

## Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) Que sont-ils et pourquoi sont-ils importants ?

La gestion ESG renvoie à l'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le cadre de décisions de placements. Les investisseurs considèrent de plus en plus les facteurs ESG comme un indicateur d'une bonne gestion et comme un élément contribuant à la préservation et à la création de valeur à long terme dans l'ensemble des catégories d'actifs. Dans l'immobilier, l'intégration des facteurs ESG est la preuve d'une solide gestion des risques, contribue à l'augmentation des rendements et aide à assurer la pérennité d'un portefeuille.

### La gestion ESG appuie la gestion des risques

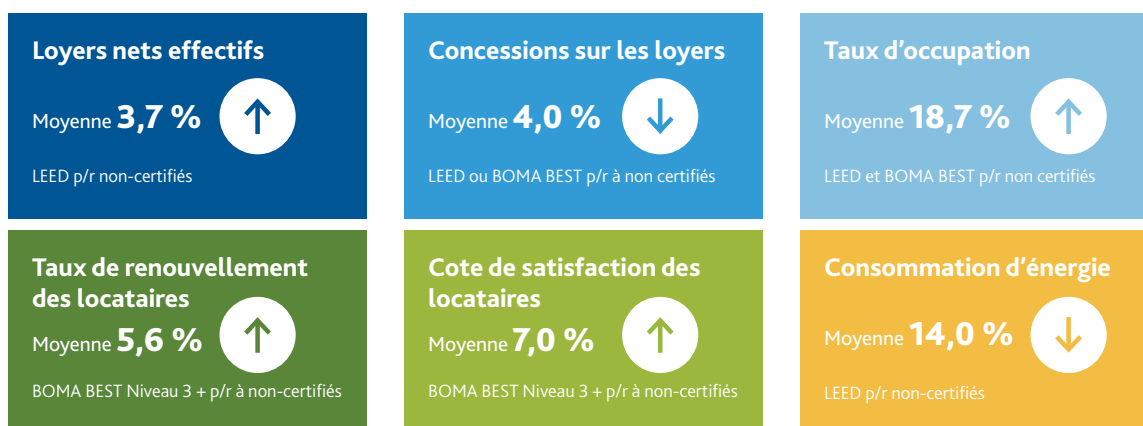
Le secteur immobilier est de plus en plus soumis à l'évolution des tendances du marché, aux demandes des consommateurs ainsi qu'à de nouvelles réglementations. La gestion ESG aide les investisseurs immobiliers à :

- Respecter la réglementation et en anticiper les changements
- Limiter la hausse des coûts d'exploitation et des frais de services publics
- Suivre le rythme des concurrents et éviter l'obsolescence
- S'adapter à l'évolution des préférences et des attentes de la clientèle
- S'adapter aux effets physiques des changements climatiques et à en réduire les effets

### Les pratiques de développement durable dans le secteur de l'immobilier permettent d'obtenir des rendements plus élevés

La certification écologique des immeubles est passée de 6,4 % en 2007 à 18,6 % en 2016 dans 10 marchés mondiaux, en grande partie grâce à la demande des locataires. Les bâtiments certifiés représentent maintenant plus de 50 % de la superficie locative dans les grandes villes canadiennes et 28 % dans les 30 plus importants marchés aux États-Unis<sup>1</sup>.

Une étude récente du Journal of Portfolio Management a examiné les certifications écologiques des immeubles (LEED, BOMA BEST, ENERGY STAR) au Canada et aux États-Unis et a découvert que, sur une période de 10 ans, les immeubles certifiés selon certaines normes avaient enregistré des résultats supérieurs à ceux des immeubles non certifiés dans plusieurs paramètres opérationnels clés. Par exemple, les loyers nets effectifs sont en moyenne 3,7 % plus élevés dans des immeubles certifiés LEED que dans des propriétés similaires non certifiées<sup>2</sup>.

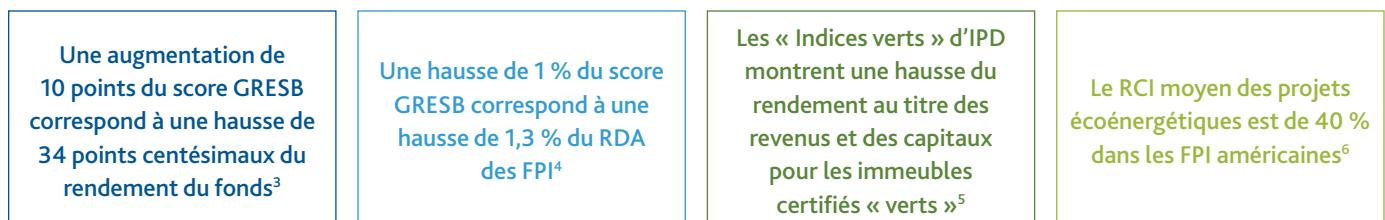


### La gestion ESG aide à assurer la pérennité d'un portefeuille

Les fonds qui ont adopté les facteurs ESG ont tendance à enregistrer des résultats supérieurs à ceux qui ne les ont pas adoptés. Selon des études effectuées dans les quatre dernières années, il existe un lien entre l'amélioration des rendements et le niveau d'intégration des facteurs ESG dans la gestion du fonds (tel que mesuré par le Global Real Estate Sustainability Benchmark, ou GRESB, la norme internationale d'évaluation de la gestion ESG pour les fonds immobiliers et les FPI).

L'augmentation de la surveillance, la sensibilisation des employés, l'ajout d'outils et la mise en œuvre de pratiques de suivi et de communication sont toutes des actions qui aident les organisations à prendre en compte les considérations ESG à valeur ajoutée dans les décisions de placement et de gestion d'actifs.

### Exemples de résultats de l'étude sur les facteurs ESG dans l'immobilier

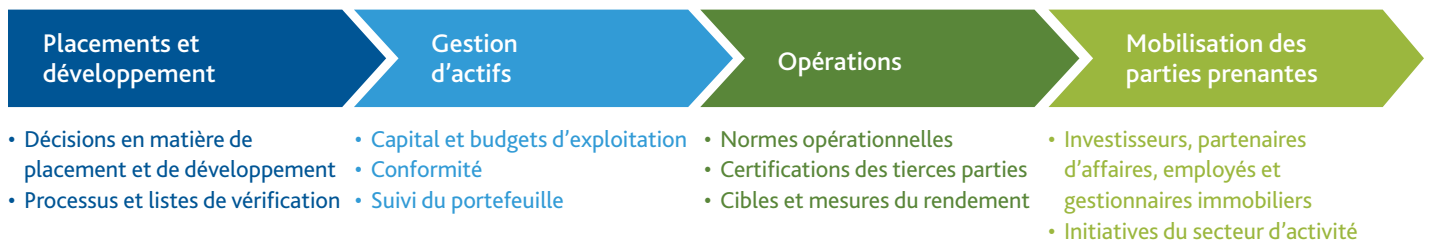


### Notre vision

Fiera Immobilier aspire à faire partie des chefs de file à l'échelle mondiale en matière d'intégration des facteurs ESG. Nous cherchons à fournir aux investisseurs un revenu et une plus-value en capital accrus grâce à la performance ESG d'un portefeuille se voulant le meilleur de sa catégorie.

### Notre approche

Fiera Immobilier intègre les facteurs ESG dans son processus de gestion de placement afin de procurer des rendements stables à long terme à ses clients. Elle intègre les facteurs ESG dans tous les domaines du cycle de vie du placement, notamment :



### Facteurs de gouvernance

Le président de Fiera Immobilier préside le comité de direction sur le développement durable qui accueille des représentants de l'ensemble de l'organisation. Le comité supervise notre stratégie en matière de facteurs ESG et a la responsabilité de l'établissement, de la mise en œuvre et du suivi de notre progrès dans la réalisation de notre vision. Notre politique de développement durable décrit nos engagements et la façon dont nous intégrons les facteurs ESG dans l'ensemble du cycle de vie du placement. Nous présentons un rapport tous les ans et nous mesurons la performance selon le cadre d'évaluation du GRESB et de déclaration de l'information des PRI.

### Facteurs environnementaux

La réduction de notre impact environnemental nous aide à gérer les risques et à réduire nos coûts d'exploitation. Pour assurer la conformité et repérer les risques, nous évaluons les propriétés du Fonds CORE du point de vue environnemental ainsi qu'en matière de santé et de sécurité chaque trois ans. Nous utilisons une plateforme en ligne pour suivre la conformité et pour repérer les risques et les gérer. Nous utilisons la même plateforme pour suivre la performance des biens immobiliers et du portefeuille en matière de facteurs ESG, pour repérer les occasions aux fins d'une meilleure efficacité et pour comparer notre rendement.

<sup>3</sup> TIAS Business School, Pays-Bas, 2017

<sup>4</sup> Université de Cambridge, R.-U., 2014

<sup>5</sup> IPD, 2016

<sup>6</sup> National Association of Real Estate Trusts, 2014

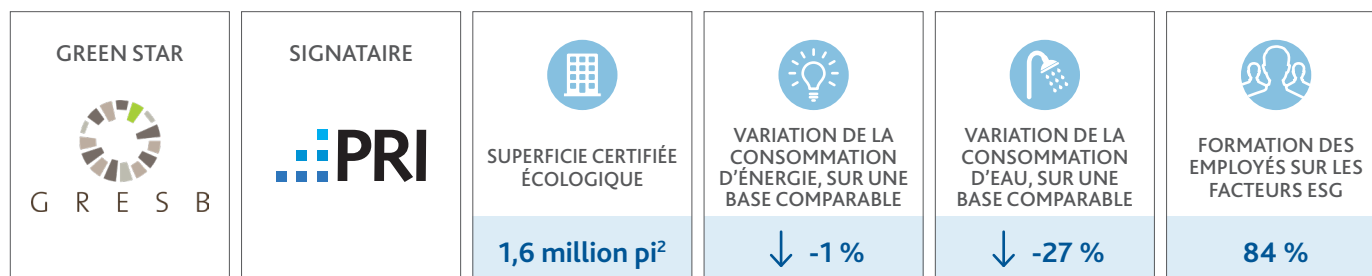
Fiera Immobilier travaille avec ses gestionnaires afin de mettre en place des pratiques exemplaires d'exploitation et pour investir dans des projets visant à améliorer l'efficacité de façon à réduire les coûts. Nous encourageons la certification des immeubles des tierces parties afin de confirmer le rendement aux clients et de leur assurer ce rendement.

### Facteurs sociaux

Fiera Immobilier travaille continuellement à la mobilisation des parties prenantes en matière de facteurs ESG. À ce jour, nous avons :

- Conçu des moyens de communication destinés aux investisseurs et aux gestionnaires immobiliers sur les facteurs ESG
- Formé les employés et les gestionnaires immobiliers sur la gestion ESG
- Encouragé les fournisseurs, dont les fournisseurs de services, à proposer des produits et des services durables
- Soutenu des organisations locales et offert des occasions de formation à des étudiants

### Faits saillants de la performance



Rendement 2017 du Fonds CORE

### Que nous réserve l'avenir ?

- Participation annuelle au GRESB
- Amélioration de l'accessibilité des données pour repérer plus d'occasions de réduction de la consommation d'énergie et d'eau
- Mise en place de certifications écologiques des immeubles de tierces parties, s'il y a lieu
- Formation de nos employés et de nos gestionnaires immobiliers sur les pratiques exemplaires en matière de développement durable
- Établissement de cibles de rendement environnemental



**Peter Cuthbert, président**  
 pcuthbert@fieraproperties.com  
 416 955-4904



**Blair McCreadie, vice-président  
 exécutif et gestionnaire de fonds**  
 bmccreadie@fieraproperties.com  
 416 955-4887

Pour en savoir plus sur le programme et l'approche de Fiera Immobilier en matière de facteurs ESG, veuillez visiter la page : <https://www.fieraimmobilier.com/a-propos/facteurs-esg/>

Les renseignements qui se trouvent dans le présent document ne constituent pas des conseils en placement et l'investisseur ne doit pas s'y fier. Ils ne doivent pas non plus être considérés comme une sollicitation d'achat ou une offre de vente d'un titre. Le présent document ne tient pas compte des objectifs et stratégies de placement d'un investisseur en particulier, de sa situation fiscale ni de son horizon de placement. Aucune déclaration n'est faite et aucune garantie n'est donnée à l'égard de l'exactitude de ces renseignements, et aucune responsabilité n'est assumée quant aux décisions fondées sur ceux-ci. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Les renseignements contenus dans le présent document ne constituent ni une offre ni une sollicitation de quiconque aux États-Unis ou dans tout autre territoire où une telle offre ou sollicitation ne serait pas autorisée ou à toute personne à qui il serait illégal de faire une telle offre ou sollicitation. Les investisseurs potentiels qui ne sont pas des résidents du Canada devraient communiquer avec leur conseiller financier pour déterminer si les titres dont il est question peuvent être offerts légalement dans leur territoire.

Toute référence dans ce document à « Fiera Immobilier Limitée » fait également référence à Fiera Immobilier.