



Approche de gestion

PAGE 1 - 2 : Excellence de l'exploitation foncière actuelle

PAGE 3 : Aspects de durabilité dans la construction et les acquisitions

Notre système de gestion de l'environnement est certifié ISO 14001 pour garantir une mise à jour réussie des programmes et démontrer notre engagement à une amélioration continue. Le SGE aborde la cueillette, la surveillance, la tenue de dossiers, l'analyse, l'évaluation et la production de rapport sur les données en matière d'environnement et de durabilité qui découlent de nos propriétés sous gestion dont nous contrôlons l'exploitation.

Nous sommes dotés d'un système complet de gestion de l'énergie et des services publics, ainsi qu'une gamme de politiques, de meilleures pratiques et de documents d'orientation afin de soutenir et d'améliorer la durabilité environnementale et l'excellence de l'exploitation en matière de gestion immobilière et de placements immobiliers. Il s'agit, entre autres, d'établir des objectifs, de faire le suivi et de rendre compte des indicateurs de performance clés, d'employer de meilleures pratiques en gestion pour la conception, la certification d'immeubles actuels et en construction, d'améliorations stratégiques en capitalisation, de formation et de sensibilisation régulières, de participation des intervenants et d'utilisation de technologies éprouvées.

Excellence de l'exploitation foncière



Pour l'exploitation foncière en cours, nous nous servons des programmes et outils suivants pour exécuter, démontrer et surveiller le rendement environnemental :

- **Eco Tracker, Eco View et ENERGY STAR Portfolio Manager** sont des outils dont nous nous servons pour mesurer, gérer, comparer et modéliser l'énergie, l'eau, les déchets et les émissions de GES.
- **Eco Tracker** est notre système exclusif de gestion des données de durabilité, habituellement utilisé pour les portefeuilles de bureau, de vente de détail intégrée et de résidences multifamiliales. Ce système de pointe permet un suivi et la production de rapports complets de l'énergie, de l'eau, des déchets et des émissions de GES, appuyés par l'analyse et l'ingénierie, grâce à des paramètres de durabilité qualitatifs évalués par sondage. Eco Tracker comporte un service automatisé d'échange de données avec ENERGY STAR Portfolio Manager afin de simplifier le respect des exigences en matière de saisie de données, produisant un score ENERGY STAR de 1 à 100 pour comparer, à l'externe, nos propriétés à des immeubles similaires. Ce système comprend également Eco Modeler, un outil de modélisation, de prévision et de suivi de la consommation énergétique qui sert à faciliter le processus d'établissement des cibles de réduction de l'énergie tout en prédisant les réductions de coût, de consommation et d'émission de GES entraînées par l'application de mesures d'efficacité énergétique.



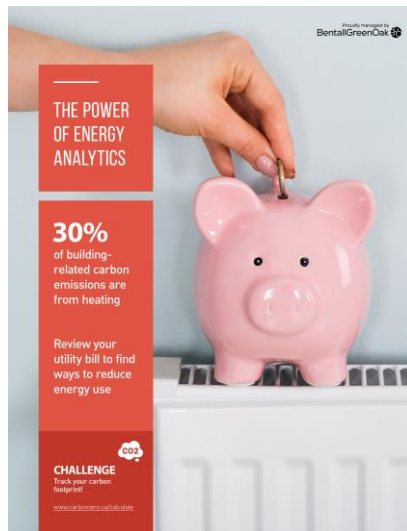
- **Eco View** est une version allégée d'Eco Tracker qui est habituellement utilisée pour les propriétés d'industrie légère et de vente de détail en plein air qui offre un suivi de base des services publics (dates de lecture des compteurs, consommation et coût) comprenant un accès à des sondages pour obtenir des données qualitatives en matière de durabilité.
- **BORiS** est le système en ligne de renseignement sur le risque de BentallGreenOak et il constitue un élément fondamental des systèmes de gestion d'entreprise de BentallGreenOak. BORiS nous aide à identifier, à évaluer et à suivre activement les risques pour la santé et la sécurité au travail (SST) et pour l'environnement associés aux portefeuilles fonciers de la clientèle. Voici les principales fonctions du système BORiS :

Fonction	Description
Gestion de risque pour l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des questions écologiques sur les propriétés, y compris les occupants à haut risque et les matières dangereuses. • Permettre de remplir une liste de vérification environnementale annuelle. • Fournir une bibliothèque centralisée qui renferme des documents actuels et historiques en matière d'environnement, dont des rapports, des renseignements de nature physique et des renseignements de suivi d'incident. • Permettre une notification en temps réel de notre responsable de l'environnement à propos des problèmes environnementaux liés à nos propriétés.
Gestion de la santé et de la sécurité au travail	<ul style="list-style-type: none"> • Décrire les politiques et procédures de travail qui visent à atténuer les risques professionnels. • Permettre d'effectuer des évaluations du danger sur le lieu de travail. • Favoriser la production de rapport interne sur les accidents et les quasi-accidents au travail.
Conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Comprend une bibliothèque de référence contenant les règlements en matière d'environnement et de santé et sécurité, en langage vulgarisé, pour les différents États et provinces où nous faisons affaire.

- **La certification externe de construction verte**, dont BOMA BEST, LEED, IREM et ENERGY STAR, démontre notre engagement à apporter des améliorations fondamentales à l'exploitation et à l'empreinte écologique aux immeubles à l'aide d'un cadre vérifié par des tiers.
- Un **sondage annuel de comparaison** pour faire le suivi des données de durabilité des propriétés, évaluer le rendement par rapport nos meilleures pratiques, repérer des occasions d'amélioration et bonifier la reddition de compte à la clientèle. Nos propriétés répondent à ce sondage chaque année et un diagnostic cible les prochaines étapes de manière à éclairer les décisions budgétaires et à améliorer les résultats en matière de durabilité dans les domaines suivants : L'énergie, l'eau, les déchets, l'innovation, la participation des occupants, la certification et la santé et le mieux-être.
- **Les meilleures pratiques** en matière de durabilité comprennent, entre autres, l'énergie, l'eau, les déchets, le nettoyage écologique, la qualité de l'air intérieur, et l'approvisionnement durable. Leur objectif est de bonifier le rendement.
- **Les programmes de gestion des déchets** pour réduire, réutiliser et recycler.
- **Les dispositions de prêt écologique** pour favoriser une exploitation foncière durable et la participation des occupants aux questions de durabilité.
- **Le Guide de conception écologique de l'occupant** qui établit des normes de base en matière de durabilité, souligne les meilleures pratiques et propose des stratégies et un soutien technique. Les normes concernent l'aménagement ou la réorganisation de l'espace selon des considérations d'énergie, d'eau, de déchets, de matériaux et de qualité environnementale intérieure.



Le programme **ToujoursVert** d'engagement des locataires est mis en œuvre dans tous les types d'immeubles en Amérique du Nord, avec une version offerte pour des propriétés multifamiliales appelée **ForeverGreen@Home**. Le programme vise à accroître la fidélité des locataires et à améliorer les performances du bâtiment associées à la consommation des services publics, des déchets, de la santé et du bien-être et du comportement des locataires. Des ressources telles que des affiches sont fournies pour procurer aux administrateurs d'immeubles et aux locataires du contenu thématique mensuel de durabilité, de santé et de bien-être pour qu'ils puissent agir concrètement. Nos bulletins trimestriels fournissent aux équipes de gestion immobilière des stratégies et des plans de mise en application.



Exemple d'affiches du programme **ToujoursVert** d'engagement des locataires placardées dans les propriétés **BentallGreenOak** d'Amérique du Nord.

Aspects de durabilité dans la construction et les acquisitions

Nous nous servons d'une liste de vérification pour éclairer les décisions en matière de **construction et d'acquisition**. Nous vérifions le risque pour l'environnement sur **BORIS** et évaluons les paramètres de durabilité, dont le rendement énergétique, lorsque nous parvenons à nous procurer ces renseignements. Nous tenons compte de l'obtention, ou de la possibilité d'obtenir, des certifications externes. Nous évaluons également minutieusement l'évaluation de l'accessibilité pour la marche et pour le transport en commun, et nous concentrons sur l'immobilier du Central Business District (CBD). Notre approche est mise en application pour de plus en plus de clients et nous prévoyons ajouter des critères au processus d'évaluation.

Nos **projets de construction** immobilière visent à créer des destinations emballantes qui répondent aux demandes actuelles et futures des locataires et des occupants. Nos efforts comprennent des certifications externes qui valident le rendement environnemental de nos biens, bonifient la transparence et établissent un élément distinctif sur le marché qu'apprécient nos investisseurs et nos locataires.

Pour les constructions, nous étudions les risques environnementaux sur **BORIS** et nous efforçons d'obtenir une certification indépendante afin d'améliorer la durabilité, la transparence, le contrôle de la qualité et la démarcation du marché des biens. Pour de nombreux clients, la certification **LEED** est primordiale, alors que d'autres clients adoptent une approche à la pièce qui tient compte du type de bien et des préférences du marché local. Nous construisons des immeubles conçus pour améliorer le bien-être des occupants en nous servant de matériaux à faibles émissions et en assurant un éclairage naturel et un accès à diverses installations, comme l'entreposage des vélos, la salle d'entraînement, des restaurants, etc.