- Inclure les **facteurs de changement climatique dans 100 % des décisions** d'investissement
- En lien avec nos stratégies d'affaires, **nous engager à réinvestir dans la communauté** où nous sommes présents

Les résultats de nos démarches

- **78 %** des propriétés gérées par IC sont certifiées BOMA BEST
- **67 %** des immeubles de bureaux gérés par IC sont certifiés LEED
- **11 %** de réduction d'émission de gaz à effet de serre depuis 2015
- Augmentation de **28 %** des certifications environnementales depuis 2015
- **Plus de 162 000 tonnes métriques** de matières résiduelles détournées des sites d'enfouissement depuis 2010
- **289** bornes de recharge pour les véhicules électriques dans nos immeubles

Nos futurs immeubles de bureaux **DUO et CIBC Square** sont inscrits pour la certification WELL et LEED Platine



CIBC Square Toronto

DUO Paris



Les éléments ESG sont imbriqués dans la culture et le processus d'investissement d'Ivanhoé Cambridge

Nos objectifs

- Augmenter les certifications, outils de plus en plus prisés **pour mettre en valeur la qualité de la construction et de la gestion de nos immeubles**, afin de répondre aux attentes des parties prenantes
- Viser l'**augmentation de nos investissements sobres en carbone de 50 %** d'ici à 2020
- **Réduire nos émissions de gaz à effet de serre (GES) de 25 %** d'ici à 2025
- Inclure les **facteurs de changement climatique dans 100 % des décisions** d'investissement
- En lien avec nos stratégies d'affaires, **nous engager à réinvestir dans la communauté** où nous sommes présents

Les résultats de nos démarches

- **Un bilan annuel est fait** par rapport à l'intensité de la consommation d'énergie, l'intensité des émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, et le détournement des matières résiduelles
- Des **panneaux solaires sont localisés sur le toit** de notre actif Stuyvesant à New York pour réduire les émissions CO₂:

Réduction des émissions CO₂ après l'installation des panneaux solaires

- 67% tCO₂

- Ivanhoé Cambridge et ICAMAP ont lancé **ICAWOOD**, un fonds géré par ICAMAP, afin de développer des bureaux à faible émissions de carbone à Paris d'ici 2028
 - 200 000 à 300 000 m² de bureaux ayant une faible empreinte carbone
 - Utiliseront des technologies constructives développées par WO2 (structure en bois lamellé) permettant de réduire significativement l'empreinte carbone

INDICATEURS			
INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE (EN TOUTES LES MATIÈRES, SAUF EN CE QUI CONCERNE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE)			
Consommation d'énergie	Intensité (kWh/m ² par an)	2017	2018
Émissions de gaz à effet de serre	Intensité (tCO ₂ e/m ² par an)	2017	2018
Consommation d'eau	Intensité (litres/m ² par an)	2017	2018
Détournement des matières résiduelles	Intensité (kg/m ² par an)	2017	2018
INDICATEURS DE PERFORMANCE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE			
Consommation d'énergie	Intensité (kWh/m ² par an)	2017	2018
Émissions de gaz à effet de serre	Intensité (tCO ₂ e/m ² par an)	2017	2018
Consommation d'eau	Intensité (litres/m ² par an)	2017	2018
Détournement des matières résiduelles	Intensité (kg/m ² par an)	2017	2018

Les éléments ESG sont imbriqués dans le culture et processus d'investissement d'Ivanhoé Cambridge

Nos objectifs

- Augmenter les certifications, outils de plus en plus prisés **pour mettre en valeur la qualité de la construction et de la gestion de nos immeubles**, afin de répondre aux attentes des parties prenantes
- Viser l'**augmentation de nos investissements sobres en carbone de 50 %** d'ici à 2020
- **Réduire nos émissions de gaz à effet de serre (GES) de 25 %** d'ici à 2025
- Inclure les **facteurs de changement climatique dans 100 % des décisions** d'investissement
- En lien avec nos stratégies d'affaires, **nous engager à réinvestir dans la communauté** où nous sommes présents

Les résultats de nos démarches

- Nous **appuyons un certain nombre d'organismes à but non lucratif**, suivant notre politique de dons et de commandites qui définit trois secteurs:



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



Protection et mise en valeur du patrimoine architectural reconnu



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

- Notre actif Stuyvesant et un complexe multirésidentiel de 11 241 unités dont **5 000 font partie d'un programme de loyers abordables**

Stuyvesant Town à New York



Les éléments ESG sont intégrés dans nos processus de planification stratégique, d'investissement et de gestions des risques

Impact des changements climatiques

- Notre **portefeuille est modélisé dans une simulation de changements climatiques** pour évaluer les risques:
 1. Faibles
 2. Modérés
 3. Élevés
- **Les risques élevés sont ensuite évalués par type d'évènement climatiques:**
 1. Stress hydrique
 2. Inondations
 3. Évènements violents
 4. Incendies

Indicateurs « Villes prospères »

- L'équipe de recherche d'Ivanhoé Cambridge **publie une analyse des villes les plus prospères à cibler par nos investissements stratégiques en utilisant 6 thèmes :** démographie, emploi, économie, innovation, social et environnement

Indicateurs environnementaux

- Exposition aux changements climatiques
- Capacité d'adaptation aux changements climatiques
- Qualité de l'air
- Stress hydrique

Suivi des investissements

Chaque investissement **est évalué en fonction de l'impact environnemental** basé sur des questions spécifiques



- La propriété atteint-elle les objectifs de réduction de GES?
- Quel est le type de certification?
- Quel est le résultat Energy Star?
- Quelle est l'intensité d'énergie et de GES de cet actif?
- Quelles sont les émissions de GES annuelles?
- Est-ce que la propriété est exposée aux risques de changements climatiques? Quelle est la mitigation?

Nous faisons aussi partie des premières initiatives dans le domaine de financement vert aux États-Unis et en Europe

Nos obligations vertes à travers les différents types de placement et géographies

Financement du 85 Broad à New York

- **Première certification verte** d'une portion de financement aux États-Unis



Crédit de construction de Duo à Paris

- Obtention d'une certification verte de CBI, **ce qui a été une première en Europe**



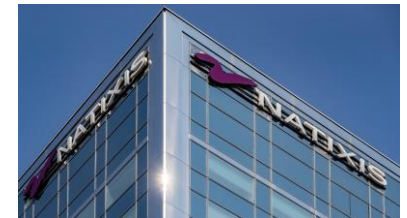
Financement de nos actions dans Gecina

- Nous a permis d'obtenir **une réduction du coût de financement**



Un crédit corporatif avec Natixis

- Nous a permis d'obtenir **une réduction du coût de financement**



Les tendances qui font partie de nos réflexions stratégiques et les opportunités potentielles

Tendances	Opportunités pour les investisseurs
Des espaces reprogrammables à travers les immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Évaluer les opportunités de création de valeur à travers les investissements actuels ➤ Identifier des zones clés d'activation d'espaces pour mieux desservir les populations urbaines
Une connectivité accrue permettant une expérience urbaine améliorée	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Standardiser l'utilisation des technologies (PropTech ou autres) à travers les investissements ➤ Assurer une veille technologique, allant au-delà des technologies touchant à l'immobilier
Des services en milieu urbain de plus en plus influencés par l'économie de partage	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Considérer les opportunités de la connectivité communautaire et technologique (IoT) et les besoins de traitement liés aux données accumulées ➤ Porter attention aux attentes des consommateurs et à l'utilisation optimale des espaces
Des innovations intelligentes pour supporter une meilleure qualité de vie des citoyens	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Investir avec des partenaires non traditionnels issus des secteurs public (p. ex: écoles), communautaire (p. ex: regroupement de marchands) et artistique (p. ex. artistes en résidence) ➤ Considérer certains concepts plus émergents (p. ex. économie circulaire)
Un réseau de transport devant se préparer à la prochaine génération de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Évaluer l'impact de l'évolution de la demande (accessibilité, facilité, flexibilité) et des préférences des utilisateurs ➤ Réfléchir au réaménagement des espaces qui deviendront sous-utilisés tels que les stationnements, les stations-service, etc.
Des solutions globales à la question du logement abordable	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Explorer les possibilités d'utilisation des outils de fiscalité et de développement économique et déterminer les modèles potentiels de partenariat public-privé ➤ Élargir l'offre de logements aux besoins de l'ensemble de la société ➤ Construire des quartiers à usage mixte ainsi que des immeubles multi-usages

Conclusion

- > La tendance urbanisation et nouvelle mobilité **peut être traitée en fonction de trois grandes catégories de changements structurels: démographie, ville durable et ville intelligente** et les acteurs immobiliers **ont un rôle incontournable à jouer**
- > Les villes de demain **doivent adresser les enjeux associés avec le logement inabordable, les changements climatiques et mettre de l'emphase sur la santé et le bien-être** des citoyens et citoyennes
- > **Ivanhoé Cambridge se démarque dans ses initiatives ESG** et a un objectif de se positionner au rang des entreprises les plus respectées dans ce domaine
- > Les **initiatives ESG sont imbriquées dans les processus** de planification stratégique, d'investissement, et de gestion des risques d'Ivanhoé Cambridge avec plusieurs initiatives en cours et des objectifs ambitieux mais réalistes
- > En tant qu'investisseurs, **les institutions auront plusieurs opportunités de se démarquer** et être créatives dans les investissements du futur
- > **Contribuer à construire des quartiers à usage mixte** qui ont une proximité de service pour les citoyens pourrait permettre de **réduire le besoin de mobilité**

Merci!

