

COMMUNIQUÉ BOMA Canada



BUILDING OWNERS AND MANAGERS ASSOCIATION (BOMA) OF CANADA

REPORT

WINTER/HIVER 2009/2010

VOL. 4 NO. 4



Chairman's Report / Message du Président

In this Issue: Dans ce numéro:

CHAIRMAN'S REPORT MESSAGE DU PRÉSIDENT	1
IMPROVING SUSTAINABILITY L'AMÉLIORATION DE LA DURABILITÉ	4
COMMERCIAL BUILDINGS IN A PANDEMIC IMMEUBLES COMMERCIAUX ET PANDÉMIE	6
BOMEX® 2009	8
NATIONAL AWARD WINNERS GAGNATS DE CONCOURS NATIONAL	10
REIC ENDORSES BOMA BEST REIC APPUIE LE BOMA BEST	12
20 BY '15 20 D'ICI '15	13
BOMA BEST YEAR IN REVIEW	15



These past two years as Chairman of BOMA Canada have been extremely rewarding, and at times, challenging. I am very pleased with BOMA Canada's accomplishments during this period and with the progress we have made as a major association representing Canadian building owners and managers. One of the most rewarding aspects of my role as Chairman was the opportunity to work closely with my BOMA colleagues from across Canada. All very experienced and highly dedicated individuals, they are committed to advancing BOMA Canada's position within our industry and to ensure our association's contributions remain significant and relevant. I would like to extend my personal thanks to the Board members and to the Executive Officers of BOMA Canada for their support and counsel,

Les deux dernières années de mon mandat à titre de président du Conseil de BOMA Canada ont été extrêmement gratifiantes et à certains moments, remplies de défis. Je suis très heureux des réalisations de BOMA Canada et des progrès accomplis au cours de cette période en tant qu'association majeure représentant les propriétaires et administrateurs d'immeubles canadiens.

Un des aspects les plus gratifiants de mon mandat a été la possibilité de travailler étroitement avec mes collègues de BOMA partout au Canada. Ces personnes sont toutes expérimentées, très dévouées et engagées à faire avancer la cause de BOMA Canada au sein de l'industrie et à assurer que la contribution de notre organisation demeure significative et pertinente.

Je voudrais remercier les membres du Conseil

Continued on page 2





Ian M. Stewart

Chairman's Report Message du président

Continued from page 1

as well as to the BOMA Canada office for their much needed administrative support.

I would also like to express my gratitude to BOMA Canada's retiring Directors, all of whom have served our organization with tremendous diligence and dedication: Retiring Directors Giselle Gagnon, Bentall LP (Toronto, ON); Ian Fisher (Ottawa, ON); Sue Ziemski, CREIT (Winnipeg MA); and Dean Karakasis (CSO Council Chair) (Ottawa, ON). These individuals will be missed for the fellowship, knowledge and expertise they brought to the Board.

As I look back on 2009, I see that we made some excellent progress towards our objectives and goals. Some of the highlights of a very busy 2009 include:

- The successful strengthening of the BOMA BESt program will ensure the future financial sustainability of BOMA Canada. And the program continues to grow. This year, 591 buildings went through the BOMA BESt application process which means that, as of December 31st, more than 1,100 buildings in Canada are BOMA BESt certified. Also, further enhancements were added to BOMA BESt to meet the needs of our industry, including modules for Shopping Centres, Industrial & Retail. There are also several new initiatives underway, among them the development of additional BOMA BESt assessment modules, best practices, communications and stakeholder liaison.

- The delivery of another successful national conference at BOMEX® 2009 in Montreal, Quebec. The conference involved multi-level relationships and has established a template for the event's viability for years to come.

- The BOMEX® conference also included recognition of our 2009 National TOBY Award winners, some of whom may be eligible to compete in the International Awards as part of BOMA International's Annual Convention taking place June 27-29, 2010 in Los Angeles County, California. Congratulations to all the 2009 local and national award winners.

et les cadres supérieurs de BOMA Canada pour leur soutien et leurs conseils ainsi que le bureau de BOMA Canada pour leur appui si important sur le plan administratif.

Je voudrais exprimer toute ma gratitude aux directeurs et directrices sortants qui ont tous servis notre organisation avec une diligence et un dévouement extraordinaires : Giselle Gagnon, Bentall LP (Toronto, ON), Ian Fisher (Ottawa, ON), Sue Ziemski, CREIT (Winnipeg MA) et Dean Karakasis, président du CSO (Ottawa, ON). Leur camaraderie, leurs connaissances et l'expertise apportées au Conseil nous manqueront grandement.

En survolant l'année 2009, je m'aperçois que nous avons accomplis d'énormes progrès dans la poursuite de nos objectifs. Voici quelques faits saillants de cette année très occupée :

- Le renforcement très réussi du programme BOMA BESt qui assurera dans le futur la durabilité de BOMA Canada sur le plan financier. De plus, ce programme continue de se développer. Cette année, 591

immeubles se sont inscrits au programme, ce qui signifie qu'en date du 31 décembre, plus de 1100 immeubles sont certifiés BOMA BESt. Il faut souligner que des améliorations supplémentaires ont été apportées à BOMA BESt pour satisfaire les besoins de notre industrie; elles incluent de nouveaux modules pour les centres d'achat, les immeubles industriels et de détail. Plusieurs autres nouvelles initiatives sont en cours et concernent notamment le développement de nouveaux modules d'évaluation, des meilleures pratiques, les communications et la liaison avec les partenaires.

- L'organisation réussie de BOMEX® 2009 tenue à Montréal, Québec, une autre conférence et exposition qui a obtenu un grand succès et qui a permis d'établir des relations à multiples niveaux, créant ainsi un modèle pour la viabilité de l'événement pour des années à venir.

- La conférence BOMEX® a également permis de reconnaître les gagnants des prix TOBY 2009 au plan national, dont certains pourraient être admissibles au concours des prix internationaux remis à la conférence annuelle de BOMA International qui aura lieu du 27 au 29 juillet 2010 à Los Angeles en Californie. Toutes nos félicitations aux gagnants 2009 au niveau local et national.

• I was personally pleased to have been able to recognize Chuck Stradling, RPA, as the 2009 recipient of the BOMA Canada Chairman's Award. Chuck has been a driving force on so many local and national BOMA initiatives. His efforts to support and promote BOMA Toronto and BOMA Canada were essential in raising the profiles of both organizations.

• Education continued to be a prime focus at BOMA Canada and we worked with numerous partners to develop strategies to support the industry in this regard. Among these were comprehensive H1N1 action plans and a successful collaboration with Marsh Canada that led to the development of BOMA Canada's Pandemic Planning Preparedness on-line training and educational program – now serving as a central resource for the industry.

• 2009 saw the development of important industry partnerships with CaGBC, REALpac, REIC, ICSC and others in support of initiatives ranging from the 20 by '15 energy efficiency target to environmental initiatives with BOMA BEST. The association continued to expand its outreach to industry associations and partners through more than 20 speaking and presentation engagements.

• On the advocacy front, BOMA Canada was at the table with the Federal Government and succeeded in reversing the proposed new building labelling initiative. We delivered a clear message that the existing labelling program was effective, and that further energy labelling initiatives would not be adopted by the industry. BOMA Canada continued to be active in, and involved with, the Federal Demand Side Management Working Group's (DSMWG) Subcommittee on Recommissioning through the Office of Energy Efficiency.

• BOMA Canada developed and released its 2009 BOMA BEST Energy & Environmental Report (BBEER) – a first of its kind in Canada. This report benchmarked over 456 BOMA BEST certified office buildings, comprising approximately 132 million square feet of office space across the country. The report included information on energy intensity by building size, region and age, overall energy intensity averages, electricity and natural gas use averages, water consumption and much more.

I am proud of the achievements, and the progress, that BOMA Canada was able to make towards its goals during my tenure as Chairman. We succeeded in providing value to BOMA members nationwide through constructive partnerships, forward-looking initiatives and by responding to the education needs of our membership and the industry at large.

BOMA Canada is well positioned for the future and I am confident that our new Chair, Michael Miceli will enjoy the same level of support and dedication from BOMA members as I did during these past two years.

Wishing you all a highly successful 2010,
Ian M. Stewart

Ian M. Stewart is Chairman of the board for BOMA Canada

• Je suis personnellement ravi d'avoir pu reconnaître la contribution de Chuck Stradling, RPA, le récipiendaire du prix du président du Conseil de BOMA Canada 2009. M. Stradling a été le moteur de plusieurs initiatives de BOMA au plan local et national. Ses efforts pour soutenir et promouvoir BOMA Toronto et BOMA Canada ont été essentiels pour accroître la visibilité des deux organisations.

• La formation a continué d'être un élément central pour BOMA Canada et nous avons travaillé avec plusieurs partenaires pour développer des stratégies et soutenir l'industrie à cet effet. Parmi ces stratégies, il faut noter les plans d'action pour prévenir la pandémie de la grippe H1N1 et une collaboration très fructueuse avec Marsh Canada qui a mené à la création du programme de formation et d'éducation en ligne sur la planification en cas de pandémie de BOMA Canada servant maintenant de ressource centrale pour l'industrie.

• C'est en 2009 que des partenariats importants ont vu le jour avec l'Association des biens immobiliers du Canada (ABIC) et le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa) ainsi que d'autres pour soutenir des initiatives telles que l'atteinte de la cible d'efficacité énergétique 20 d'ici 2015, l'ICI, l'ICSC et les initiatives environnementales de BOMA BEST. L'Association a continué d'étendre sa participation aux activités des autres associations et de ses partenaires de l'industrie avec plus de 20 présentations à des conférences.

• En ce qui a trait à la représentation, BOMA Canada était présente avec le gouvernement fédéral pour renverser la décision relative à la nouvelle proposition d'étiquetage des nouveaux immeubles. Nous avons livré un message clair à l'effet que le programme d'étiquetage existant était parfaitement adéquat et qu'il n'y aurait pas d'autres initiatives d'étiquetage environnemental adoptées par l'industrie. BOMA Canada a continué d'être active et à collaborer avec le sous-comité du Groupe de travail fédéral sur la gestion de la demande en énergie concernant l'optimisation par le biais du Bureau de l'efficacité énergétique.

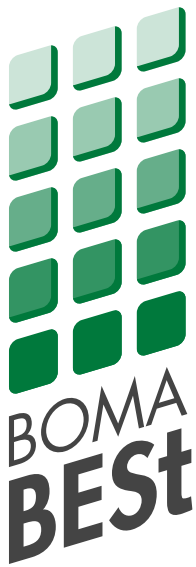
• BOMA Canada a conçu et publié son Rapport BOMA BEST 2009 sur l'énergie et l'environnement (RBBÉE), le premier rapport de ce genre au Canada. Il inclut des mesures d'étalonnage de plus de 456 immeubles à bureau certifiés BOMA BEST, correspondant à environ 132 millions de pieds carrés d'espaces à bureau partout au pays. Le rapport contient des informations sur l'intensité énergétique par taille, région et âge des immeubles, des moyennes globales d'intensité énergétique, des moyennes de consommation d'électricité, de gaz naturel et d'eau et bien d'autres données.

Je suis fier de ces réalisations et du progrès accompli par BOMA Canada dans la poursuite de ses objectifs au cours de mon mandat de président du Conseil. Nous avons réussi à donner de la valeur aux membres de BOMA partout au pays par la création de partenariats constructifs, des initiatives avant-gardistes et à répondre aux besoins de formation de nos membres et de l'industrie en général.

BOMA Canada est en bonne position face à l'avenir et je suis confiant que Michael Miceli, notre nouveau président, obtiendra le même niveau de soutien et de dévouement de la part des membres de BOMA que j'ai eu au cours des deux dernières années.

Je vous souhaite une très prospère année 2010,
Ian M. Stewart

Ian M. Stewart et le président du conseil de BOMA Canada



Improving Sustainability Makes Dollars And Sense

L'amélioration de la durabilité est profitable et fait du sens

Nada Sutic
BOMA Canada

The recently released 2009 BOMA BEST Energy and Environmental Report (BBEER) indicates that greening of building operations can have a significant impact on capital and operational costs. Is it a challenge or an opportunity?

The green wave sweeping the country is adding pressure on building operators to improve their environmental performance and reduce their carbon footprints. While some operators view this as a costly challenge, a detailed analysis of BOMA BEST Program data for the last 4 years points to top performers looking at the green wave as an opportunity – an opportunity to become more efficient, reduce costs and improve the bottom line.

The BOMA BEST Energy and Environmental Report, commissioned by BOMA Canada, analyzed independently-verified data for over 450 office buildings across the country that achieved BOMA BEST Levels 2, 3 and 4, the highest three levels of certification. The comprehensive analysis looked at quantitative and qualitative results for energy, water, resources, emissions, effluents and pollution, indoor environment and environmental management systems.

Among the striking findings of the report is that buildings certified to BOMA BEST Level 4, the highest level of certification, consistently outperformed the other three BOMA BEST levels in terms of energy performance. The findings also indicated that 97% of buildings in the top tier have an energy policy, compared to as low as 90% in other tiers.

Perhaps even more significant is how much better these buildings performed against the national average for offices and public administration identified in NRCan's Commercial and Institutional Consumption of Energy Survey (CICES).

BOMA BEST certified buildings compared to the national average†.

BOMA BEST Level	ekWh/sf/yr (Equivalent kilowatt-hours /square foot/year)	NRCan's National Average	% Difference
Level 2	33.2	35.48	- 6.4%
Level 3	29.0	35.48	- 18.3%
Level 4	19.1	35.48	- 46.2%

† NRCan. Office of Energy Efficiency (2007). Commercial and Institutional Consumption of Energy Survey - Summary Report, June 2007. Ottawa: Government of Canada

Le Rapport BOMA BEST sur l'énergie et l'environnement (RBBÉE) publié récemment indique que les impacts de l'exploitation écologique d'un immeuble sur les coûts d'opération et les revenus peuvent être significatifs. Est-ce un défi ou une opportunité ?

La vague verte qui déferle sur tout le pays ajoute davantage de pression sur les responsables du fonctionnement des immeubles pour qu'ils améliorent leur performance environnementale et qu'ils réduisent leur empreinte de carbone. Alors que certains d'entre eux considèrent cette démarche comme un défi coûteux, une analyse détaillée des données du programme BOMA BEST des derniers quatre ans nous montre que ceux qui performant le mieux perçoivent la vague verte comme une opportunité leur permettant de devenir plus efficace, de réduire leurs coûts et d'augmenter leurs revenus nets.

Le Rapport BOMA BEST sur l'énergie et l'environnement (RBBÉE) produit par BOMA Canada analyse des données vérifiées de façon indépendante partout au pays pour plus de 450 immeubles à bureau ayant atteint les niveaux 2, 3 et 4 de certification BOMA BEST, soit les niveaux les plus élevés du programme. Cette analyse complète traite des résultats quantitatifs et qualitatifs pour l'énergie, l'eau, les ressources, les émissions, les effluents et la pollution, l'environnement intérieur et les systèmes de gestion environnementale.

Parmi les résultats les plus frappants du rapport, il faut noter que les immeubles ayant atteint le niveau de certification BOMA BEST 4, le niveau le plus élevé, sont régulièrement plus performants que les trois autres niveaux de performance BOMA BEST quant à la performance énergétique. Les résultats ont aussi indiqué que 97% des immeubles parmi les plus performants ont implanté une politique énergétique, tandis que c'est le cas pour seulement 90 % des autres immeubles.

Les résultats peut-être les plus significatifs concernent la performance supérieure de ces immeubles comparativement à la moyenne nationale des

immeubles à bureaux et ceux du secteur de l'administration publique identifiés dans l'Enquête sur la consommation d'énergie du secteur commercial et institutionnel de Ressources naturelles Canada (ECÉSCI).

How do they do it? Investing in the right technology plays an important role, but a key strategy for performance improvement appears to be management approaches that go beyond capital projects and retrofits and include policies, processes and people. There is a strong and clear link between energy performance and energy and conservation policies that are supported by senior management.

Top performers have policies and processes that address not only energy conservation, but all other environmental sustainability factors. They also have purchasing policies and guidelines that take into account what types of materials that can be used in the building and consider their impact on indoor air quality and occupant comfort.

Top performers have policies and processes that address not only energy conservation, but all other environmental sustainability factors.

Investing in people is also critical and will deliver value to a building. Operators and managers who have the training to fully understand the elements of a building's systems are better equipped to manage them effectively and efficiently, and most importantly, to spot opportunities for improvement. BBEER data shows that highest performing buildings have energy, environmental and operational training for staff. 97% of buildings in the top tier of energy performance had energy training and regular updates for staff, compared to as low as 87% in the other tiers.

Dollars and sense? Improving efficiency in each performance category of a building's operations can reduce costs, ultimately resulting in a better net operating income. This is good for the bottom line, but it also makes sense. Improved efficiency is better for the environment as a whole, plus, it can make a property more attractive to tenants with environmental consciences – a rapidly growing segment in a greening marketplace.

Nada Sutic is Manager, Environmental Initiatives for BOMA Canada (nsutic@bomacanada.ca). To order your copy of the 2009 BOMA BEST Energy and Environmental Report, please visit www.bomabest.com.

Comment font-ils ? Investir dans la technologie appropriée est primordial mais une stratégie gagnante pour améliorer les performances semble reposer sur les approches de gestion qui vont au delà des projets de financement et d'amélioration et qui incluent des politiques, des processus et le personnel. Un lien évident et très fort s'établit entre la performance énergétique et les politiques de conservation qui reçoivent l'appui de la haute direction.

Les immeubles les plus performants ont implanté des politiques et des processus qui traitent non seulement de conservation de l'énergie mais aussi de tous les facteurs qui contribuent à la durabilité de l'environnement. Ils ont aussi établi des politiques d'achat et des directives qui tiennent compte du type de matériel pouvant être utilisé dans l'immeuble et des impacts sur la qualité de l'air intérieur et sur le confort des occupants.

Les immeubles les plus performants ont implanté des politiques et des processus qui traitent non seulement de conservation de l'énergie mais aussi de tous les facteurs qui contribuent à la durabilité de l'environnement.

Investir dans les personnes est aussi critique et constituera une valeur ajoutée pour votre immeuble. Les responsables du fonctionnement de l'immeuble et les directeurs qui ont la formation pour comprendre entièrement tous les systèmes sont mieux équipés pour les gérer efficacement, et plus important encore, ils sont plus aptes à définir les possibilités d'amélioration. Les données du Rapport démontrent que dans les immeubles les plus performants, une formation en énergie, en environnement et en exploitation d'immeuble a été offerte au personnel. Une proportion de 97 % des immeubles les plus performants au plan énergétique offrent de la formation en énergie et des mises à jour régulières au personnel, comparativement à 87 % des immeubles les moins performants.

Une rentabilité qui fait du sens ? L'amélioration de l'efficacité dans chaque catégorie de performance des opérations d'un immeuble peut contribuer à réduire les coûts et ultimement à accroître la rentabilité. Les revenus nets sont supérieurs mais cela fait aussi du sens. L'environnement en général est mieux protégé par une efficacité accrue et une propriété peut devenir plus attrayante pour des locataires ayant une conscience environnementale, qui représente de nos jours un segment de la population en croissance dans un marché immobilier de plus en plus écologique.

Nada Sutic est directrice des initiatives environnementales à BOMA Canada (nsutic@bomacanada.ca). Pour commander un exemplaire du Rapport BOMA BEST sur l'énergie et l'environnement 2009, visitez le site www.bomabest.com

Immeubles certifiés BOMA BEST comparés à la moyenne nationale†.

Niveau BOMA BEST	ekWh/pi2/année (Équivalent en kilowatts-heures /par pied carré par année)	Moyenne nationale Ressources naturelles Canada	% Difference
Niveau 2	33.2	35,48	- 6,4%
Niveau 3	29.0	35,48	- 18,3%
Niveau 4	19.1	35,48	- 46,2%

† RNCan. Office de l'efficacité énergétique (2007). Enquête sur la consommation d'énergie du secteur commercial et institutionnel de Ressources naturelles Canada – Rapport sommaire, juin 2007. Ottawa : Gouvernement du Canada.





PANDEMIC PLANNING

Commercial Buildings in a Pandemic:

What's the Plan?

Immeubles commerciaux et pandémie:

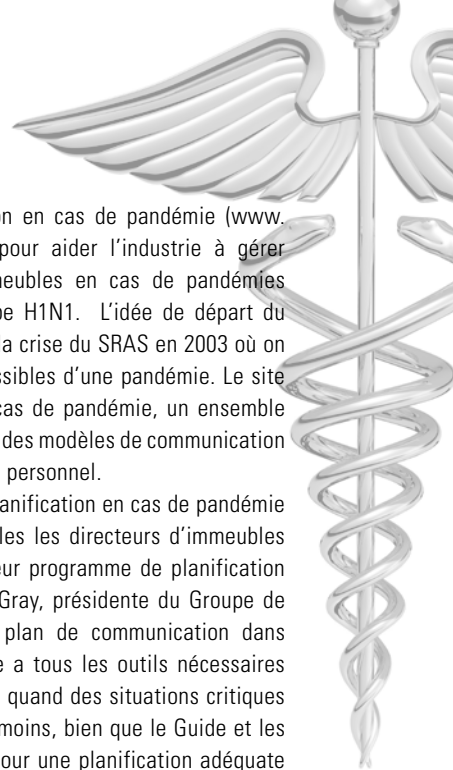
Quel est le plan?

We take them for granted, but most of us enter commercial buildings just about everyday. A workplace, government office, a mall. What if they are not prepared for a pandemic?

Good planning is always about being as ready as you can be for a potential event. That's a lesson that BOMA Canada took seriously when it assembled a group of industry professionals to help develop their Pandemic Planning Program. The Association launched – just in time for flu season – the addition of the Tenant Communication Template to their comprehensive Pandemic Planning website for BOMA members and other stakeholders in the Canadian commercial real estate industry.

Nous les prenons pour acquis, mais la plupart d'entre nous entrons tous les jours dans des immeubles commerciaux. Il peut s'agir d'un lieu de travail, d'un bureau du gouvernement ou d'un centre d'achat. Et s'ils n'étaient pas préparés à faire face à une pandémie ?

Une bonne planification vous sert à être aussi prêt que possible à faire face à un événement potentiel. C'est une leçon que BOMA Canada a pris au sérieux quand un groupe de professionnels de l'industrie a été formé pour nous aider à élaborer notre programme de planification pour contrer les pandémies. L'Association a procédé juste à temps pour la saison des gripes, à l'ajout du modèle de communication aux locataires à leur site Web traitant de la planification en cas de pandémie à l'intention des membres de BOMA et les autres parties prenantes de l'industrie canadienne de l'immobilier commercial.



The Pandemic Planning website (www.bomacanada-pandemic.ca) was developed to help the industry locally manage building operations in the case of a pandemic, not just H1N1. The original idea for the program came right after the SARS outbreak in 2003 where the possible impact of a pandemic was clearly seen. The website offers a Pandemic Planning Guide, a Property Manager's Toolkit, plus communications templates that can be used to reach the public, tenants and staff.

"The National Industry Pandemic Planning Task Force considered a range of issues impacting property managers in developing the Pandemic Planning Program," says Cheryl Gray, Chair of the Task Force. "With the addition of the tenant communication template to the website, we believe the industry has a complete toolbox to help them prepare, and manage their operations when faced with challenges such as those brought on by a pandemic. Nevertheless, while the comprehensive Guide and Toolkit are more than sufficient for pandemic planning purposes today, the Task Force is also reviewing the documents and will publish any appropriate enhancements to the Plan by the end of the year."

Le site Web traitant de la planification en cas de pandémie (www.bomacanada-pandemic.ca) a été conçu pour aider l'industrie à gérer localement les opérations de leurs immeubles en cas de pandémies de toutes sortes, pas seulement la grippe H1N1. L'idée de départ du programme est venue tout de suite après la crise du SRAS en 2003 où on a pu constater clairement les impacts possibles d'une pandémie. Le site Web offre un Guide de planification en cas de pandémie, un ensemble d'outils pour les directeurs d'immeubles et des modèles de communication pour informer le public, les locataires et le personnel.

« Le Groupe de travail national sur la planification en cas de pandémie a étudié diverses situations avec lesquelles les directeurs d'immeubles pourraient devoir traiter en concevant leur programme de planification en cas de pandémie », a déclaré Cheryl Gray, présidente du Groupe de travail. « Avec l'ajout d'un modèle de plan de communication dans le site Web, nous croyons que l'industrie a tous les outils nécessaires pour se préparer et gérer leurs opérations quand des situations critiques comme des pandémies surviennent. Néanmoins, bien que le Guide et les outils fournis soient plus que suffisants pour une planification adéquate en cas de pandémie, le Groupe de travail passe également en revue la documentation et diffusera toute nouvelle amélioration apportée au Plan d'ici la fin de l'année ».

“ The National Industry Pandemic Planning Task Force considered a range of issues impacting property managers in developing the Pandemic Planning Program
Cheryl Gray, Chair of the Task Force ”

“ Le Groupe de travail national sur la planification en cas de pandémie a étudié diverses situations avec lesquelles les directeurs d'immeubles pourraient devoir traiter en concevant leur programme de planification en cas de pandémie
Cheryl Gray, Présidente du Groupe de travail ”

The Pandemic Planning Program also offered a series of training webinars, that covered Pandemic fundamentals and the current global influenza situation and took place on October 27th, 2009 presented by Ralph Dunham, Senior Vice President, Risk Consulting - Business Continuity Practice of Marsh Canada.

Le programme de planification offrait également une série de webinaires de formation qui traitaient des notions fondamentales des pandémies et de la situation courante globale de la grippe qui a été présentée le 27 octobre 2009 par Ralph Dunham, vice-président directeur, Service d'évaluation des risques et de la gestion de la continuité de activités chez Marsh Canada.

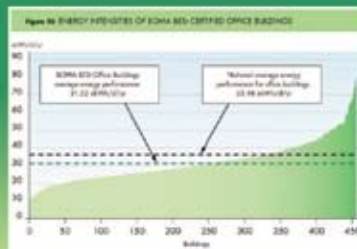
For further information and details on future Pandemic Planning webinars please go to www.bomacanada-pandemic.ca

Pour obtenir plus d'informations et de détails sur les prochains webinaires sur la planification pour la prévention en cas de pandémie, visitez le site www.bomacanada-pandemic.ca



Recognizing energy and environmental performance

BOMA Canada has produced the first comprehensive national report on the energy and environmental performance of BOMA BEST certified office buildings. This is the only reference for energy intensity averages from 132 million sqft in 450 office buildings. Get cross-Canada data covering three age categories and four size categories in the **BOMA BEST Energy and Environmental Report**.



BOMA BEST certified buildings have energy performance that is 11% better (31.52 ekWh/sf/yr) than the performance reported in national surveys by NRCAN. 10% of the BOMA BEST certified buildings already have energy performance at 20 ekWh/sf/yr or better. Order the report to learn more.

Order the BOMA BEST Energy and Environmental Report at www.bomabest.com





BOMEX[®]
BOMA CANADA'S NATIONAL
CONFERENCE & EXHIBITION



BOMA 
Québec

BOMEX[®]
CONFÉRENCE ET EXPOSITION
NATIONALE DE BOMA CANADA

Dear Colleagues,

It was an honour for me and for BOMA Quebec to host the BOMA Canada BOMEX[®] national conference and exhibition in Montreal. Despite the current economic context, the organizing committee managed to come up with a dynamic program of workshops and speakers for this event, which attracted owners and managers from all over Canada.

BOMEX[®] was a unique opportunity to keep abreast of recent innovations in the real estate sector and to hear from top professionals in our field, who shared their comments and ideas regarding the current issues facing the industry.

As many panelists on the Presidents' Panel noted, while the world economy is slowly recovering from the financial crisis Canada appears to be pulling through nicely. BOMEX[®] 2009 was an opportunity to discuss solutions and ways of limiting the damage. Although Canada is less affected by the crisis than most other Western nations, we must nonetheless prepare for better days ahead in order to take full advantage of the next market upswing.

This annual get-together of building owners and managers is a time to take stock, and also a clear indication of the leadership shown by BOMA in terms of professional development and the promotion of excellence in property management.

We would appreciate your feedback and comments regarding your participation in BOMEX[®] 2009, and we hope to see you next year at BOMA Canada's National Conference and Exhibition in Toronto. It will take place from September 14 to 16, 2010.

*Kind regards,
Sonia Trudel
President, BOMA Quebec*

Did you know that BOMEX[®] 2009 was able to achieve a level of 71% recovered and recycled materials and 25% in compost.

Way to go for the environment!

*BOMEX[®] is a registered trademark owned by BOMA Calgary and used under licence.

Chers collègues,

Ce fut un honneur pour moi et pour BOMA Québec d'accueillir à Montréal BOMEX[®], la conférence et exposition nationale de BOMA Canada. Malgré la conjoncture économique, le comité organisateur a réussi à bâtir un programme de conférences incontournable qui a su attirer des gestionnaires de partout au Canada.

BOMEX[®] nous a fournit une occasion unique de prendre connaissance des plus récentes innovations du domaine immobilier et d'entendre certains des meilleurs penseurs de notre domaine, qui ont partagé avec nous leurs vues sur les enjeux de l'heure reliés au domaine de l'immobilier.

Comme en ont témoigné les panelistes du panel des présidents, alors que l'économie mondiale peine à sortir de la crise actuelle, nous pouvons nous réjouir de constater que le Canada semble bien se tirer d'affaire. BOMEX[®] 2009 nous a permis d'échanger sur des solutions afin de limiter les dégâts. En effet, bien que le Canada soit moins affecté que la plupart des autres pays occidentaux, préparons-nous déjà à des jours meilleurs, afin de tirer pleinement avantage du prochain cycle haussier.

Ce rassemblement annuel des propriétaires et gestionnaires immobiliers se veut un moment de réflexion essentiel et témoigne du leadership de BOMA pour le développement de la profession et l'excellence en gestion immobilière.

N'hésitez pas à nous faire part de tout commentaire sur votre participation à BOMEX[®] 2009 et nous espérons vous revoir au la conférence et exposition nationale de BOMA Canada à Toronto, du 14 au 16 septembre 2010.

*Cordialement,
Sonia Trudel
Présidente, BOMA Québec*

Saviez-vous que BOMEX[®] 2009 a résulté à 71% de matières récupérées et recyclées, dont 25% de compost.

Bravo à l'environnement!

*BOMEX[®] est une marque déposée propriété de BOMA Calgary et utilisé sous licence.

BOMEX[®]

BOMA CANADA'S NATIONAL
CONFERENCE & EXHIBITION



2009 HIGHLIGHTS



2010 BOMA Schedule of Meetings

2010 BOMA Canada Board Meetings

Winter Governance Meetings, Washington, DC – January 21-22, 2010
Summer Governance Meetings, Moncton, NB – June, 2010
Annual General Meeting, Toronto, ON – September 13, 2010

BOMA Canada National Conference & Exhibition

Toronto, ON – September 14-16, 2010

2010 BOMA International Meetings

Winter Business Meeting, Washington, DC – February 1-4, 2010
BOMA International Conference, Long Beach, CA – June 27-29, 2010

2009 BOMA Canada National Awards Winners



Gagnants de concours national de BOMA 2009

Congratulations to the 2009 National TOBY Award winners, some of whom may be eligible to compete in the International Awards as part of BOMA International's Annual Convention taking place June 27-29, 2010, in Los Angeles County, California. "It is with great pleasure that I congratulate all the 2009 local and national award winners," said Mr. Stewart, adding his recognition of Chuck Stradling, RPA, as the 2009 recipient of the BOMA Canada Chairman's Award.



2009 TOBY Awards Winners



Gagnants des prix Édifice de l'année 2009



Under 100,000 square feet
Hunt Club Crossing
 Ottawa, Ontario
 Owner: Investors Group Trust Co. Ltd.
 Manager: Bentall LP
 Architect: Grainger Boyle Architects



100,000 to 249,999 square feet
Manulife Place
 Vancouver, British Columbia
 Owner: Manulife Financial
 Manager: Manulife Financial, Vancouver Real Estate
 Architect: Stantec Consulting



250,000 to 499,999 square feet
2001 University
 Montréal, Québec
 Owner: Hospital of Ontario Pension Plan (HOOPP Realty Inc.)
 Manager: GWL Realty Advisors inc.
 Architect: Crang & Boake



500,000 to 1 million square feet
E-Commerce Place
 Montréal, Québec
 Owner: 9101-8697 Québec Inc. & 9109-7550 Québec Inc. acting on behalf of Kanam Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH
 Manager: Canderel Management Inc.
 Architect: Béique, Legault, Thuot Architects



Over 1 million square feet
Constitution Square
 Ottawa, Ontario
 Owner: CPPIB & Omers Realty Corporation
 Manager: Oxford Properties Group
 Architect: Talchinsky and Goodz Architects



Renovated
The Cadillac Fairview Tower
 Toronto, Ontario
 Owner: The Cadillac Fairview Corporation Ltd.
 Manager: The Cadillac Fairview Corporation Ltd.
 Architect: Bregman, Hamann and Zeidler Partnership



Corporate
Robert S. K. Welch Courthouse
 St. Catharines, Ontario
 Owner: Ministry of Energy & Infrastructure (MEI) represented by the Ontario Realty Corporation
 Manager: SNC Lavalin ProFac Inc.
 Architect: Flemming and Secord Architects



Industrial
Kennedy/Kenway Business Park
 Mississauga, Ontario
 Owner: bclMC Realty Corporation
 Manager: GWL Realty Advisors Inc
 Architect: Akitt+Swanson Architects / Sirlin, Miller & Malek Architects



Government
Red River Road Government Building
 Thunder Bay, Ontario
 Owner: Ontario Ministry of Energy and Infrastructure
 Manager: Ontario Realty Corporation
 Architect: Arthur Erickson and Reginald Nalezty



Historical
Pembroke Courthouse
 Pembroke, Ontario
 Owner: Ontario Realty Corporation
 Manager: Ontario Realty Corporation
 Architect: David Clusiau, NORR Limited Architects & Engineers (Renovation)



Suburban – Low Rise
Crestwood Corporate Centre
 Richmond, British Columbia
 Owner: Great West Life Assurance and London Life Insurance
 Manager: GWL Realty Advisors Inc.
 Architect: Buntin Coady



Suburban – Mid Rise
Centre de la Cité Pointe-Claire
 Pointe-Claire, Québec
 Owner: Morguard Holdings (Québec) Inc
 Manager: Morguard Investments Limited
 Architect: Alain Letuive

2009 Earth Award Winner
 Gagnant du prix Environnement 2009



2009 Pinnacle Awards Winners
 Gagnant du prix Pinnacle 2009



Gulf Canada Square
 Calgary, Alberta
 Owner: Great West Life Assurance Company/London Life Insurance Company
 Manager: GWL Realty Advisors Inc.
 Architect: K.R. Cooper and Canada Square Corporation

Above & Beyond



Ottawa, Ontario



Toronto, Ontario



Calgary, Alberta

Real Estate Institute of Canada Endorses **BOMA BEST**

The Real Estate Institute of Canada formally endorses BOMA BEST, Canada's leading environmental certification program for commercial buildings



L'Institut canadien de l'immeuble appuie le programme **BOMA BEST**

L'Institut canadien de l'immeuble appuie formellement BOMA BEST, le programme d'avant-garde de certification environnementale pour les immeubles commerciaux au Canada

The Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada) signed a Memorandum of Understanding with the Real Estate Institute of Canada (REIC) for their formal endorsement of the association's BOMA BEST program and its promotion to REIC members. BOMA BEST (Building Environmental Standards) is a national assessment program launched in 2005 by BOMA Canada. It addresses an industry need for realistic standards for energy and environmental performance of existing buildings based on accurate, independently verified information. The four-level performance certification program also identifies key best practices and provides members educational and on-line assessment tools, independent data audits and more. There are 1100 buildings now BOMA BEST certified, with some already entering a recertification cycle.

"REIC is an industry leader in real estate education," said Ian M. Stewart, Chair of BOMA Canada, "and now with the addition of BOMA BEST to their offerings, REIC will be able to provide their members a powerful tool for benchmarking not currently available to them,"

The Building Owners and Managers Association (BOMA) of Canada is the voice of the Canadian commercial real estate industry with over 2,500 members in regional associations across Canada. On behalf of the building owners, managers, developers, facilities managers, asset managers, leasing agents, brokers, and the product and service providers to over 1.9 billion square feet of commercial real estate in Canada, BOMA Canada addresses issues of national concern, and promotes excellence in the industry through information, education, advocacy and recognition.

"The BOMA Canada - REIC strategic alliance built around the BOMA BEST program is a big step for us," said REIC National President William McCarthy. "We are very careful with our endorsements. BOMA BEST is an excellent program that will be extremely useful to our members." ■

L'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles (BOMA) du Canada a signé un protocole d'entente avec l'Institut canadien de l'immeuble (ICI) pour officialiser leur appui formel au programme BOMA BEST et assurer sa promotion auprès des membres de l'ICI.

BOMA BEST (Building Environmental Standards) est un programme national d'évaluation lancé en 2005 par BOMA Canada. Il concerne les besoins de l'industrie en termes de normes réalistes d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des immeubles existants en se basant sur des informations exactes et validées de façon indépendante par des vérificateurs externes. Le programme de certification de performance à quatre niveaux identifie également les meilleures pratiques clés, fournit aux membres des outils éducatifs et d'évaluation en ligne, des audits de données indépendants et beaucoup plus. Plus de 1100 immeubles sont maintenant certifiés BOMA BEST et certains d'entre eux sont en processus de recertification.

« L'Institut canadien de l'immeuble est un chef de file de l'industrie en ce qui a trait à l'éducation dans le domaine de l'immobilier », a déclaré Ian M. Stewart, président du Conseil de BOMA Canada. « L'ajout de BOMA BEST permettra de fournir à ses membres un outil d'évaluation puissant qui ne leur était pas disponible jusqu'à maintenant ».

L'Association canadienne des propriétaires et administrateurs d'immeubles (BOMA) du Canada est la voix de l'industrie de l'immobilier commercial au Canada. Elle compte plus de 2500 membres au sein d'associations régionales partout au Canada. Au nom des propriétaires, gestionnaires, promoteurs d'immeubles, gestionnaires d'installations ou d'actif, d'agents de locations, de courtiers et de fournisseurs de produits et services pour plus de 1,9 milliard de pieds carrés d'immeubles commerciaux au Canada, BOMA Canada étudie des enjeux d'intérêt national et encourage l'excellence en préconisant l'information, l'éducation et la reconnaissance.

« L'alliance stratégique de BOMA Canada - ICI élaborée autour du programme BOMA BEST est un énorme pas en avant pour nous », selon William McCarthy, président national de l'ICI. « Nous choisissons avec soin chacun de nos appuis. BOMA BEST est un excellent programme qui sera très utile à nos membres » ■

Mise à Jour vers l'objectif de:

20'15
D'ICI

On the road to:

20'15
BY



Canadian Commercial Real Estate Driving Energy Efficiency

The Building Owners and Managers Association (BOMA) of Canada reports the all-important first step to reaching the aggressive energy consumption target by 2015 is well underway with establishing the common methodology for normalization of energy data with industry partners Real Property Association of Canada (REALpac) and the Canadian Green Building Council (CaGBC).

BOMA Canada had announced last September their support for the 20 by '15 (20 eKWh/ft²/year in office buildings by the year 2015) national energy consumption target for office buildings introduced by REALpac.

"We are very pleased with progress so far," says Diana Osler

l'industrie canadienne de l'immobilier commercial sur la bonne voie de l'efficacité énergétique

L'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles (BOMA) du Canada annonce que la toute première étape si importante à franchir est en marche pour atteindre d'ici 2015 la très ambitieuse cible de consommation énergétique en établissant une méthodologie commune pour normaliser des données énergétiques avec les partenaires de l'industrie suivants : l'Association des biens immobiliers du Canada (ABIC) et le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa).

BOMA Canada a annoncé en septembre dernier leur appui à la cible 20 d'ici 2015 (20 eKWh/pi²/année dans les immeubles à bureau d'ici 2015), une cible de consommation énergétique à atteindre pour les immeubles à bureau au niveau national présentée par l'ABIC.

« Nous sommes très satisfaits des progrès réalisés jusqu'à maintenant »,



Zortea, President of BOMA Canada. “This will allow us to work with the industry, like-minded associations and their respective memberships to define a common methodology to measure, and verify energy consumption and its impact. The methodology is essential because it will give building owners and managers a consistent way to measure, and monitor, their progress towards the 20 by ‘15 goal.”

The well-defined goal of 20 by ‘15 is voluntary on the part of the Canadian commercial real estate industry, and one that building owners and managers across the country are rallying around. If achieved, the target will lead to an estimated energy cost savings of approximately \$1.85 billion annually, and greenhouse gas emissions savings of 7.5 megatonnes annually – a contribution of 5% to Canada’s national 2020 goal.

BOMA Canada also recognized that 20 by ‘15, as a target for energy efficiency, created a growth opportunity for its innovative BOMA BEST program. Already the de facto standard for environmental performance and management assessment of existing buildings in the Canadian real estate industry, BOMA BEST is a powerful tool that can measure a building’s progress and help managers achieve 20 by ‘15.

Once the common methodology for normalization is ready, it will be made publicly available, so owners and managers can calculate and measure on their own, or use the familiar BOMA BEST tool to enter their data and obtain the measurement.

BOMA Canada (www.bomacanada.ca) is a national organization whose 2,500 members include owners and managers of private and public sector buildings across the country. As the voice of the commercial real estate industry in Canada, BOMA Canada monitors and analyzes issues relevant to its members, conducts research, and provides industry insight to stakeholders, the public and various levels of government. ■

For further information, contact BOMA Canada’s Manager, Environmental Initiatives Ms. **Nada Sutic** at 416-214-1912 or via email nsutic@bomacanada.ca

déclare Diana Osler Zortea, présidente BOMA Canada. « Ceci nous permettra de travailler avec l’industrie, des associations de même vocation et leurs membres respectifs, pour définir une méthodologie commune de mesure et de vérification de la consommation d’énergie et de ses impacts. La méthodologie est essentielle parce qu’elle donne aux propriétaires et aux administrateurs un instrument systématique de mesure et de contrôle de leur progression vers l’objectif de 20 d’ici 2015 ».

Cet objectif bien défini est poursuivi sur une base volontaire de la part de l’industrie de l’immobilier commercial du Canada et les propriétaires et les administrateurs d’immeubles de tout le pays se rallient autour de cette démarche. Si cette cible est atteinte, elle permettra de réaliser des économies en coûts d’énergie annuelles estimées à environ 1,85 milliard \$, des réductions annuelles d’émissions de gaz à effet de serre de l’ordre de 7,5 mégatonnes, ce qui représente une contribution de 5 % à l’objectif national du Canada de 2020.

BOMA Canada a aussi reconnu que cette cible d’efficacité énergétique contribue à la croissance de son programme innovateur BOMA BEST. Déjà une norme d’évaluation de la performance et de la gestion environnementale des immeubles existants de l’industrie canadienne de l’immobilier, BOMA BEST est un outil puissant qui peut mesurer les progrès réalisés par un immeuble et aider les administrateurs à atteindre la cible 20 d’ici 2015.

Dès que la méthodologie commune de normalisation est prête, elle sera rendue publique pour que les propriétaires et les administrateurs puissent eux-mêmes effectuer les calculs et les mesures ou utiliser l’outil bien connu BOMA BEST pour entrer leurs données et obtenir le mesurage.

BOMA Canada (www.bomacanada.ca) est une organisation nationale de 2 500 membres qui inclut des propriétaires et des administrateurs d’immeubles des secteurs privé et public partout au pays. En tant que porte-parole de l’industrie de l’immobilier commercial au Canada, BOMA Canada analyse et reste à l’affût de toutes les questions pertinentes pour ses membres, effectue de la recherche et fournit un aperçu de la réalité de l’immobilier aux parties prenantes de l’industrie, au public et aux différents niveaux de gouvernement. ■

Pour obtenir plus d’informations, communiquez avec Mme **Nada Sutic** directrice des initiatives environnementales à BOMA Canada, au 416-214-1912 ou par courriel à l’adresse nsutic@bomacanada.ca

BOMA BEST Year in Review: BBEER, Assets, Targets, and Growth

Amidst economic uncertainty in 2009, environmental sustainability continued to be high on the priority list for commercial real estate owners and managers. The Building Owners and Managers Association of Canada and the affiliated local BOMA associations received more applications for **BOMA BEST** certification than ever in 2009, launched three new categories of assessment, partnered with other industry associations to set an energy efficiency target for office buildings, continued to develop programs and prepared a report on **BOMA BEST** metrics.

The **BOMA BEST** Energy and Environmental Report (BBEER) is the first comprehensive national report on the energy and environmental performance of **BOMA BEST** certified office buildings in Canada. With data for 456 Canadian buildings, representing 132 million square feet, the BBEER is a first look at how these buildings are performing on average. Compared to national survey data from Natural Resources Canada (NRCan), the average **BOMA BEST** building has energy performance that is 11% better, while the top **BOMA BEST** buildings are 46% better than the NRCan average.

The BBEER includes information on energy performance, water performance and other core areas of sustainability across Canadian regions, and considers building size and age. The buildings that demonstrate strengths in setting policies, developing and implementing sound programs, and investing in people are also the ones with better performance. BOMA has worked with the industry for many years to provide education programs and help managers strive for excellence. These elements are critical to higher performance. More information about the report and the order form are available from the **BOMA BEST** website (www.bomabest.com).

Three new categories of **BOMA BEST** also became available in 2009. Evaluating the energy and environmental performance of office buildings is where **BOMA BEST** started. This year **BOMA BEST** expanded to provide practical assessment of enclosed shopping centres, open air retail properties, and light industrial properties. With the support of volunteers from 20

Vic Management, Bentall LP, Cadillac Fairview, GWL Realty Advisors, Ivanhoe Cambridge, Morguard Investments Ltd and Oxford Properties, BOMA went through due process to make these assessments fair and accurate. The **BOMA BEST** certification program continues to grow to provide tools and services to the industry, including launching a multi-family property assessment in the near future.

In 2009, there was also significant growth in the number of applications received for **BOMA BEST** certification. Nearly 600 buildings have applied to the program this year already, which surpasses the number of applications in any prior year. This is yet another indicator of the commercial real estate industry's commitment to excellence in environmental management through going green as each building aims to be one of BOMA's best.

Early in 2009, BOMA Canada represented our members across the country in discussions with regards to energy labels for buildings and the development of an energy benchmarking database. BOMA was an important player in federal meetings with the Office of Energy Efficiency, giving voice to the need for a common energy benchmarking program, such as **BOMA BEST**, while acknowledging that an energy label is unnecessary and would cause confusion in the industry.

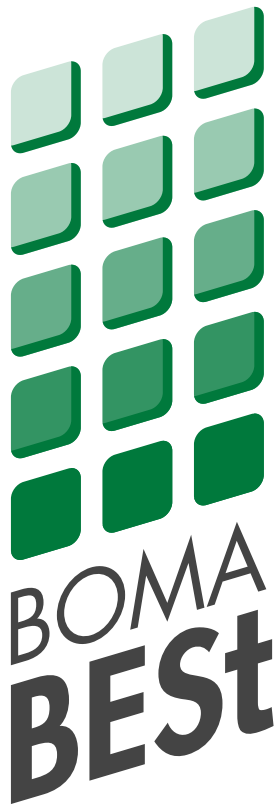
BOMA, with REALpac and the CaGBC announced an energy efficiency target of 20 ekWh/sqft/yr. BOMA Canada continues to work with our partners to ensure that we provide the best resources to the industry to achieve the goal.

Looking forward to 2010, BOMA Canada will continue to work with the industry to increase environmental sustainability and improve the **BOMA BEST** program. A review of the program will take place in 2010, and all BOMA members are encouraged to participate and share their feedback with their local BOMA association on how to improve the program. Watch for news on the review from your local BOMA, early in 2010.

By **Nada Susic**



Building Environmental Standards



BOMA BEST: Environmental Certification for Existing Buildings

Office



Enclosed Shopping Centres



Open Air Retail



Light Industrial



www.bomabest.com

