



Construire
l'avenir



Rapport sur
l'investissement durable
2024-2025



Table des matières

Introduction À propos de ce rapport 3 À propos de BGO 4 Lettre des co-chefs de la d-irection 5 Message de la responsable mondiale de l'investissement durable 6 Chronologie des réalisations 7 Approche de l'investissement durable 8 Cadre d'investissement durable 9	 Gouvernance 10 Faits saillants 11 Gestion des risques et politiques 12 Intégration 15 Mobilisation du secteur 19 Certifications et évaluations des immeubles 20	 Environnement 22 Faits saillants 23 Décarbonation 24 Risques climatiques et résilience 29 Conservation des ressources et énergies renouvelables 30	 Société 35 Faits saillants 36 Capital humain 37 Expérience des locataires 41 Prosperité des communautés 43 Mobilisation des fournisseurs 44 Philanthropie 46	Annexe 48 Approche et cibles de carboneutralité 49 Données environnementales 50 Données sociales 54 À propos de BGO et du rapport 60 Normes du GIFCC 62 Glossaire 63
---	--	--	--	--

À propos de ce rapport

BGO¹ a décidé d'inclure uniquement les actifs sous gestion (ASG) liés à ses activités de conseil en placement dans son Rapport sur l'investissement durable 2024-2025. Celui-ci couvre les activités de la société du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2025. Toutes les données qui figurent dans le présent rapport datent du 31 décembre 2024 et tous les montants d'argent sont exprimés en dollars américains, sauf indication contraire. Ainsi, les données comprennent les initiatives en matière d'investissement durable et les normes de gestion mises en œuvre dans l'ensemble des activités de conseil en placement de BGO dans le monde entier.

En 2024, BGO a remplacé le terme « fonds » par le terme « stratégie » dans son vocabulaire afin de mieux refléter son approche en matière d'investissement. Le terme « stratégie » est utilisé tout au long de ce document pour désigner les portefeuilles gérés par BGO.

NOTE

Cette année, dans le cadre de son plan visant à élargir son processus de collecte de données sur la performance environnementale, BGO s'est efforcée d'inclure au présent rapport les données sur les émissions de son portefeuille mondial, y compris les stratégies d'actions nord-américaines et asiatiques, les stratégies de créances européennes et américaines et les comptes séparés. Les données relatives aux actifs dont les données sur les services publics ne sont pas disponibles ont été estimées. Les détails concernant nos données environnementales se trouvent aux pages 50 à 53. Un niveau d'assurance modéré est fourni pour certaines données des quatre stratégies « core » nord-américaines, qui sont présentées aux pages 50 à 52.²

ASG (en milliards de dollars américains) inclus dans les données sur les émissions

- Canada : 12,6 G\$ (63 % des ASG canadiens)
- États-Unis : 29,8 G\$ (82 % des ASG américains)
- Europe : 15 G\$ (96 % des ASG européens)
- Asie : 7,4 G\$ (90 % des ASG asiatiques)
- Total : 64,8 G\$ (78 % des ASG)

Les données sociales figurant dans le présent rapport reflètent le capital humain de l'entreprise et certains programmes régionaux, comme indiqué le cas échéant. Les données sur la performance sociale, présentées aux pages 54 à 59, couvrent le personnel de BGO à l'échelle mondiale et de BGO immobilier.

Ce rapport a été élaboré selon certaines normes mondiales (2021) de la Global Reporting Initiative (GRI) et les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC).

Note aux lecteurs

Ce document est fourni à titre d'information seulement et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat de parts d'une stratégie de BGO (une « stratégie BGO » ou une « stratégie » ou, collectivement, des « stratégies BGO » ou des « stratégies »). Les investisseurs potentiels ne doivent pas interpréter le contenu de ce document comme des conseils juridiques, fiscaux, financiers, comptables, d'investissement ou autres, et chaque investisseur potentiel est invité à consulter ses propres conseillers en ce qui concerne les conséquences juridiques, fiscales, financières, comptables, d'investissement et autres de l'investissement dans une stratégie BGO, en ce qui concerne la pertinence d'un tel investissement dans une stratégie BGO et en ce qui concerne les autres considérations pertinentes liées à un investissement dans une stratégie BGO. La décision d'investir dans une stratégie doit être prise uniquement par l'investisseur, en consultation avec ses conseillers. BGO peut percevoir des honoraires pour la gestion des stratégies BGO et ne peut donc pas fournir de conseils de placement impartiaux ni agir comme fiduciaire dans le cadre de décisions d'investissement.

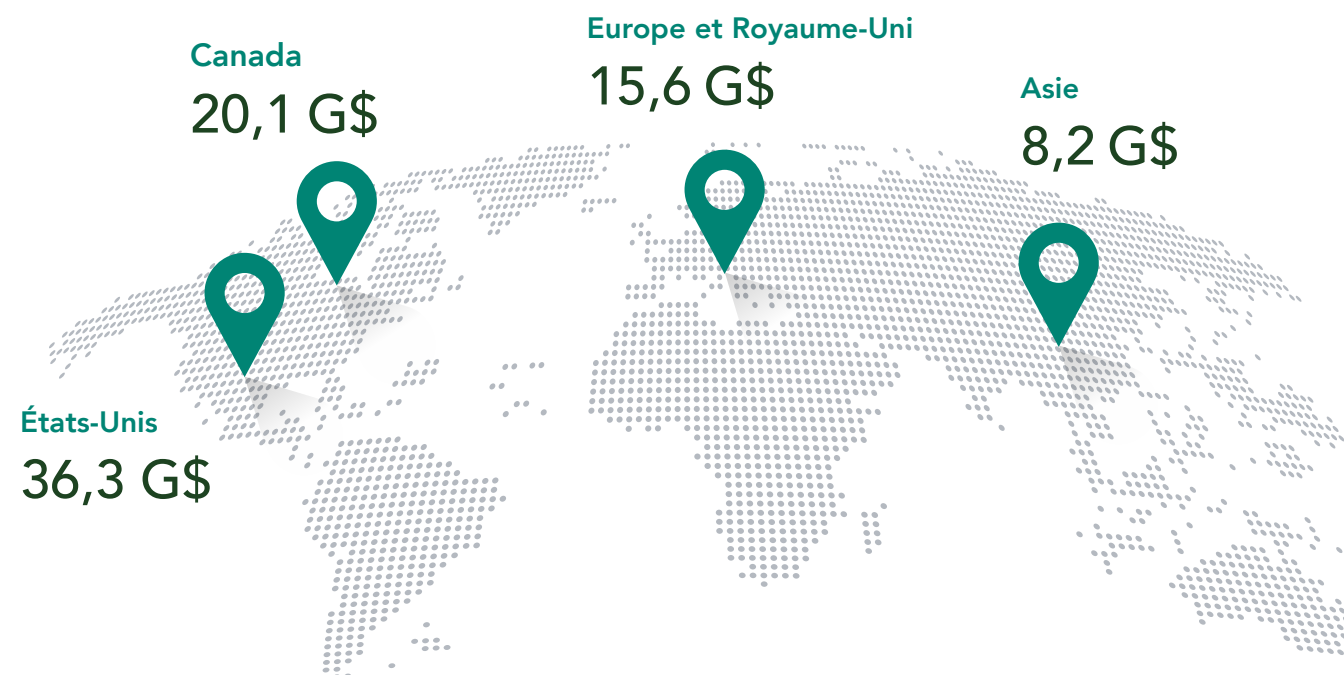
1. BentallGreenOak (« BGO ») comprend BentallGreenOak (Canada) Limited Partnership, BentallGreenOak (U.S.) Limited Partnership, leurs filiales dans le monde entier et les groupes d'investissement en immobilier et en hypothèques commerciales de certaines des sociétés membres de leur groupe, qui constituent tous une équipe de professionnels de l'immobilier couvrant plusieurs entités juridiques.
2. Niveau d'assurance de base où l'auditeur indépendant a obtenu des éléments probants suffisants et appropriés, ce qui limite l'assurance à certains aspects d'un rapport sur la durabilité.

À propos de BGO

BGO est un conseiller mondial en gestion d'investissements immobiliers de premier plan et un fournisseur de services immobiliers reconnu dans le monde entier.

L'entreprise sert les intérêts de ses clients grâce à ses vastes connaissances locales, à son expérience et à ses réseaux étendus dans toutes les régions où elle mène ses activités. Elle investit dans des actifs immobiliers qu'elle gère au nom de ses clients des marchés primaires, secondaires et des co-investissements. BGO fait partie de Gestion SLC, qui est l'entreprise de gestion d'actifs non traditionnels de la Financière Sun Life inc. (la « Sun Life »).

ASG PAR RÉGION¹



83,1 G\$

d'ASG pour
le groupe de
sociétés BGO²

25

villes, dans 12 pays,
comptant des
bureaux de BGO

+ de 1 400

employés dans
le monde³

+ de 750

clients et partenaires
institutionnels

1. Ne comprend pas 2,9 milliards de dollars de la stratégie de Strategic Capital Partners (« SCP ») de BGO. SCP est un multigestionnaire mondial.

2. Au 31 décembre 2024, les ASG indiqués ci-dessus comprennent des investissements immobiliers et hypothécaires gérés par le groupe de sociétés BGO et ses filiales. Depuis le premier trimestre de 2021, ils incluent aussi certains engagements financiers non libérés jusqu'à leur expiration légale pour des dépenses d'investissement discrétionnaires et ils excluent certains engagements financiers non libérés pour des investissements effectués à l'entière discrétion de l'investisseur.

3. Comprend uniquement les employés permanents, actifs et à temps plein. Les données comprennent les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.

Lettre des co-chefs de la direction



La nature humaine

Prenez un instant pour réfléchir aux petits plaisirs de la vie – et à l'effet qu'ils ont sur nous. La façon dont nous commençons, vivons et terminons nos journées a une essence particulière et est soigneusement ajustée au fil du temps pour favoriser notre réussite et notre bien-être. Ces routines, profondément personnelles et peaufinées grâce à notre expérience et selon nos préférences, sont inextricablement liées aux bâtiments dans lesquels nous vivons, travaillons, innovons et nous divertissons.

À travers toutes les évolutions – économiques, technologiques et sociétales –, une chose demeure constante : les espaces qui réussissent sont ceux qui servent le mieux les gens.

Chez BGO, nous croyons que l'avenir de l'immobilier repose sur une chose intemporelle : *la nature humaine*.

Les gens veulent tisser des liens pour collaborer, créer, partager et grandir. Et dans un monde qui a tendance à nous éloigner les uns des autres, les environnements que nous construisons ont une nouvelle mission : nous rassembler avec plus de sens, de flexibilité, de santé et d'inspiration que jamais auparavant.

La croissance historique de BGO dans les secteurs des actifs immobiliers industriels et des entrepôts frigorifiques modernes et au rendement énergétique certifié reflète l'*ambition humaine* en permettant l'acheminement d'aliments frais, de médicaments d'urgence et de biens essentiels jusqu'à nos portes. Nos investissements réfléchis dans le bien-être et les commodités en milieu de travail, soutenus par une gestion d'actifs axée sur les relations avec les locataires et leurs équipes, témoignent du pouvoir de la *réussite humaine* à propulser la prochaine génération de grandes entreprises. Notre expansion dans le domaine des centres de données, dont un grand nombre

sont alimentés par des sources renouvelables ou refroidis naturellement, puise dans l'*ingéniosité humaine*, intégrant résilience et longévité dans l'infrastructure qui alimente la course mondiale vers l'intelligence artificielle. Et notre présence toujours croissante dans le secteur du logement locatif de qualité va bien au-delà de résidences bien conçues pour inclure des programmes communautaires favorisant l'appartenance – en réponse à notre besoin fondamental de *relations humaines*.

La quête mondiale de qualité est motivée par quelque chose de plus profond que le simple désir de bâtiments plus récents ou plus verts : la nécessité d'environnements qui rendent le travail, la vie et les loisirs plus agréables. Ce sont dans ces espaces que la productivité et l'innovation s'accroissent, que les communautés s'épanouissent et que les économies se développent.

BGO est fière de bâtir et de gérer ce type de biens immobiliers – dans tous les secteurs, sur tous les marchés et à travers tous les cycles – avec une vision résolument tournée vers l'avenir, non seulement pour ses clients actuels, mais aussi pour les futurs propriétaires qui feront un jour des immeubles développés et gérés par BGO des plateformes pour un *potentiel humain* en constante évolution.

Vous découvrirez dans ce rapport de nombreuses façons dont BGO contribue à bâtir la prospérité future et la sécurité financière de millions de travailleurs et de familles dans le monde entier. Forte de la confiance accordée par ses clients, BGO conçoit des environnements qui rehaussent l'expérience humaine et ancre ses valeurs dans les fondations de bâtiments visant à répondre aux besoins de l'humain et de sa nature.

John Carrafiell et Sonny Kalsi
Co-chefs de la direction de BGO

Message de la responsable mondiale de l'investissement durable

Nos efforts en matière d'investissement durable sont basés sur notre rôle de fiduciaire, qui consiste à générer de solides rendements pour nos investisseurs. Nous croyons que la performance à long terme des investissements est étroitement liée aux systèmes économiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance dans lesquels nous évoluons.

L'année 2024 a été la plus chaude jamais enregistrée, avec une température moyenne supérieure de 1,55 °C aux températures préindustrielles.¹ Les dangers liés au climat ont continué d'augmenter en fréquence, en durée et en gravité; en effet, les pertes assurées liées aux catastrophes naturelles ont largement dépassé les moyennes des dix et 30 dernières années.²

Chez BGO, nous nous engageons à nous adapter aux changements climatiques, à les atténuer et à atténuer les risques liés à la durabilité en renforçant la résilience financière et opérationnelle à long terme de nos actifs et en réduisant le risque d'obsolescence.

La transition mondiale vers une économie plus durable s'accompagne également d'occasions majeures. Nous croyons que le fait de mettre l'accent sur la durabilité peut constituer un levier puissant dans le processus de création de valeur.

Améliorer le rendement énergétique de nos actifs, tenir compte des réglementations en vigueur et à venir et répondre aux attentes de nos locataires, investisseurs et parties prenantes en matière de durabilité sont quelques-unes des façons dont nous cherchons à assurer la pérennité de nos actifs, à stimuler la croissance de la location et à soutenir les valeurs de sortie.

En tant qu'entreprise, nous continuons à faire des gens notre priorité. Nous visons à créer un environnement inclusif qui favorise le développement personnel et professionnel tout en contribuant aux communautés dont nous faisons partie.

Dans cet esprit, voici quelques exemples des progrès que nous avons réalisés en 2024 :

- Réalisation d'économies de 17,6 millions de dollars en services publics de 2019 à 2024
- Obtention d'excellents résultats dans le cadre de l'indice annuel Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour la 14e année consécutive, toutes nos stratégies participantes surpassant la moyenne des pairs dans le classement des investissements permanents et deux stratégies occupant la première place de leur groupe
- Mise à jour de notre politique d'investissement durable afin de refléter l'évolution des exigences réglementaires ainsi que les attentes des investisseurs et d'autres parties prenantes clés
- Lancement de la deuxième phase du programme Au service des gens dans certains actifs canadiens pour former les équipes afin qu'elles offrent une expérience sécuritaire et agréable aux visiteurs
- Don de 818 555 \$ à des organismes de bienfaisance par l'entremise des partenariats stratégiques de BGO Inspiré et des initiatives menées par les employés

Nous sommes fiers des progrès réalisés pour assurer l'intégration des facteurs d'investissement durable aux processus de création de valeur dans le cadre de nos activités de placement.

Nous avons encore beaucoup à faire mais, à l'aube d'une nouvelle année, je suis enthousiaste à l'idée de ce que notre approche en matière d'investissement durable – soutenue par notre culture, notre capacité d'innovation, nos technologies et notre état d'esprit collectif – peut accomplir pour aider nos clients à atteindre leurs objectifs financiers.

Ailey Roberts

Responsable mondiale de l'investissement durable de BGO

1. Organisation météorologique mondiale.

2. Munich Re et Swiss Re.

Chronologie des réalisations¹

Avant 2020

Signature des Principes pour
l'investissement responsable
(PRI) en 2008



Publication du Code de
conduite en 2016

Élaboration de la première politique
d'investissement durable en 2016

Mise en œuvre du programme interne
d'analyse comparative de la durabilité
pour certaines stratégies nord-américaines
en 2017²

Obtention du titre de
champion Fitwel en 2017



2020

Intégration de l'analyse des risques
climatiques à la vérification préalable
des nouvelles acquisitions

Lancement du programme
ToujoursVert pour sensibiliser les
locataires aux enjeux de durabilité²

2024

Lancement du cadre mondial
d'investissement durable

Obtention du prix ENERGY
STAR pour l'excellence
soutenue en gestion de
l'énergie pour la quatorzième
année



2023

Lancement de la première phase du
programme Au service des gens⁴

Obtention du prix Real Estate Investment
Management ESG 2023 de la Pension
Real Estate Association (PREA), dans la
catégorie des fonds à capital variable,
par une stratégie « core » canadienne

Commandite du projet
nord-américain du Carbon Risk
Real Estate Monitor (CRREM)
et participation à ce dernier⁵



2022

Publication du premier rapport sur
le climat aligné sur le GIFCC

Lancement de la première stratégie
classée Article 8 en vertu du Règlement
sur la publication d'informations en
matière de durabilité dans le secteur
des services financiers (SFDR) européen

2021

Signature de
l'initiative Net Zero
Asset Managers³



Lancement du programme
philanthropique mondial BGO Inspiré

Lancement de la première édition du
programme de mentorat mondial

1. Voir le glossaire pour plus de détails sur les initiatives et programmes sectoriels mentionnés.

2. Comprend les immeubles participants nord-américains des stratégies à valeur ajoutée et « core » à capital variable et de certains comptes séparés de BGO.

3. Voir la page 49 pour plus d'informations.

4. Comprend les immeubles participants nord-américains. En 2021, les équipes de gestion d'actifs et de portefeuilles de BGO ont mis à l'essai le programme Au service des gens, dont l'objectif est d'offrir une expérience sécuritaire et agréable aux visiteurs des propriétés, y compris les personnes plus vulnérables.

5. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) est une initiative mondiale de premier plan visant à établir des cibles d'émissions de carbone opérationnelles conformes aux objectifs de l'Accord de Paris pour les investissements immobiliers permanents. Le CRREM tient compte des trajectoires de décarbonation de chaque pays ainsi que des politiques gouvernementales. En 2023, BGO a commandité le projet nord-américain du CRREM afin de contribuer à l'élaboration de trajectoires de décarbonation plus détaillées pour le secteur immobilier commercial au Canada et aux États-Unis. BGO a également mis à l'essai l'outil du CRREM en vue d'évaluer les risques associés à la transition pour certaines stratégies nord-américaines.



Approche de l'investissement durable

BGO sait que la performance à long terme des investissements repose sur la résilience et la stabilité des systèmes économiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance dans lesquels l'entreprise mène ses activités.

L'investissement durable désigne la pratique consistant à évaluer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du cycle de vie d'un investissement afin de contribuer à la création de valeur et à l'atténuation des risques.

En tant que fiduciaire, BGO adapte son approche en fonction des profils d'investissement et des attentes de ses clients, en tenant compte de la gestion des risques, de la performance et de la création de valeur afin de renforcer la résilience financière et opérationnelle des actifs.

Les parties prenantes s'attendent de plus en plus à des niveaux élevés de transparence et de responsabilisation en ce qui a trait aux occasions et aux risques liés à la durabilité. Le secteur immobilier

se trouve souvent en première ligne face à des enjeux économiques, sociaux et environnementaux mondiaux, tels que la fréquence accrue des phénomènes météorologiques extrêmes, les politiques énergétiques internationales, ou encore les problèmes générationnels en matière de logement abordable.

En tant que gestionnaire du capital de ses clients, BGO a un rôle à jouer pour aider à l'atténuation des défis de durabilité mondiaux et pour faciliter l'adaptation à ceux-ci, et la société doit être prête à saisir de nouvelles occasions dans un contexte en constante évolution.

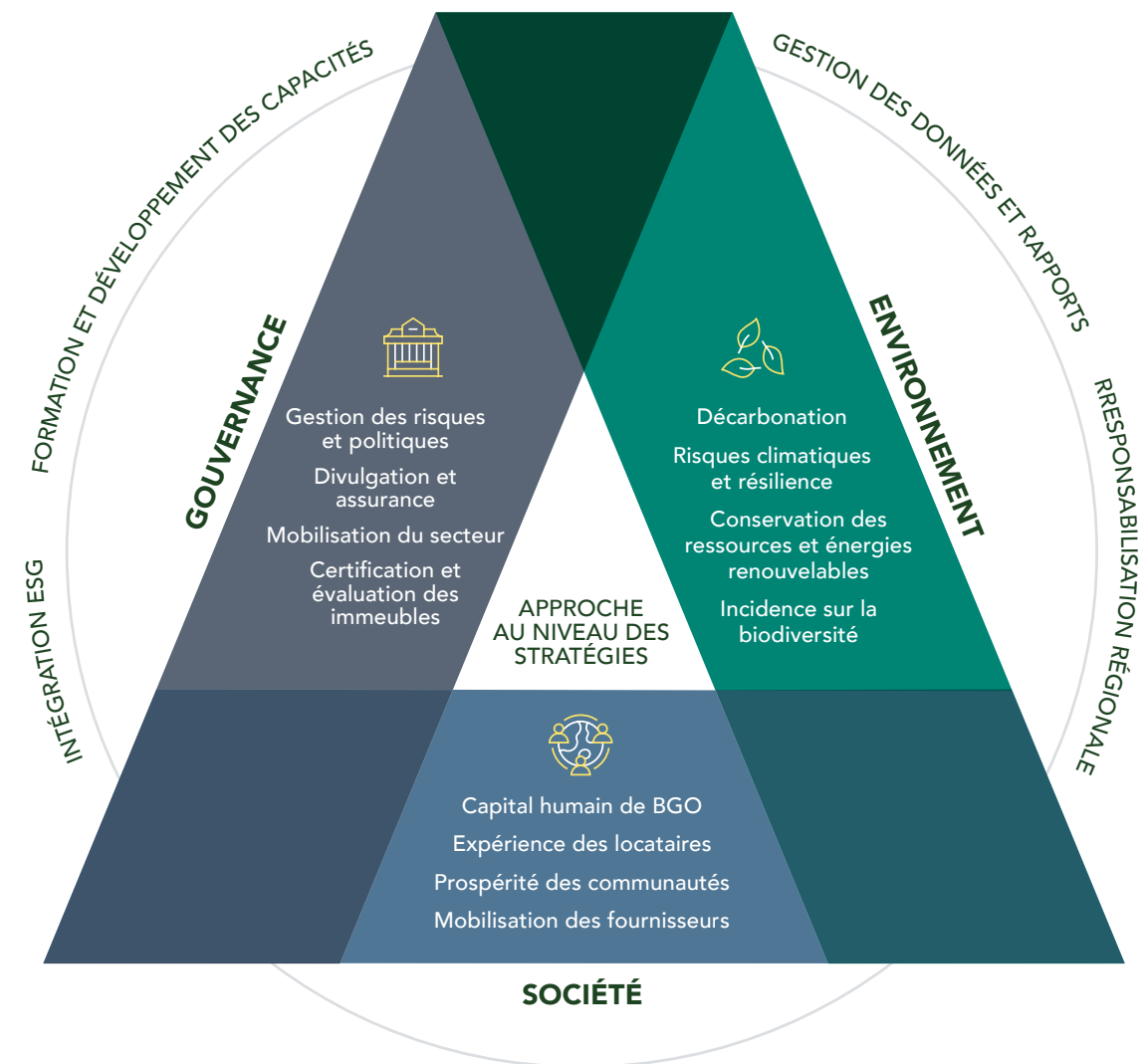
Cadre d'investissement durable

Le cadre d'investissement durable de BGO vise à définir des objectifs de durabilité pertinents et mesurables pour les stratégies d'investissement.

Ce cadre comprend douze thèmes fondamentaux répartis selon les trois piliers ESG. Il offre une flexibilité pour tenir compte des enjeux de durabilité propres aux investissements, à l'entreprise et au secteur immobilier de façon générale.

Objectifs du cadre d'investissement durable

- Offrir une approche cohérente, mais flexible, pour les activités de l'entreprise à l'échelle mondiale afin d'illustrer la manière dont les facteurs d'investissement durable soutiennent l'atténuation des risques et la création de valeur.
- Favoriser l'intégration des facteurs d'investissement durable dans certaines stratégies d'investissement.
- Fournir une structure permettant de cibler et de quantifier les retombées positives en matière de durabilité par l'entremise des investissements.
- Consolider les bases de responsabilisation mondiale et régionale, de formation et de renforcement des capacités ainsi que de gestion et de communication des données.
- Répondre aux attentes croissantes en matière de transparence des investisseurs et des parties prenantes.



Gouvernance



Le cadre de gouvernance soutient la responsabilité, la conformité aux objectifs de durabilité et l'intégration des facteurs ESG à tous les processus d'investissement.



Faits saillants

MOBILISATION DU SECTEUR

47 %

des ASG des investissements immobiliers déclarés à GRESB¹

100 %

des membres du personnel de BGO acceptent de se conformer au Code de conduite

CERTIFICATIONS ET ÉVALUATIONS DE BÂTIMENTS VERTS²

90 %

des actifs nord-américains (en termes de valeur brute) détiennent au moins une certification³

60 %

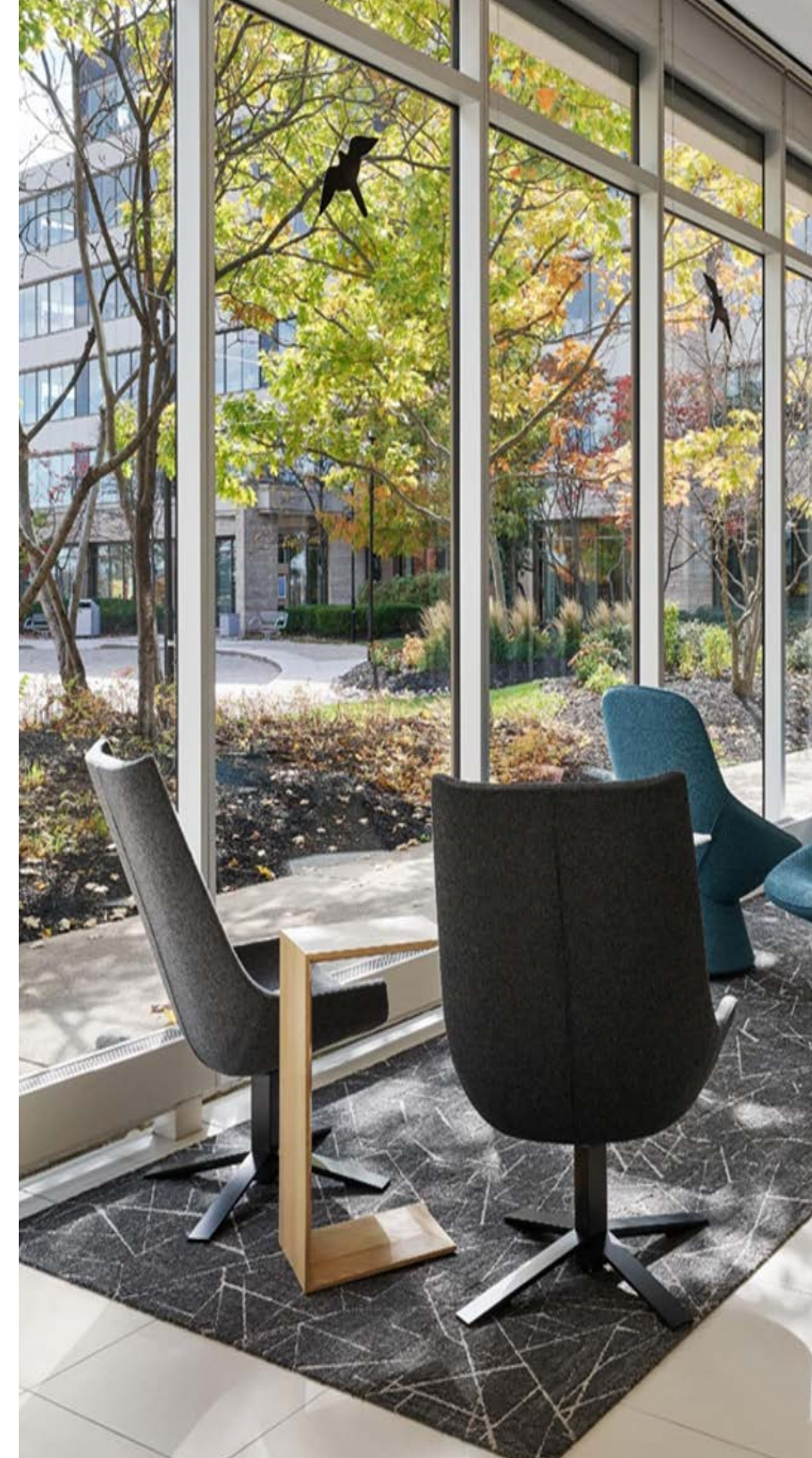
des actifs européens (en termes de valeur brute) détiennent au moins une certification ou ont présenté une demande de certification⁴

1. Comprend 29,5 milliards de dollars d'ASG des stratégies nord-américaines et britanniques participantes au 31 décembre 2024.

2. Au 31 décembre 2024.

3. Comprend les stratégies « core » à capital variable et les comptes séparés canadiens et américains de BGO.

4. Comprend les stratégies d'actions à valeur ajoutée et « core plus » européennes/britanniques de BGO.



Mise en œuvre de l'approche d'investissement durable

Le **conseil d'administration** de BGO reçoit des mises à jour trimestrielles sur les occasions et les risques liés à l'ESG pertinents pour l'entreprise ainsi que sur les initiatives notables, en ce qui concerne par exemple la performance opérationnelle, les analyses comparatives au sein du secteur et les actualités réglementaires et du marché.

Le conseil d'administration est responsable de la gestion des risques d'entreprise; il est soutenu dans cette tâche par le comité de conformité et de gestion des risques, qui surveille et examine les risques et enjeux de conformité importants, dont les risques associés à la durabilité.

L'**équipe de direction mondiale** de BGO voit à l'exécution de la stratégie d'entreprise, qui inclut la stratégie d'investissement durable. Étant donné la diversité des stratégies d'investissement de BGO à l'échelle mondiale, l'application de l'approche d'investissement durable de chaque stratégie est définie en collaboration avec les membres du **comité de direction mondial**, les gestionnaires de portefeuille concernés et les membres de l'équipe d'investissement durable.

La mise en œuvre de l'approche est dirigée par la responsable mondiale de l'investissement durable, avec l'appui de l'**équipe d'investissement durable**. Cette équipe travaille en partenariat

avec les équipes de gestion immobilière et des investissements et avec le service juridique et de conformité de BGO afin de soutenir l'intégration continue des facteurs ESG importants dans les stratégies d'investissement. L'équipe d'investissement durable assure également le suivi de l'évolution de la réglementation et des tendances du secteur et elle fournit des conseils aux unités d'affaires selon les besoins.

Les équipes d'investissement de BGO sont responsables de l'exécution des initiatives d'investissement durable pertinentes; elles s'occupent notamment de définir l'orientation stratégique en fonction des objectifs des clients et, s'il y a lieu, d'assurer le suivi des progrès réalisés par rapport aux objectifs de durabilité. Les décisions d'investissement sont supervisées par les divers comités d'investissement de BGO qui peuvent, le cas échéant, évaluer les occasions et les risques liés à l'ESG en analysant leur incidence potentielle sur la performance.



Mobilisation des parties prenantes

Des communications régulières et transparentes avec les parties prenantes permettent d’adapter les activités en fonction des besoins et des préoccupations des parties qui sont touchées par celles-ci ou qui sont susceptibles de les influencer. C’est en échangeant avec ses investisseurs, ses communautés, ses employés, ses partenaires du secteur, ses fournisseurs et ses locataires que BGO améliore continuellement sa performance en matière de durabilité.

Partie prenante	Raisons de la mobilisation	Exemples de mobilisation ¹
Investisseurs	En tant que fiduciaire de ses clients, BGO s’assure de comprendre leurs besoins, leurs profils de risque, leurs attentes en matière de rendement, leurs objectifs d’investissement durable et leurs autres exigences, puis de s’y conformer.	• Transmission de rapports réguliers, dont des présentations sur les performances des portefeuilles • Communication des pratiques et de la performance en matière de durabilité à GRESB, aux PRI et au SFDR (pour certaines stratégies)
Commanditaires	Nous cherchons à définir certaines caractéristiques durables d’un projet. En cas d’écarts par rapport aux normes sectorielles ou aux plans d’affaires, des pistes d’amélioration sont recherchées.	• Communication directe tout au long du processus de transaction (pour certaines régions) • Utilisation d’outils exclusifs de vérification préalable de l’investissement durable pour certaines stratégies de créances comme base de mobilisation concernant les facteurs ESG d’un projet (en Europe)
Locataires et résidents	La mobilisation des locataires permet d’offrir un service à la clientèle de qualité, nous aide à atteindre les objectifs en matière d’activités durables et crée des environnements plus sains pour les locataires et les utilisateurs des immeubles.	• Réalisation de sondages fréquents sur la satisfaction des locataires • Mise en œuvre du programme de mobilisation axé sur la durabilité ToujoursVert de BGO² • Mise sur pied d’un centre de contact interne (propriétés au Canada) et présence d’équipes de gestion immobilière
Communautés	La mobilisation contribue à créer des communautés prospères et à promouvoir la santé et le bien-être des résidents et des communautés.	• Communication avec les communautés locales durant la phase de développement (pour certaines régions) • Création de partenariats et tenue d’événements communautaires dans les propriétés • Mise en œuvre du programme philanthropique mondial BGO Inspiré
Employés	La mobilisation du personnel favorise une culture de collaboration forte, ce qui est essentiel à l’attraction, à la rétention, au rendement, à l’engagement et à la satisfaction des talents.	• Réalisation de sondages bisannuels sur l’engagement des employés • Mise en œuvre du programme de mentorat et création de groupes de ressources pour les employés • Formation continue
Partenaires du secteur	L’adhésion aux associations sectorielles régionales et internationales permet de comparer les performances et de discuter entre pairs de bonnes pratiques en matière de durabilité.	• Participation à des recherches pouvant orienter l’élaboration de politiques et de normes • Communication des performances de durabilité et réalisation d’analyses comparatives (pour certaines stratégies et régions)
Organismes de réglementation	Les normes réglementaires et les réglementations émergentes peuvent avoir des répercussions importantes sur les activités de BGO, directement ou par l’entremise de ses parties prenantes.	• Communication directe avec les organismes de réglementation pertinents par l’entremise de l’équipe des relations avec le gouvernement de la Sun Life afin de suivre l’évolution des normes et réglementations et de formuler des commentaires du secteur lorsque nécessaire • Suivi des développements réglementaires avec les associations sectorielles et les entités juridiques
Fournisseurs et entrepreneurs	La mobilisation des fournisseurs et des entrepreneurs vise à garantir le respect des objectifs et des exigences applicables en matière de sécurité au travail, d’assurance et d’environnement. Des politiques contractuelles ou des codes de conduite peuvent s’appliquer.	• Visite des propriétés et tenue de réunions avec les équipes immobilières • Intégration des objectifs, des attentes et des responsabilités en matière de durabilité dans les contrats de gestion immobilière avec les tiers (pour certaines régions)

1. Peuvent être propres à une région donnée.

2. Comprend les immeubles participants nord-américains des stratégies à valeur ajoutée et « core » à capital variable et de certains comptes séparés de BGO.

Politiques

Code de conduite

Chez BGO, notre Code de conduite (le « Code ») nous guide dans la mise en œuvre de pratiques de gouvernance rigoureuses pour toutes nos activités. Il constitue un élément clé de notre démarche en matière de durabilité, contribue à garantir que nous exploitons une société responsable et digne de confiance et favorise un environnement de travail inclusif et bienveillant pour tous les employés. Le Code définit les comportements attendus et exige que chaque employé agisse dans l'intérêt des clients. Il établit également des exigences communes à l'échelle de l'entreprise dans des domaines tels que :

la dénonciation;

les cadeaux et les divertissements;

la lutte contre les pots-de-vin
et la corruption;

l'approbation préalable des transactions
immobilières personnelles.

Le Code s'applique à tous les membres du personnel et son respect est obligatoire. Il est remis aux employés à leur arrivée au sein de l'entreprise, puis une fois par année. Chaque fois que les employés reçoivent le Code, ils sont tenus de reconnaître qu'ils l'ont lu et compris et qu'ils acceptent de s'y conformer.

Politique d'investissement durable

La politique d'investissement durable de BGO (la « politique ») décrit l'approche adoptée pour tenir compte, le cas échéant, des occasions et des risques liés aux facteurs ESG dans la gestion des mandats de nos clients. La politique s'applique à l'ensemble de nos activités mondiales de gestion d'investissements, ainsi qu'à BGO immobilier, notre entité interne de gestion immobilière et locative au Canada.

Lorsque BGO investit dans une entité qu'elle ne gère ni ne contrôle (comme dans le cas d'une coentreprise ou d'un partenariat), elle encourage, le cas échéant, la gestion des actifs et des activités de cette entité de manière conforme à la politique.

La politique est revue périodiquement afin de refléter l'évolution de la stratégie d'affaires de BGO et les innovations du marché, et elle est approuvée par l'équipe de direction mondiale.

Politiques régionales

BGO maintient diverses politiques supplémentaires à portée régionale qui abordent les facteurs environnementaux et sociaux.

Au Canada, BGO dispose d'une politique de santé et sécurité au travail, d'un code de conduite des fournisseurs (applicable aux fournisseurs retenus pour les activités de gestion immobilière de BGO au pays), d'une politique environnementale et d'un système de gestion de l'environnement certifié ISO 14001.

En Europe, notre stratégie Welput, qui est consacrée au marché des bureaux de Londres, dispose de sa propre politique environnementale, intégrée dans un système de gestion de l'environnement certifié ISO 14001.

Le Code de conduite de BGO s'applique à tous les membres du personnel et son respect est obligatoire. Il est remis aux employés à leur arrivée au sein de l'entreprise, et ceux-ci sont tenus de le passer en revue chaque année.

La totalité des membres du personnel de BGO accepte de se conformer au Code de conduite.

Intégration des facteurs d'investissement durable dans le processus d'investissement

Les facteurs d'investissement durable peuvent être intégrés aux processus d'investissement, en fonction des objectifs des stratégies, afin de repérer les risques importants à atténuer et à surveiller ainsi que les occasions pouvant soutenir la création de valeur. Cette approche varie selon la région, la stratégie et le type d'actif.

Actions

Acquisition¹

- Évaluer les occasions et les risques liés à la durabilité à l'aide d'outils de vérification préalable personnalisés dans certaines stratégies.²
- Prendre en compte les occasions et les risques importants repérés, les conclusions et les prochaines étapes (y compris, le cas échéant, les mesures d'atténuation) dans le cadre de la décision d'investissement.

Développement

- Officialiser des cadres régionaux introduisant des exigences de durabilité que les partenaires de développement peuvent utiliser pour certains projets construits à neuf.³

Exploitation

- Collaborer avec les équipes de gestion d'investissements afin d'intégrer, lorsque pertinent, des considérations de durabilité dans les plans d'affaires, conformément aux objectifs de certaines stratégies.⁴
- Utiliser des systèmes de gestion des données de durabilité et de consommation de services publics pour certaines stratégies afin de recueillir et d'analyser les données permettant de mieux comprendre l'impact environnemental, de repérer les occasions d'augmenter l'efficacité et de favoriser la prise de décisions d'affaires éclairées.⁵
- Inclure des clauses de durabilité dans les contrats de gestion immobilière.

Remise à neuf

- Évaluer les possibilités d'améliorations durables par l'entremise de certifications de bâtiments nouvelles ou mises à jour en vue de générer de la valeur à long terme.

Monétisation

- Évaluer et communiquer, pour certains investissements, les améliorations apportées au profil financier et durable de l'actif lors de la sortie.⁶
- Viser des valorisations plus élevées pour les propriétés au moyen de l'intégration des considérations de durabilité, de l'amélioration de l'accès aux données et de l'efficacité opérationnelle, de l'atténuation du profil de risque et de la réponse à la demande des investisseurs.

1. Les investissements potentiels sont évalués en fonction du plan et des objectifs d'investissement durable sous-jacents de la stratégie, le cas échéant.

2. Ne comprend pas les fonds de SCP ni certains comptes séparés de BGO, les sociétés de placement immobilier fermées, ni les placements directs en actions dans des entreprises.

3. BGO a officialisé des cadres de développement pour deux de ses stratégies « core » à capital variable canadiennes ainsi qu'une entente de services de développement qui sera appliquée à toutes ses stratégies d'actions américaines.

4. Ne comprend pas les fonds de SCP, IREIT, les placements en actions dans des entreprises privées, ni certains comptes séparés de BGO.

5. Ne comprend pas les stratégies à valeur ajoutée européennes, les stratégies « core » et à valeur ajoutée asiatiques, les fonds de SCP ni certains comptes séparés de BGO.

6. Comprend les stratégies à valeur ajoutée et « core » européennes de BGO.



ÉTUDE DE CAS

États-Unis

Intégration des considérations de durabilité dans les projets de développement aux États-Unis

En 2024, nous avons intégré de nouveaux critères d'investissement durable et des considérations supplémentaires dans notre modèle standard d'entente de services de développement pour les États-Unis. Cette démarche visait à faire correspondre nos objectifs d'investissement à ceux de nos partenaires de développement et à officialiser les engagements.

Ces ajouts concernent notamment les certifications environnementales, la réduction du carbone intrinsèque, la conservation de l'énergie, la planification de la résilience, l'évaluation des répercussions sur les communautés, la santé et le bien-être et les pratiques contractuelles responsables.

Cet outil nous offre un cadre cohérent pour aborder nos priorités de durabilité, du début des projets à leur achèvement. Par exemple, lorsque pertinent,

nous demandons aux promoteurs de se fixer des objectifs d'efficacité énergétique, de suivre leurs progrès en la matière, de privilégier les matériaux de construction à faible empreinte carbone et de garantir des avantages pour la communauté, tels que des logements abordables ou des installations publiques. En outre, les pratiques contractuelles responsables favorisent les pratiques de travail et d'approvisionnement équitables et inclusives.

Cette approche reflète les objectifs en matière de durabilité de BGO et garantit que ces considérations sont au cœur de la planification et de l'exécution des projets. Les promoteurs ont répondu favorablement à cette initiative, reconnaissant dans ces critères une feuille de route claire pour répondre aux exigences réglementaires et aux attentes des parties prenantes.



Priorités en matière d'investissement durable :

Certifications de bâtiments

Réduction du carbone intrinsèque

Conservation de l'énergie

Planification de la résilience

Équité, diversité et inclusion (EDI)

Pratiques contractuelles responsables

Impact sur la communauté

Santé et bien-être



Lorsque c'est possible, BGO cherche à évaluer les facteurs ESG et à les intégrer à son processus d'investissement.

Créances

Vérification préalable

- Effectuer une analyse ESG préalable à l'investissement dans le cadre du processus de vérification préalable en vue de connaître les occasions et les risques liés à l'ESG de chaque actif, pour certaines stratégies de créances nord-américaines et européennes.¹

Surveillance et mobilisation

- Communiquer avec le commanditaire, durant le suivi du prêt, au sujet des facteurs ESG, notamment les occasions et les risques climatiques, les certifications environnementales, le rendement énergétique, les caractéristiques liées à la santé et au bien-être, la mobilisation communautaire et les pratiques de gouvernance du commanditaire, pour certaines stratégies de créances européennes et nord-américaines.²

1. Comprend les stratégies de créances européennes, britanniques, canadiennes et américaines et les hypothèques canadiennes et américaines de BGO.

2. Comprend les stratégies de créances européennes et britanniques et les hypothèques canadiennes et américaines de BGO.



ÉTUDE DE CAS

Helsinki, Finlande

Logistique

Financement d'une installation logistique écoénergétique en Finlande

En 2024, nous avons soutenu un investisseur institutionnel immobilier nordique de premier plan qui cherchait du financement en vue de développer un actif logistique de haute qualité à Helsinki. Afin de comprendre le profil de durabilité de l'investissement par rapport au reste du fonds, l'équipe a utilisé la grille d'évaluation ESG de BGO pour déterminer les occasions et les risques clés en matière d'ESG associés au prêt. Cette évaluation a également servi de base pour entamer le dialogue avec le commanditaire sur divers facteurs de durabilité. Dans le cadre de cette transaction, il a notamment été question de sujets tels que les risques climatiques physiques, les cibles en matière de carbone, les caractéristiques de santé et de bien-être et les politiques et les rapports liés à l'environnement.

Les caractéristiques de durabilité ont joué un rôle essentiel dans le plan d'affaires et l'approche comprenait les éléments suivants :

1. Une étude énergétique à faible carbone et zéro carbone pour déterminer le profil de durabilité potentiel de l'actif;

2. Une analyse du cycle de vie afin d'évaluer le carbone intrinsèque et de repérer les économies de carbone réalisables;
3. Un concept de projet tenant compte de la durabilité en fin de vie, incluant la déconstruction et la recyclabilité et un plan d'action d'économie circulaire du commanditaire donnant la priorité aux matériaux recyclables ou réutilisables;
4. Un système photovoltaïque en toiture, un système de chauffage et de refroidissement géothermique et un éclairage à DEL afin de garantir un fonctionnement faible en carbone.

Le projet, qui a été achevé en octobre 2024, a obtenu une note BREEAM de niveau excellent et un certificat de rendement énergétique de niveau A. Notre équipe interne de gestion des actifs suit les performances de l'immeuble et les compare au plan d'affaires de l'emprunteur afin de garantir la mise en œuvre réussie des caractéristiques de durabilité de l'actif.



Prix et distinctions



GRESB¹

- 100 % des stratégies d'investissement participantes de BGO ont surpassé la moyenne des pairs dans l'analyse comparative des investissements permanents.
- Toutes les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et la stratégie à valeur ajoutée britannique de BGO ont obtenu une note de quatre étoiles.
- La stratégie « core » à capital variable américaine s'est classée dans les 12 % supérieurs du groupe de pairs diversifiés ou des Amériques.
- Toutes les stratégies ont obtenu une note de 100 % au volet gestion de GRESB, montrant la solidité des politiques d'investissement durable et de la gestion des programmes de la société.
- La stratégie d'immeubles de bureaux basée au Royaume-Uni a obtenu une note de cinq étoiles et s'est classée au premier rang de son groupe de pairs d'investissements permanents.

Dans le volet développement, un compte séparé de BGO s'est classé au premier rang de son groupe de pairs et a été désigné chef de file de secteur pour la région des Amériques.



Principes pour l'investissement responsable

- BGO est signataire des PRI depuis 2008.
- Lors de la dernière évaluation, BGO a obtenu des notes de quatre et de cinq étoiles, soit supérieures à la moyenne des PRI, dans tous les modules, ainsi qu'une note de cinq étoiles dans le module d'amélioration de la confiance, ce qui témoigne de la qualité de la gouvernance et des données de BGO.



ENERGY STAR²

BGO a été nommée « partenaire ENERGY STAR de l'année : excellence soutenue » pour son leadership en matière de gestion de l'énergie quatorze années consécutives.



Green Lease Leaders³

BGO a remporté le prix Gold Landlord en reconnaissance de son leadership dans l'établissement de la norme en matière de baux écologiques et dans l'intégration de clauses de développement durable.



Champion Fitwel⁴

Développée par des experts en santé publique et en gestion et en conception d'installations, la certification Fitwel est mondialement reconnue pour favoriser la création de bâtiments plus sains tout au long de leur cycle de vie.

BGO est fière de siéger au Leadership Advisory Board de Fitwel et porte le titre de champion Fitwel, puisqu'elle met en œuvre les stratégies de santé de Fitwel à l'échelle de son portefeuille et soutient le mouvement en faveur de bâtiments sains.



Prix Leadership de la saine gestion de l'énergie de BOMA⁵

BGO (Québec), qui était en compétition avec 300 participants, a remporté le prix Leadership de la saine gestion de l'énergie de BOMA dans le cadre du Défi énergie en immobilier 2.0 de 2024. Ce prix récompense les entreprises ayant géré de manière exemplaire l'énergie et les opérations dans leurs immeubles.

1. Les prix GRESB sont basés sur l'évaluation par le GRESB de sept aspects de la durabilité au moyen de 50 indicateurs liés à l'immobilier. L'évaluation comprend des informations sur les indicateurs de performance des biens immobiliers, tels que la consommation d'énergie, les émissions de GES, la consommation d'eau et la production de déchets. Les détails du questionnaire, la méthodologie et la pondération des réponses sont disponibles au [gresb.com/gresb-real-estate-assessment](https://www.gresb.com/gresb-real-estate-assessment). Le score de chaque stratégie est établi par GRESB B.V. (GRESB) d'après les activités de l'année civile concernée. Les résultats sont généralement publiés autour du 1^{er} octobre de l'année suivante, une fois les documents pertinents remis à GRESB. Une stratégie doit s'acquitter des frais de participation pour présenter une demande et obtenir un score GRESB.

2. Le prix Partenaire ENERGY STAR de l'année est décerné par l'Agence américaine de protection de l'environnement (Environmental Protection Agency, ou EPA). Le prix Partenaire ENERGY STAR de l'année est le plus haut niveau de distinction de l'EPA et reconnaît l'excellence de la gestion énergétique, l'application de pratiques exemplaires, la réalisation d'économies d'énergie à l'échelle de l'organisation, la participation active au programme et la communication des avantages de la certification ENERGY STAR. Pour plus d'informations : www.energystar.gov.

3. Lancé en 2014 par la Better Buildings Alliance du ministère de l'Énergie des États-Unis et l'Institute for Market Transformation, Green Lease Leaders établit la norme en matière de baux écologiques. BGO a remporté le prix, qui est valide pour trois ans, en 2023. Les lauréats de 2023 représentent des portefeuilles totalisant plus de 3 milliards de pieds carrés et comprennent une gamme variée de bâtiments, allant des grands et petits bureaux commerciaux aux bâtiments industriels, en passant par les centres de données. Pour plus d'informations : www.greenleaseleaders.com.

4. Voir le glossaire pour plus de détails sur les champions Fitwel.

5. Le Défi énergie en immobilier est une initiative conçue pour encourager les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles du secteur immobilier commercial du Québec à réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES en vue de soutenir les cibles de rendement énergétique et de carboneutralité provinciales et municipales. Le prix vise tous les types d'actifs, tels que les immeubles de bureaux, de commerce de détail et de résidences, les centres médicaux, les établissements d'éducation et les immeubles à usages multiples, et repose sur des données recueillies en date du 31 décembre 2023. BGO n'a payé aucuns frais pour sa candidature, et le prix est décerné tous les ans.

Certifications de bâtiments écologiques

Approche

Les certifications de bâtiments écologiques telles que BREEAM, LEED, Fitwel et ENERGY STAR offrent un cadre d'amélioration du rendement énergétique, de la qualité de l'air intérieur et de la gestion des ressources. Elles font partie des outils utilisés par BGO pour répondre aux attentes de ses locataires et de ses parties prenantes, favoriser l'efficacité opérationnelle, réaliser des économies et rehausser la valeur des propriétés.

Les certifications démontrent la conformité aux réglementations telles que la Directive sur la performance énergétique des bâtiments.

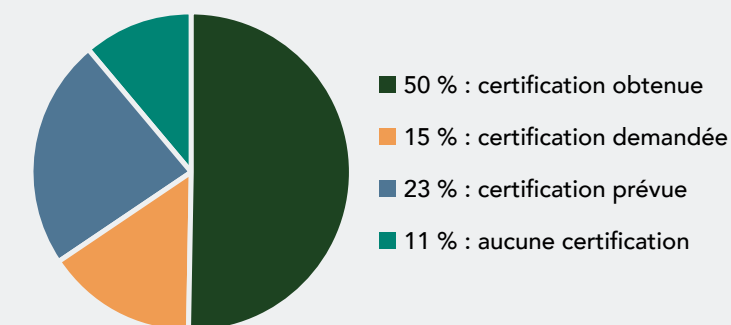
Certifications de bâtiments écologiques européennes

En Europe, les certifications de bâtiments écologiques jouent un rôle essentiel dans la valorisation des actifs, la réduction des coûts d'exploitation, l'atténuation des risques réglementaires et de transition et l'alignement des actifs sur la demande des investisseurs et des locataires. Ces certifications prouvent également la conformité aux réglementations telles que la Directive sur la performance énergétique des bâtiments et le Règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR).

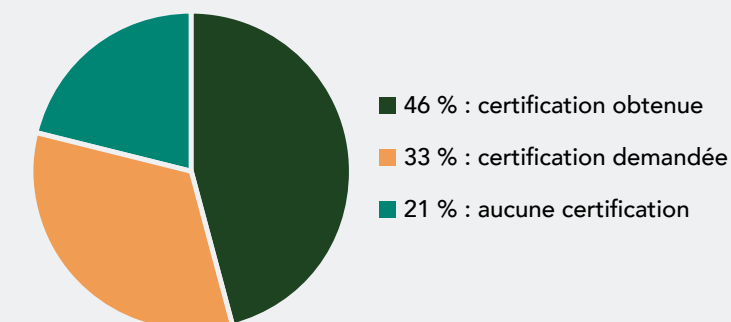
Dans le portefeuille d'actions européen de BGO, 65 % des propriétés, selon la superficie de location nette (SLN) opérationnelle, ont obtenu une certification BREEAM de niveau très bien, équivalent ou mieux, ou ont fait une demande de certification, tandis que 23 % des propriétés prévoient de le faire.

Dans le portefeuille de créances européen, 74 % des propriétés, selon le montant total des prêts, sont certifiées ou visent l'obtention d'une certification d'ici la fin du plan d'affaires.

Portefeuille d'actions européen : certifications de bâtiments écologiques (selon la SLN opérationnelle)¹



Portefeuille de créances européen : certifications de bâtiments écologiques (selon le montant total des prêts) depuis janvier 2020²



1. Les stratégies d'actions européennes comprennent toutes les stratégies « core plus » et à valeur ajoutée.

2. Les pourcentages sont basés sur l'engagement de prêt au premier jour (en millions d'euros) des transactions depuis le 01/01/2020. Comprend les actifs certifiés ou en voie de l'être d'ici la fin du plan d'affaires. Comprend les programmes ESL III, ESL II, UK III, UK II, EU Tactical I et EU Tactical II.



ÉTUDE DE CAS

Plusieurs sites, États-Unis
Entreposage industriel et frigorifique

Construire vert à grande échelle, ou le succès de BGO avec la certification LEED en volume

Le programme de certification LEED en volume¹ du U.S. Green Building Council permet aux organisations de faire certifier plusieurs projets selon des critères de durabilité préapprouvés, ce qui garantit une qualité constante à l'échelle d'un portefeuille tout en réduisant les coûts de certification.

En 2024, nous avons mis en œuvre un programme de certification LEED en volume aux États-Unis pour quatre projets d'entreposage industriel et frigorifique. Ces projets ont obtenu une précertification de niveau platine, en phase avec notre cadre mondial d'investissement

« La certification LEED en volume témoigne de notre engagement à l'égard d'un développement immobilier durable et nous fournit un cadre évolutif tout en réduisant les coûts de certification pour nos futurs projets. »

– Steven Majich, directeur général et chef du développement et de la gestion de la construction aux États-Unis

1. Voir le glossaire pour plus de détails sur le programme de certification LEED en volume. Le programme est ouvert à toutes les stratégies américaines ayant de nouveaux développements. Les stratégies qui participent actuellement au programme de certification LEED en volume comprennent certaines stratégies « core » et d'entreposage frigorifique américaines.

4

propriétés certifiées
sous le programme
de certification
LEED en volume

Environnement



L'engagement de BGO à l'égard de la gestion responsable des actifs guide son approche visant à réduire les risques environnementaux et à repérer les occasions d'améliorer l'efficacité opérationnelle de ses actifs.



Faits saillants

DÉCARBONATION

54

projets solaires
achevés à ce jour¹

31

études de
décarbonation
menées²

CONSERVATION DES RESSOURCES

17,6 M\$

d'économies en services publics
entre 2019 et 2024³

16,4 %

de réduction de l'intensité
énergétique en 2024 par
rapport à 2019⁴

1. Comprend les projets solaires terminés à l'échelle mondiale au 31 décembre 2024.

2. Comprend les études de décarbonation menées dans deux stratégies « core » canadiennes de BGO entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

3. Comprend les stratégies « core » à capital variable et certains comptes séparés canadiens et américains de BGO. Comprend les services publics comptabilisés par les propriétaires pour les stratégies « core » nord-américaines. Les données utilisées de 2019 à 2023 ont été ajustées pour tenir compte des conditions météorologiques, des tarifs des services publics, de la densité d'occupation (pour les bureaux seulement) et des charges exceptionnelles divisionnaires de 2024. Les données de 2024 sont réelles (non ajustées).

4. Comprend les stratégies à valeur ajoutée et « core » à capital variable et certains comptes séparés canadiens et américains de BGO.



Décarbonation

BGO s'engage à soutenir l'objectif mondial de carboneutralité d'ici 2050 ou plus tôt.¹

Des stratégies de décarbonation au niveau des actifs ainsi que des objectifs ont été mis en place dans certaines stratégies au nom des clients.

La décarbonation contribue à la création de valeur sur certains marchés en :

préparant les actifs aux exigences futures et en soutenant les valeurs de sortie

respectant les réglementations en vigueur et à venir en matière de rendement énergétique

répondant aux attentes des locataires, investisseurs et autres parties prenantes

réduisant les coûts d'exploitation grâce à une baisse de la consommation de services publics des bâtiments efficaces

Plusieurs leviers sont activés dans le portefeuille pour appuyer ces ambitions de décarbonation, notamment dans les domaines du rendement énergétique, de l'électrification et de l'évaluation des énergies renouvelables sur place.

Émissions globales

Cette année, BGO a élargi la portée de son rapport sur les émissions de GES afin de répondre aux exigences des parties prenantes et d'approfondir la compréhension de ses émissions à l'échelle mondiale. Auparavant, le rapport couvrait les stratégies d'actions « core » nord-américaines de l'entreprise, qui représentent environ 40 % de ses ASG mondiaux. Grâce à cette portée élargie, la majorité des stratégies d'actions et de créances nord-américaines, européennes et asiatiques sont désormais incluses, ce qui fait que le rapport couvre maintenant plus de 80 % du portefeuille. Le principe du contrôle opérationnel est utilisé, et le rapport est conforme au Protocole GES. Pour les actifs aux données limitées, des estimations sont réalisées. L'amélioration des systèmes de données se poursuivra en 2025 et au-delà afin de repérer et de quantifier les possibilités de renforcer la résilience opérationnelle.

567 673² (tCO_{2e})

Total des émissions de GES
(selon le marché; portées 1, 2 et 3)^{2, 3}

1. Voir l'[annexe](#) pour plus de détails sur l'engagement de BGO à l'égard de la carboneutralité.

2. Comprend les données réelles et estimées, en fonction de la disponibilité des données relatives aux services publics. Comprend les stratégies d'actions nord-américaines, européennes et asiatiques et les stratégies de créances américaines, britanniques et européennes de BGO. Ne comprend pas les stratégies de créances canadiennes ni les stratégies mondiales de BGO (y compris SCP). Voir la [page 4](#) pour plus d'informations sur les données incluses. La méthodologie utilisée est fournie sur demande.

3. Les émissions de portée 3 comprennent la catégorie 1 - Biens et services achetés, la catégorie 6 - Voyages d'affaires, la catégorie 8 - Bureaux loués de BGO, la catégorie 13 - Actifs loués en aval et la catégorie 15 - Investissements.



Études de carboneutralité

La réalisation d'études de carboneutralité constitue une base essentielle pour repérer les occasions d'amélioration du rendement énergétique et de réduction des émissions de carbone des actifs immobiliers. BGO a mené des études de carboneutralité conformes au CRREM pour ses actifs de bureaux britanniques, et des études sont en cours pour certains actifs de son portefeuille canadien.

En 2024, 31 études de carboneutralité ont été réalisées au sein de deux stratégies « core » canadiennes.¹ Les propriétés de tous types ont été répertoriées et priorisées sur la base des stratégies d'investissement et d'actif, de l'exposition géographique aux émissions de carbone, du potentiel de réduction des émissions opérationnelles, ainsi que de l'évaluation du rendement du capital investi des mesures de décarbonation. Les études définissent des trajectoires détaillées et des recommandations concrètes et rentables qui permettront de réduire les émissions opérationnelles des actifs en vue de presque atteindre la carboneutralité d'ici 2050 grâce à une combinaison de mesures de rendement énergétique, d'investissements stratégiques, de solutions d'énergie renouvelable sur place et de stratégies d'approvisionnement pour traiter les émissions résiduelles.

Nos équipes travaillent à mettre en œuvre les recommandations issues de ces études, lorsque celles-ci sont alignées sur les remplacements de capital et les objectifs des stratégies, dans le cadre du déploiement des mesures de décarbonation à l'échelle du portefeuille canadien.

BGO prévoit de continuer à s'appuyer sur ces études pour définir une trajectoire de carboneutralité pour certains actifs.

31

études de carboneutralité ont été réalisées au sein de deux stratégies « core » canadiennes¹



Financement de l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures

En 2024, BGO a obtenu du financement par l'entremise de l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures (IARM), un programme qui s'inscrit sous le Plan de réduction des émissions 2030 du Canada. L'entreprise a reçu plus de 414 000 \$ CA et a mobilisé ces fonds pour 17 études et projets de décarbonation couvrant deux de ses stratégies « core » canadiennes et des actifs détenus par des tiers

Ce programme contribue à lever les obstacles financiers liés à la décarbonation et permet à BGO de déployer à grande échelle les études de décarbonation au sein de son portefeuille canadien.

Plus de

414 000 \$

de financement reçus de l'IARM²

1. Comprend les études de décarbonation menées dans deux stratégies « core » canadiennes de BGO au 31 décembre 2024.

2. Comprend le financement obtenu pour les études et les projets de décarbonation achevés et en cours pour les deux stratégies « core » canadiennes et certains actifs détenus par des tiers.



ÉTUDE DE CAS

Toronto, Canada
Bureaux

Atteindre la carboneutralité par la récupération de chaleur et la rénovation majeure de l'enveloppe

En 2022, BGO a élaboré un plan de transition vers la carboneutralité pour un immeuble de bureaux âgé de 47 ans situé au centre-ville de Toronto au nom d'IG Mackenzie Real Property Fund, un de ses clients tiers. Dans le cadre de l'étude de carboneutralité, trois projets majeurs ont été définis afin de réduire considérablement les émissions d'ici 2050 :

- Installation d'un refroidisseur à récupération de chaleur
- Réalisation d'une rénovation majeure de l'enveloppe du bâtiment
- Remplacement de deux chaudières à eau chaude par un système électrique

En 2024, l'équipe de gestion immobilière a finalisé l'installation du refroidisseur à récupération de chaleur. La rénovation de l'enveloppe, qui comprend la modernisation des fenêtres, est en cours; elle devrait être achevée en 2025.

Ces initiatives, accompagnées d'autres ajustements opérationnels, ont permis de réduire les coûts liés aux services publics de 35 % et les émissions de GES de 38 % par rapport aux données de référence de 2019. De plus, l'intensité énergétique normalisée du bâtiment a diminué de 8,4 % par rapport à l'année précédente¹.

Les travaux restants visant l'enveloppe du bâtiment devraient permettre d'augmenter encore davantage les économies annuelles en énergie, tout en apportant des avantages comme le rehaussement du confort des locataires, l'amélioration de la ventilation et l'augmentation de la pénétration de la lumière naturelle.

Le système de chaudières à eau chaude domestique doit être remplacé par un système électrique en 2025 et les chaudières au gaz seront remplacées par des chaudières électriques et une thermopompe à air en 2026, si nécessaire pour améliorer encore davantage les performances du bâtiment.

Ce bâtiment détient actuellement les certifications suivantes : BOMA BEST niveau argent, Fitwel deux étoiles, Fondation Rick Hansen pour l'accessibilité et ENERGY STAR.

35 % d'économies en coûts
de services publics

8,4 % de réduction de l'intensité
énergétique normalisée

1. Comparaison entre février 2024 et février 2025.





ÉTUDE DE CAS

Vancouver, Canada
Bureaux

Conformité aux plafonds de GES de Vancouver d'ici 2026

En 2024, nos équipes de gestion d'actifs et de portefeuille ont mené une étude de décarbonation sur l'un de nos immeubles de bureaux de catégorie A à Vancouver afin de trouver des moyens de réduire sa consommation énergétique et ses émissions de GES.

Les mesures proposées et le calendrier d'exécution permettront de rendre l'immeuble conforme au règlement municipal de la ville de Vancouver sur les limites de GES,¹ qui fixe des plafonds d'émissions de carbone pour les grands immeubles commerciaux² et impose une décarbonation complète d'ici 2040.

L'étude présente des pistes pour s'assurer que les immobilisations en fin de cycle sont remplacées par des solutions faibles en carbone ou carboneutres et met en évidence l'importance de la mobilisation continue des locataires afin de réduire leur consommation d'énergie.

Les mesures proposées pour ce site comprennent :

- l'amélioration du système de refroidissement à récupération de chaleur;
- l'installation d'éclairage à DEL dans les aires communes;
- la mise à niveau des systèmes d'imotique et de contrôle automatique du bâtiment;
- l'installation d'appareils économes en eau;
- la modernisation des chaudières électriques;
- l'adoption d'un système de ventilation à la demande.

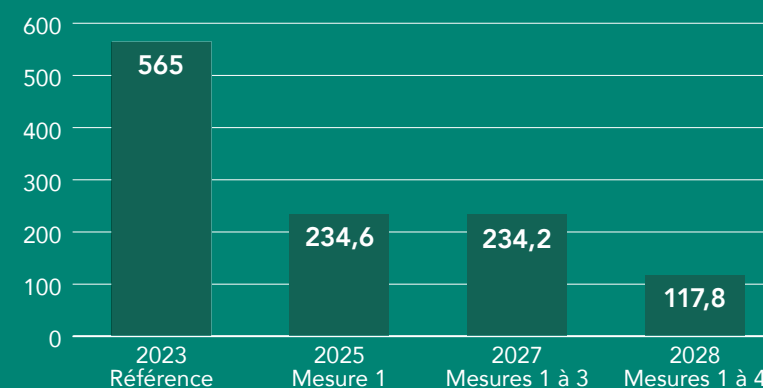
En mettant en œuvre les mesures proposées dans l'étude de décarbonation, on devrait réduire les émissions de GES de l'immeuble, exprimées en intensité, d'environ 79 % d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2023.

1. Dans le cadre du plan d'action d'urgence climatique de la ville de Vancouver, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles de bureaux et de commerces de grande taille existants seront soumis à des limites d'émissions de GES à compter de 2026 ainsi qu'à des limites d'intensité énergétique thermique pour l'utilisation du gaz naturel et des réseaux d'énergie à partir de 2040. Pour plus d'informations : vancouver.ca/green-vancouver.aspx.

2. Immeubles commerciaux ayant une superficie de plancher brute égale ou supérieure à 9 290 m².



Émissions de GES attendues de l'immeuble de bureaux de catégorie A, Vancouver (en t éq. CO₂)





ÉTUDE DE CAS

Londres, Royaume-Uni
Bureaux

Établissement de nouvelles normes de durabilité pour le marché des bureaux à Londres

En 2005, Welput, la stratégie spécialisée de BGO pour les bureaux londoniens, a acquis l'un des plus grands sites de développement à Victoria, dans le centre de Londres. L'objectif de Welput est de transformer la structure des années 1970 en un immeuble emblématique offrant des installations de premier ordre et répondant aux plus hautes normes de durabilité environnementale et sociale. Le bâtiment, dont l'achèvement est prévu en 2026, sera le premier projet au Royaume-Uni à viser les certifications NABERS 5,5 étoiles, BREEAM niveau exceptionnel, EPC niveau A ainsi que WELL et ActiveScore niveau platine. Pour plus d'informations sur la durabilité, voir à droite.

BGO a réalisé une évaluation rigoureuse pour démontrer les bénéfices environnementaux globaux d'une reconstruction par rapport à une simple rénovation de la structure existante. L'étude a conclu à une compensation des émissions de carbone de tout le cycle de vie en cinq à six ans.

1. Royal Institute of British Architects (RIBA), 2030.



Prévisions en matière de durabilité 105, Victoria Street :

Le plus grand immeuble de bureaux 100 % électrique au Royaume-Uni, visant la carboneutralité opérationnelle grâce à l'utilisation exclusive d'électricité renouvelable.

Une intensité carbone intrinsèque de 650 kg éq. CO₂/m², bien en avance sur les références de pointe de l'industrie pour 2030.¹

270 tonnes d'étais en acier temporaires recyclés en barres d'armature pour la nouvelle structure, permettant une économie de 400 tonnes de carbone.

Des améliorations du rendement énergétique menant à une réduction de 64 % de la demande d'énergie primaire.

Des stratégies de conception passive permettant 180 jours d'autonomie thermique (chauffage et refroidissement) par an.

25 000 pieds carrés d'espaces verts et de terrasses, soit la plus grande surface de ce type pour un immeuble commercial dans le West End.

Une stratégie d'impact social autonome visant à générer des bénéfices sociaux et économiques pour la communauté locale.

Résilience climatique

Approche des risques climatiques physiques et de transition

En tant que gestionnaire du capital de ses clients, BGO est consciente des impacts potentiels des risques climatiques physiques et de transition sur la valeur financière de l'entreprise, de ses actifs et de ses investissements.

L'entreprise procède actuellement à l'analyse des risques climatiques en ce qui a trait aux nouvelles acquisitions de certaines stratégies.¹

Lors de ces acquisitions, un fournisseur d'analyse des risques climatiques est sollicité pour évaluer l'exposition potentielle à divers dangers climatiques physiques. L'évaluation inclut des projections d'exposition aux inondations, aux vents, aux vagues de chaleur, aux vagues de froid, aux précipitations, aux feux de forêt, à la sécheresse et à la grêle.

Dans certaines stratégies,¹ des outils de vérification préalable en matière d'investissement durable permettent d'évaluer les occasions et les risques de transition potentiellement significatifs, y compris en ce qui concerne le rendement énergétique, les émissions de GES et les réglementations locales pertinentes en matière d'énergie et d'émissions.

Les risques repérés peuvent être intégrés à la note présentée au comité d'investissement pour que l'on tienne compte des risques climatiques au moment de prendre des décisions.

Au Canada, en Europe et aux États-Unis, nous prenons des mesures pour nous adapter aux réglementations changeantes et aux attentes des locataires, notamment

par l'intégration de caractéristiques d'efficacité énergétique et de carboneutralité dans certains nouveaux bâtiments et dans des bâtiments existants :

- Dans deux stratégies¹ « core » à capital variable canadiennes de BGO, les possibilités de carboneutralité des nouveaux développements sont évaluées selon des normes et des cadres tiers reconnus à l'échelle internationale, tels que la Norme du bâtiment à carbone zéro – Design du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA).
- Pour les nouveaux projets européens, on vise des certificats de performance énergétique conformes ou supérieurs aux exigences prévues par la loi et on évalue les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables sur place et d'amélioration du rendement énergétique.
- Pour certains actifs industriels américains et projets de bureaux britanniques, les normes LEED minimales sont intégrées dans les exigences, le carbone intrinsèque est mesuré tout au long des étapes de la conception et de la construction, les émissions opérationnelles sont suivies à l'aide d'un système de gestion des données de durabilité, des panneaux solaires sont ajoutés lorsque possible et l'efficacité de l'utilisation de l'eau, des réfrigérants et des services publics est maximisée.

Les outils et processus adoptés pour surveiller et gérer les occasions et les risques liés au climat, tant physiques que de transition, sont ancrés dans l'engagement de BGO à l'égard de la préservation et de la création de valeur.



Formation relative au climat

Afin que le personnel de BGO comprenne mieux les impacts des activités de l'entreprise sur les émissions de carbone, l'équipe d'investissement durable, en collaboration avec un cabinet de conseil en gestion de la durabilité reconnu, a organisé trois séances de formation sur le climat à l'intention des équipes d'investissement d'Amérique du Nord et d'Europe ainsi que des équipes de gestion immobilière et d'actifs d'Amérique du Nord. Ces formations ont offert un aperçu des stratégies de carboneutralité et des cadres associés et ont illustré comment des changements dans les activités courantes de BGO peuvent influencer les émissions. Les séances ont également porté sur des stratégies et des mesures pour réduire les émissions liées à l'exploitation des actifs immobiliers et la question du carbone intrinsèque aux projets de développement.

1. Ne comprend pas les fonds de SCP, IREIT, les placements en actions dans des entreprises privées, ni les comptes séparés de BGO.

Conservation des ressources et énergies renouvelables

Performance opérationnelle

Des données de haute qualité, une analyse rigoureuse et une collaboration étroite avec les équipes immobilières demeurent des éléments clés de l'approche de BGO en matière de gestion de l'énergie. En s'appuyant sur plusieurs années de collecte de données par l'entremise de sa plateforme de gestion de données de durabilité et son programme d'analyse comparative de la durabilité, BGO réalise des analyses auprès des actifs de ses portefeuilles nord-américains et européens afin de repérer les possibilités d'amélioration du rendement énergétique, de réduction des coûts des services publics et de renforcement de l'engagement des locataires.

- À l'échelle des portefeuilles et des propriétés des stratégies d'actions nord-américaines et de certaines stratégies d'actions européennes, BGO effectue une **analyse comparative** annuelle afin de recueillir des données de durabilité au niveau des actifs.¹

590 propriétés incluses dans l'analyse comparative³

54 projets solaires achevés à ce jour⁴

Cette analyse permet de comparer les propriétés et les stratégies aux pratiques exemplaires en gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, en santé et en bien-être, en certification des bâtiments et en mobilisation des locataires.

- Pour certains actifs, l'entreprise produit un **rapport de diagnostic** annuel, qui contient un ensemble de recommandations personnalisées et concrètes en matière de durabilité, afin d'orienter les décisions budgétaires, d'optimiser la performance opérationnelle et d'améliorer la qualité des rapports destinés aux clients. Les équipes immobilières peuvent s'appuyer sur ce rapport pour planifier et gérer les activités de l'année en cours ainsi que pour préparer le budget annuel de la propriété.
- Le **programme de fixation d'objectifs** annuel officialise l'approche de planification et de mise en œuvre des améliorations de rendement énergétique pour certains immeubles de bureaux, de logements et de commerces de détail nord-américains.²

Grâce aux systèmes de gestion des données de durabilité et des services publics, BGO analyse des données qualitatives et quantitatives afin de soutenir la performance des bâtiments et des portefeuilles, et de formuler des recommandations à cet égard.

1. Au 31 décembre 2024, les analyses comparatives ne concernent que certaines stratégies « core », « core plus » et à valeur ajoutée nord-américaines certaines stratégies « core plus » et à valeur ajoutée européennes et des comptes séparés.

2. Au 31 décembre 2024, le programme n'inclut que les stratégies « core », « core plus » et à valeur ajoutée canadiennes et américaines.

3. Comprend les stratégies « core », « core plus » et à valeur ajoutée à capital variable canadiennes et américaines et les comptes séparés de BGO.

4. Comprend les projets solaires terminés à l'échelle mondiale au 31 décembre 2024.

5. Le Défi énergie en immobilier est une initiative de BOMA Québec conçue pour encourager les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles des secteurs immobiliers commercial et multirésidentiel de la province à réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES. Le prix vise tous les types d'actifs et repose sur des données recueillies en date du 31 décembre 2023. BGO n'a payé aucuns frais pour sa candidature, et le prix est décerné tous les ans. Pour plus d'informations : defienergie.ca.



ÉTUDE DE CAS

Québec, Canada
Secteur industriel

Prix Amélioration de la performance énergétique de BOMA

Au troisième trimestre de 2024, un actif industriel de 70 000 pieds carrés géré par BGO a remporté le prix Amélioration de la performance énergétique, dans la catégorie Propriété à usage mixte, dans le cadre du Défi énergie en immobilier 2024 de BOMA.⁵ Il s'agit du premier actif industriel à s'inscrire au défi et à y remporter un prix; les prix étaient auparavant exclusivement remportés par des immeubles de bureaux ou de résidences, des établissements d'éducation ou de services publics ou des immeubles à usages multiples.

Grâce à la mise en œuvre d'initiatives d'efficacité énergétique, l'actif a réduit son intensité énergétique de 12,31 % et ses émissions de GES de 23,23 % entre 2022 et 2023.



ÉTUDE DE CAS

Osaka, Japon

Hôtels

Réduction de la consommation d'eau et d'énergie d'un hôtel à Osaka

Dans le cadre d'un projet de rénovation majeur d'un hôtel multiservice de 1,76 million de pieds carrés situé à Osaka, l'équipe de projet a mis en œuvre plusieurs initiatives de durabilité visant à générer d'importantes économies en eau, en énergie et en coûts d'exploitation.

L'une des principales mesures a été l'installation d'un système d'éclairage à DEL dans l'ensemble de l'hôtel. Cette amélioration a permis de réduire de 57 % la consommation d'énergie dans les aires communes, comme la cafétéria du personnel. Le remplacement de l'éclairage dans les salles de bain et les salles de banquet devrait permettre des économies annuelles de 4,2 millions de yens. De plus, la modernisation des toilettes et l'adoption d'appareils économes en eau devraient permettre d'économiser plus de six millions de litres d'eau par an et 4,3 millions de yens.

Économies annuelles de **4,2M**
de yens en coûts d'électricité

Économies annuelles de **6M** de litres d'eau
et de **4,3M** de yens





ÉTUDE DE CAS

New York, États-Unis
Bureaux

Amélioration de la réponse à la demande grâce à la technologie immobilière

Depuis 2020, BGO a mis à l'essai plusieurs solutions technologiques immobilières innovantes fondées sur les données dans certains de ses immeubles nord-américains dans le but d'améliorer l'efficacité opérationnelle et de générer de la valeur.

En 2024, BGO a testé une solution de technologie immobilière dans trois immeubles de bureaux à New York, générant un rendement du capital investi combiné de 137 % et des économies d'environ 155 000 \$ en services publics pour les trois propriétés.¹

Les ingénieurs des bâtiments ont pu utiliser une application leur permettant de surveiller et d'ajuster les activités quotidiennes et de trouver des moyens de réduire la consommation énergétique. Ils ont notamment mis en œuvre des stratégies telles que l'optimisation des heures de démarrage et d'arrêt des systèmes, l'évitement des heures de pointe (où les tarifs sont les plus élevés) et la réduction des temps de fonctionnement inutile. Dans l'ensemble, les trois propriétés ont enregistré une baisse de 3 % de leur consommation énergétique d'une année à l'autre, et ce, malgré une augmentation de l'occupation et de la demande en chauffage et en climatisation.

Résultats pour les trois actifs de bureaux :

137 %

de rendement du capital
investi combiné

155 000 \$

d'économies en services publics

3 %

de réduction de la consommation
énergétique combinée d'une
année à l'autre

1. Entre le 1 janvier 2024 et le 31 décembre 2024.





ÉTUDE DE CAS

Plusieurs sites

Propulser l'avenir grâce au déploiement de centres de données évolutifs alimentés à l'énergie renouvelable

La demande mondiale en centres de données a fortement augmenté ces dernières années sous l'effet de la numérisation rapide des données, des exigences croissantes en matière de souveraineté des données (traitement des données dans le pays d'origine plutôt qu'à l'étranger) et de la croissance exponentielle de l'intelligence artificielle. En Europe seulement, la demande de capacité des centres de données devrait augmenter de 500 % d'ici 2035.¹ Cette expansion aura une incidence importante sur la consommation d'énergie : la consommation des centres de données européens devrait tripler pour atteindre plus de 150 térawatts-heures d'ici 2030, soit l'équivalent de 4,5 % de la demande énergétique totale du continent.²

Bulk Infrastructure, une société dans laquelle BGO a investi, est positionnée de manière stratégique pour tirer parti de cette croissance. Basée dans les pays nordiques, Bulk Infrastructure est une promotrice, propriétaire et exploitante verticalement intégrée de centres de données de haute performance, de réseaux de fibre optique noire et d'immobilier industriel. L'entreprise exploite les avantages naturels

de la Norvège : un climat froid, une surproduction d'électricité, une énergie à faible coût et un environnement politique stable.

Au cours des douze derniers mois, l'entreprise a enregistré un solide taux de location, soutenu par une demande croissante pour des centres de données durables et de haute qualité.

Bulk Infrastructure déploie actuellement trois centres de données de pointe alimentés par 400 mégawatts d'hydroélectricité renouvelable produite localement, avec une capacité évo-lutive pouvant atteindre un gigawatt.

1. Morgan Stanley, 2024.

2. McKinsey & Company, 2024.

Centre de données N01,
sud de la Norvège





ÉTUDE DE CAS

Floride, États-Unis

Immeubles multifamiliaux

Tirer parti de l'énergie solaire dans l'État ensoleillé

En collaboration avec son partenaire du secteur multifamilial, BGO a installé un système d'énergie solaire de 515 kilowatts dans une communauté résidentielle de luxe de 454 appartements située au centre-ville de Doral, en Floride.

Au maximum de sa capacité opérationnelle, le système devrait produire suffisamment d'électricité pour couvrir 50 % des besoins énergétiques des aires communes de la propriété, y compris ses nombreuses commodités. Ce projet devrait entraîner des économies de plus de 65 000 \$ en coûts de services publics dès la première année et générerait une valeur estimée à 1,5 million de dollars. L'équipe de projet a pu réduire le coût total de l'installation en accédant à des incitatifs fiscaux à l'investissement fédéraux.

50 % des besoins énergétiques des aires communes de la propriété seront couverts

+ de 65 000 \$ d'économies en coûts de services publics

« Grâce à la réalisation de ce projet solaire, nous réaffirmons l'engagement de BGO à améliorer l'efficacité opérationnelle et à générer une valeur durable tout en réduisant l'empreinte environnementale de cette propriété à long terme. »

– Jennifer Perkins, directrice et cheffe de la gestion des actifs multifamiliaux pour l'Est de BGO

Société



Chez BGO, les personnes sont au cœur des activités – qu’il s’agisse des membres des équipes, des locataires ou des membres des communautés au sein desquelles l’entreprise est présente. Nous veillons à créer un environnement inclusif qui soutient le développement personnel et professionnel, favorise un sentiment d’appartenance et encourage des liens significatifs entre collègues et avec les communautés.



Faits saillants

PROSPÉRITÉ DES COMMUNAUTÉS

818 555 \$

versés à 104 organismes de bienfaisance¹

425

événements communautaires tenus dans les immeubles de BGO²

CAPITAL HUMAIN

24 %

des membres de la haute direction s'identifient comme femme

81 %

des nouveaux membres du personnel s'identifient comme membre d'un groupe sous-représenté³

1. Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

2. Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Comprend les stratégies « core » et à valeur ajoutée canadiennes et américaines et certains comptes séparés. Données tirées de l'analyse comparative annuelle de BGO.

3. Comprend les nouveaux employés à temps plein et à temps partiel qui s'identifient comme femme ou membre d'une minorité ethnique au 31 décembre 2024. Exclut les employés qui ont choisi de ne pas divulguer ces informations.



Capital humain

Un cadre complet de gestion des talents a été élaboré en 2024. L'adoption d'un état d'esprit inclusif tout au long du cycle de vie des talents soutient l'engagement de l'entreprise à l'égard de l'amélioration continue et du développement d'un personnel diversifié et à haut potentiel.

Le code de culture sert de boussole pour orienter la manière dont l'entreprise et ses employés fournissent des services à leurs investisseurs, leurs clients, leurs locataires et leurs collègues.

Les valeurs et les comportements qui définissent BGO reposent sur les quatre piliers du code :



Engagement des employés

Le sondage relatif à l'engagement des employés fournit des informations essentielles sur les sentiments de reconnaissance, d'autonomisation et de valorisation des employés et constitue une base importante pour favoriser leur bien-être, leur rétention et leur productivité.

Ce sondage est mené tous les deux ans. Le taux de participation ciblé est de 80 % afin que nous puissions disposer de données représentatives nous permettant d'orienter nos politiques, nos initiatives et nos futurs programmes.

L'analyse des réponses selon différentes dimensions démographiques et de diversité permet de garantir une expérience de travail positive et stimulante pour l'ensemble des employés de BGO.

Santé et sécurité au travail

La santé et la sécurité sont les responsabilités de tous les membres du personnel, à tous les échelons, et leur gestion optimale repose sur la communication, la consultation et la coopération entre toutes les parties. Chaque région est tenue de respecter la réglementation locale en matière de santé et de sécurité, et nous encourageons la participation active des employés afin de favoriser l'adoption des pratiques exemplaires à l'échelle mondiale.

Au Canada, les employés sont fiers de siéger à des comités de santé et de sécurité au travail, dont les comités mixtes de santé et de sécurité au niveau des propriétés, un comité de santé et de sécurité de direction composé de représentants du portefeuille de gestion immobilière et un comité directeur rassemblant des représentants des unités d'affaires, de Capital humain et développement des talents et du service de la conformité.

Faits saillants du dernier sondage :

89 %

des employés se sentent acceptés par leurs collègues immédiats.

85 %

estiment que leur gestionnaire se soucie d'eux en tant que personne.

82 %

des employés sont fiers de travailler pour BGO.

3 %

d'augmentation du nombre d'employés estimant que leurs avantages sociaux répondent à leurs besoins et à ceux de leur famille. Cette amélioration reflète l'attention portée à la santé et au bien-être du personnel.

Personnes, talents et sentiment d'appartenance

Nous nous efforçons de créer une culture où tous les employés sentent qu'ils peuvent faire leur part de manière significative.

La réussite de l'entreprise dépend de la contribution d'un personnel hautement qualifié qui représente les communautés, les locataires et les investisseurs faisant affaire avec BGO. Il est donc essentiel de continuer d'attirer, de retenir et de faire progresser des talents diversifiés. Dans cette optique, la stratégie de développement de talents de BGO est basée sur les quatre piliers fondamentaux de la diversité organisationnelle.

Pour en savoir plus sur nos adhésions et nos groupes de ressources pour les employés : [Rapport sur l'investissement durable 2023-2024](#).

Avantages sociaux

BGO propose des régimes d'avantages sociaux complets adaptés à chaque région et s'engage à les améliorer continuellement, conformément à ses objectifs en matière de santé et de bien-être. Des renseignements détaillés sur les avantages sociaux offerts figurent dans le [Rapport sur l'investissement durable 2023-2024](#).

Raconter notre histoire d'EDI à l'interne et à l'externe

Communiquer

Attirer

Attirer des talents diversifiés chez BGO

Reconnaître nos talents diversifiés et les fidéliser

Retenir

Cultiver

Développer et faire évoluer nos talents diversifiés

Programme mondial de mentorat

Le programme mondial de mentorat vise à accroître la représentation au sein de la haute direction. Il jumèle des leaders à haut potentiel provenant des bureaux du monde entier avec des cadres, qui peuvent être des membres de la haute direction, pour une période d'un an. Il s'agit donc d'une occasion unique de développement professionnel et de réseautage qui favorise l'avancement.

La deuxième édition du programme a eu lieu en 2024.

Dans le cadre de cette édition :

75 candidatures ont été reçues, soit une augmentation de **21 %** par rapport à l'année précédente.

83 % des candidats s'identifiaient comme membre d'un groupe démographique sous-représenté.

Ainsi, le programme soutient les initiatives de développement et de rétention des talents de BGO. En 2024, **17 %** des participants ont été promus et **85 %** d'entre eux occupaient toujours un poste chez BGO.





ÉTUDE DE CAS

Inclusion et parentalité

BGO et le programme Motherhood Leadership

Depuis la mise en place de notre politique mondiale de congé parental en 2021, nous portons une attention particulière aux défis rencontrés par les mères lors de leur retour au travail après un congé de maternité.

En 2024, BGO s'est associée à Maturn pour offrir aux nouvelles mères l'accès au programme Motherhood Leadership. Ce programme, soutenu par la participation de la direction, vise à renforcer les mécanismes de soutien au travail pour les mères, à favoriser l'avancement de carrière et les possibilités d'accession à des postes de direction, et à contribuer à un changement systémique.

Au cours des dix-huit derniers mois, quatorze femmes nord-américaines ont bénéficié de ce soutien lors de leur retour de congé de maternité. Elles ont notamment eu accès à des séances d'encadrement individuelles et à une communauté de mères; ces mesures ont pour but de créer une culture de travail bienveillante et de normaliser les défis liés à la parentalité en emploi.

« Ce programme a été une véritable révélation pour moi. Être capable d'identifier les valeurs fondamentales, les valeurs héritées et la voix critique intérieure – toutes ces forces qui influencent nos décisions au quotidien – m'aide à prendre de meilleures décisions, en tant que mère et en tant que leader. »

– Pamela May, vice-présidente, Relations avec les investisseurs





Expérience des locataires

La création d'espaces sains pour les locataires et les résidents est un moyen essentiel d'améliorer le bien-être et la productivité des personnes qui vivent, travaillent et se divertissent au sein des communautés de BGO. Les environnements qui privilégient la santé et le bien-être favorisent la mobilisation accrue des locataires, contribuant ainsi à une expérience positive pour les clients et à la création de valeur pour l'entreprise.

L'expérience des locataires est un domaine prioritaire du cadre mondial d'investissement durable de BGO. L'analyse comparative menée chaque année dans le portefeuille nord-américain permet de mettre en œuvre et de suivre les initiatives de mobilisation des locataires. Les sondages sur la satisfaction des locataires sont également un bon moyen de communication.¹ Par ailleurs, l'organisation d'événements communautaires représente une autre manière pour les propriétés de renforcer les liens et d'être reconnues comme des points de contact importants pour les locataires et les communautés locales.

Ce type de mobilisation contribue à faire connaître les objectifs en matière de durabilité tout en créant une expérience positive pour les locataires – un facteur pouvant améliorer leur satisfaction et leur rétention.

425 événements communautaires ont été organisés dans des immeubles de BGO en 2024²

1. Les sondages sur la satisfaction des locataires sont menés au sein des actifs du portefeuille nord-américain de BGO.

2. Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Comprend les stratégies « core » et à valeur ajoutée et les comptes séparés canadiens et américains de BGO. Données tirées de l'analyse comparative annuelle de BGO.



ÉTUDE DE CAS

Plusieurs sites, Canada

Divers types d'actifs

Au service des gens

En 2023, les équipes de gestion d'actifs et de portefeuilles de BGO ont mis à l'essai le programme Au service des gens,¹ dont l'objectif est de mieux servir les communautés et d'offrir une expérience sécuritaire et agréable aux visiteurs des propriétés, y compris les personnes plus vulnérables.

Le programme est conçu pour former les membres des équipes immobilières à interagir avec des personnes en situation d'itinérance, aux prises avec des enjeux de santé mentale ou de dépendance ou vivant d'autres réalités sociales complexes. Les équipes immobilières qui ont reçu la formation Au service des gens collaborent avec les services de police et les organismes sociaux locaux pour élaborer des stratégies communautaires et travaillent avec les employés sur place, les entrepreneurs et les locataires afin de créer un environnement inclusif et sécuritaire.

En 2024, le programme Au service des gens a été offert au personnel de première ligne de 24 propriétés gérées par BGO au Canada, et il couvre divers types d'actifs, comme les immeubles de bureaux, de commerces de détail, industriels et résidentiels.

Principes directeurs du programme Au service des gens

Conscience : En mettant l'accent sur la prestation d'un excellent service à la clientèle, nos équipes peuvent se sensibiliser et être mieux préparées à reconnaître les personnes qui peuvent avoir besoin d'aide.

Empathie : En reconnaissant les idées reçues et les stéréotypes qui influencent nos perceptions, les membres de nos équipes apprennent à voir au-delà des apparences et à faire preuve de plus de compréhension et d'empathie dans leurs interactions avec les visiteurs.

Confiance : En veillant à ce que tous les visiteurs se sentent en sécurité, en offrant de l'aide de manière proactive et en s'engageant à toujours s'améliorer, nos équipes peuvent instaurer un climat de confiance.



1. En raison du succès de la première phase du projet pilote, une deuxième phase a été ajoutée en 2024.



Prosperité des communautés

Approche

BGO cherche à jouer un rôle positif dans les communautés où elle est présente; pour ce faire, l'entreprise collabore avec des partenaires locaux afin de contribuer à un développement communautaire équitable et durable.

En 2024, les efforts d'engagement communautaire ont été renforcés par la mise en place d'un cadre visant à intégrer les considérations d'impact communautaire dans plusieurs stratégies d'actions canadiennes, américaines, européennes et asiatiques.¹ Ce cadre a permis l'élaboration de programmes dotés d'objectifs de performance répondant à des besoins locaux précis, favorisant la responsabilisation et stimulant l'amélioration continue à l'échelle du portefeuille. Les programmes prennent différentes formes, comme la création d'espaces publics à l'usage de la communauté, le soutien à des initiatives philanthropiques locales ou encore l'investissement prioritaire dans des projets élargissant l'accès au logement abordable.

L'objectif que nous poursuivons en intégrant ces considérations à nos stratégies est de générer des retombées mesurables pour les résidents locaux et d'augmenter la valeur à long terme des actifs gérés.

Les initiatives ont pour but de renforcer les relations avec les parties prenantes, d'accroître la résilience des communautés et de consolider la réputation de BGO en tant qu'investisseur responsable. La collaboration avec les partenaires locaux permet de favoriser un développement communautaire équitable et durable.

« Nous nous engageons à générer des retombées positives qui vont au-delà des bâtiments que nous gérons. L'objectif est non seulement de redonner aux communautés que nous servons, mais aussi d'encourager nos locataires à s'impliquer avec des initiatives telles que des collectes de vêtements, d'aliments et de déchets électroniques. »

– Charlotte Grandy, gestionnaire de la durabilité

1. Comprend deux stratégies « core » à capital variable canadiennes, une stratégie diversifiée à capital variable américaine, une stratégie « core » britannique et une stratégie à valeur ajoutée asiatique de BGO.

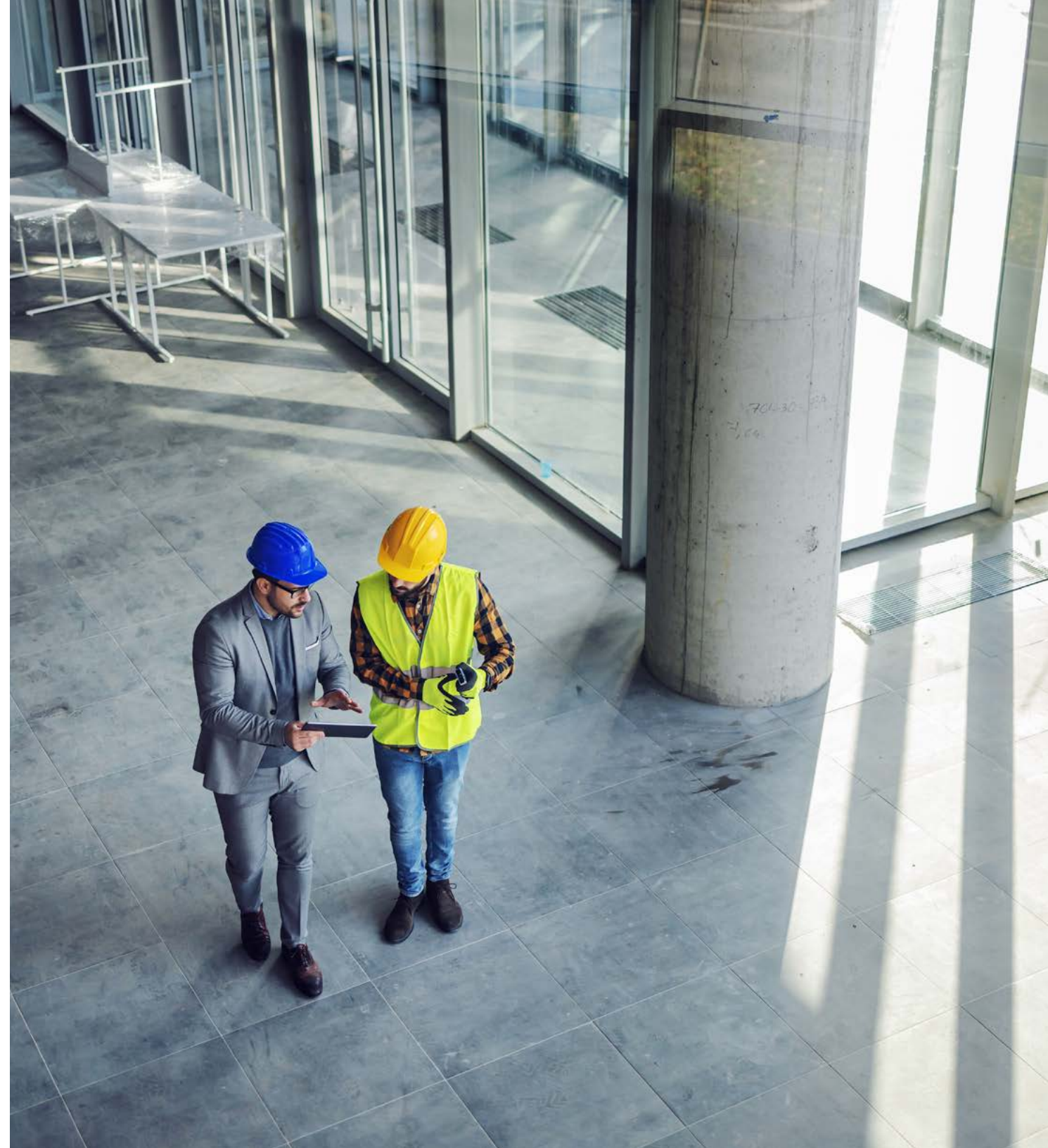
Mobilisation des fournisseurs

Approche

En 2024, BGO a renforcé son approche en matière de mobilisation des fournisseurs et de pratiques contractuelles responsables au Canada. L'entreprise a mis en place le code de conduite des fournisseurs qui s'applique aux fournisseurs retenus dans le cadre des activités de gestion immobilière de BGO au pays, soulignant son engagement à l'égard de conditions de travail équitables, d'une rémunération concurrentielle et du respect des lois du travail.

Ce code de conduite énonce les attentes minimales de BGO envers ses fournisseurs. Ces exigences sont intégrées dans les processus contractuels, notamment la présélection, les appels d'offres et le suivi continu. Les entrepreneurs et les prestataires de services concernés doivent accepter le code de conduite des fournisseurs, assurer sa communication aux sous-traitants et surveiller leur propre conformité. BGO se réserve le droit de surveiller et d'auditer les fournisseurs en ce qui a trait au respect du code. Toute instance de non-conformité importante peut entraîner la résiliation de la relation d'affaires.

BGO dispose également de politiques contractuelles responsables additionnelles pour certaines activités précises.





ÉTUDE DE CAS

Londres, Royaume-Uni

Maximisation de l'impact social à l'échelle locale dans le centre de Londres

Welput, la stratégie de BGO spécialisée en bureaux londoniens, vise à exercer un impact social local positif en créant un héritage durable et bénéfique par l'entremise de ses projets de développement et l'exploitation de ses immeubles.

La stratégie d'impact social de Welput est applicable à tous les immeubles existants et aux projets de développement de son portefeuille.

Cette stratégie est structurée autour de piliers, de résultats attendus et de mesures :

- Les piliers sont alignés sur le cadre d'investissement durable de BGO.
- Les résultats décrivent les changements que la stratégie cherche à engendrer.
- Les mesures permettent de quantifier les progrès réalisés à l'échelle des projets et d'agréger les résultats pour en mesurer l'impact à l'échelle de Welput.

La stratégie est conçue pour être adaptée au contexte local. Elle comprend une évaluation de l'importance relative basée sur des données probantes quantitatives et qualitatives concernant les besoins locaux, l'analyse des données socio-économiques du territoire, la cartographie et la mobilisation des parties prenantes prioritaires ainsi que la sélection d'objectifs et d'indicateurs.

« Maximiser l'impact social est au cœur de la mission de Welput. En écoutant les communautés locales et en répondant à leurs besoins, nous créons des lieux qui rassemblent, favorisent les occasions et laissent un héritage positif. »

– Emma Foster, principale, Gestion du développement

Le projet de Welput situé au 105, Victoria Street a aligné sa stratégie d'impact social avec les besoins de la communauté locale répertoriés. Depuis le lancement du projet :

+ de 2 140

heures de bénévolat ont été réalisées

+ de 93 000 £

ont été données à des organismes de bienfaisance locaux

+ de 390

stagiaires, apprentis et diplômés ont participé à l'initiative

25

résidents locaux ont été employés

Philanthropie

Chez BGO, ce sont la générosité et l'ingéniosité de nos employés ainsi que leur engagement en faveur d'un changement significatif qui propulsent **BGO Inspiré**, notre programme philanthropique mondial. Afin de faire avancer notre mission, nous canalisons la passion pour le progrès de nos plus de 1 500 collègues en adoptant une approche intentionnelle pour soutenir les organismes fournissant une aide essentielle et en créant des occasions durables pour les communautés moins bien servies et sous-représentées.

Grâce à des partenariats stratégiques et à des initiatives menées par les employés, nous avons concentré notre impact social dans les domaines suivants :

Les trois piliers de BGO Inspiré

Nos efforts philanthropiques sont guidés par trois piliers, qui définissent l'engagement de l'entreprise en faveur de la bienveillance :

PILIER 1 /

Inspiré par les employés

L'engagement de BGO en faveur des dons de charité et du service communautaire est profondément ancré dans la culture de notre entreprise. La générosité de nos employés prend vie grâce à deux célèbres catalyseurs de changement : le programme de philanthropie d'entreprise de BGO et le programme de dons de contrepartie à l'intention des employés de BGO.

818 555 \$

versés en don par BGO en 2024

104

organismes de bienfaisance
soutenus dans le monde

Dans le cadre de notre plus importante opération de philanthropie d'entreprise à ce jour, BGO Inspiré a accordé un financement de plus de 45 000 \$ à treize projets, récompensant ainsi l'esprit d'entrepreneuriat de ses employés qui ont créé leurs propres initiatives pour aider des organismes à but non lucratif à l'appui d'un large éventail de causes. Le programme annuel de dons de contrepartie à l'intention des employés de BGO a permis de doubler l'impact des dons faits par des employés en 2024 et de remettre près de 20 000 \$ à 70 organismes à but non lucratif du monde entier.

Les groupes de ressources pour les employés de BGO ont continué à jouer un rôle essentiel dans le développement de nos efforts philanthropiques l'an passé. Grâce au réseau des Asiatiques, à l'alliance des professionnels noirs, à BGO FIERTÉ et au réseau des femmes, nous avons renforcé notre engagement auprès d'organismes qui créent et maintiennent des occasions pour les groupes historiquement sous-représentés.



Événement annuel Holiday Helpers de BGO.

+ de 45 000 \$

de financement accordés à 13 projets
du programme de philanthropie
d'entreprise de BGO

20 000 \$

remis à des organismes à but non lucratif
du monde entier par l'entremise du
programme de dons de contrepartie à
l'intention des employés de BGO

PILIER 2 /

Inspiré par la communauté

Les bureaux de BGO dans le monde entier ont créé des changements importants à l'échelle locale en collaborant avec des organismes qui travaillent sur le terrain pour résoudre les problèmes les plus urgents auxquels leurs communautés font face. Nos employés ont pris des mesures audacieuses et significatives; ils ont donné de leur temps, mis à profit leurs connaissances et leur expérience, tiré parti de leurs réseaux locaux et encouragé les dons à des organismes de bienfaisance enregistrés qui apportent un soutien essentiel aux collectivités au sein desquelles nous vivons et travaillons.

150 000 \$

versés à Habitat pour l'humanité

100 000

arbres plantés en Amérique du Nord, en Europe et en Asie

PILIER 3 /

Inspiré par le monde

Notre partenariat avec Habitat pour l'humanité continue de se développer : comprenant de nouvelles communautés, il aide des familles à se créer un avenir meilleur dans des villes réparties sur l'ensemble du territoire de notre entreprise. En 2024, nous avons versé plus de 150 000 \$ à l'organisme et nous avons retroussé nos manches pour les Journées de la construction à Los Angeles, Montréal, Toronto et San Francisco. En faisant du bénévolat et en investissant dans des améliorations domiciliaires durables, nous bâtissons des foyers et favorisons la stabilité, la résilience et les occasions pour les personnes dans le besoin de notre voisinage.

Dans le cadre de notre programme Ancienneté en arbres, nous soulignons l'apport de nos collègues en plantant un arbre pour chaque année de service travaillée par un employé au sein de BGO. En partenariat avec Un arbre planté, nous exprimons notre engagement en faveur de la restauration de l'environnement, ciblant en priorité les régions touchées par les changements climatiques et les catastrophes naturelles. En 2024, nous avons planté plus de 100 000 arbres en Amérique du Nord, en Europe et en Asie, ce qui constitue un signe d'espoir pour la revitalisation des écosystèmes, l'accroissement de la biodiversité et la pérennité des habitats des animaux.



Troisième édition du tournoi de ping-pong caritatif Real Estate Rally.



Programme Ancienneté en arbres.

Annexe

Approche et cibles de carboneutralité

Pour modéliser ses objectifs de carboneutralité, BGO utilise la méthodologie de l'initiative Science Based Targets (SBTi), qui est approuvée par l'initiative Net Zero Asset Managers (NZAM).¹ Dans le cadre de son engagement à l'égard de NZAM, BGO a établi en 2022 des objectifs intermédiaires² pour 2030 pour 44 % de ses ASG de 2019, en se basant sur cette année comme référence (voir le Rapport Environnemental, Social, Gouvernance 2023 pour plus d'informations).

BGO applique l'approche de contrôle opérationnel pour la consolidation des émissions de GES, conformément au Protocole GES. L'entreprise continue de suivre les recommandations de l'industrie et d'ajuster son approche, lorsque nécessaire, afin de garantir que les données demeurent pertinentes, complètes, cohérentes, transparentes et précises, et de les améliorer, le cas échéant. La méthodologie utilisée est fournie sur demande.

1. L'initiative Net Zero Asset Managers est un regroupement international de gestionnaires d'actifs engagés à soutenir l'objectif de zéro émission nette de GES d'ici 2050 ou plus tôt, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C, et à promouvoir des stratégies d'investissement alignées sur cet objectif de carboneutralité. En tant que signataire de l'initiative NZAM, BGO s'est engagée à collaborer avec ses clients propriétaires d'actifs pour atteindre des objectifs de décarbonation, dans l'optique d'atteindre la carboneutralité d'ici 2050 ou plus tôt pour l'ensemble de ses ASG. Pour plus d'informations : www.netzeroassetmanagers.org.

2. Concerne les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO.



Données environnementales pour le Canada et les États-Unis

Données environnementales pour les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO¹

	2019	2022	2023	2024	% de variation 2024 vs 2019
Emissions (tCO₂e)^{2, 3, 4}					
Portée 1 – Émissions directes	17 808	16 916	15 492	15 649	-12 %
Portée 2 – Électricité achetée (selon la localisation)	48 356	41 548	39 552	39 816	-18 %
Portée 2 – Électricité achetée (selon le marché)	47 496	9 273	13 997	18 117	-62 %
Portée 3 – Émissions indirectes⁴					
Catégorie 13 – Actifs loués en aval (selon la localisation)	167 974	196 321	192 625	198 842	18 %
Category 13 – Downstream leased assets, market-based	169 607	171 194	195 903	202 196	19 %
Category 15 – Investments, location-based	27 299	37 806	39 032	40 575	49 %
Catégorie 15 – Investissements (selon le marché)	26 955	32 231	39 135	39 966	48 %
Émissions totales (scopes 1, 2 et 3) (tCO₂e)					
Selon la localisation	261 438	292 591	286 700	294 882	13 %
Selon le marché	261 866	229 613	264 526	275 928	5 %
Intensité des émissions de GES basée sur la localisation (tCO₂e/1 000 pi²/an)	0,79	0,70	0,66	0,67	-16 %
Intensité des émissions de GES fondée sur le marché (tCO₂e/1 000 pi²/an)	0,78	0,31	0,35	0,41	-48 %

1. Les données de performance environnementale présentées aux [pages 50-52](#) concernent les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO; les stratégies à valeur ajoutée et « core plus » et les stratégies de créances mondiales ainsi que les comptes séparés américains, asiatiques et européens de BGO sont délibérément exclus (sauf indication contraire).

2. Les données sur les émissions canadiennes et américaines sont garanties par Earthood. Un énoncé de garantie est fourni sur demande.

3. Les données relatives à la consommation d'énergie, à la consommation d'eau, au détournement des déchets et aux émissions de GES pour les années 2022 et 2023 ont été reformulées pour tenir compte des changements au sein du portefeuille entraînés par les acquisitions et les cessions.

4. Conformément aux directives du Protocole GES pour la portée 2, les émissions basées sur la localisation reflètent les émissions liées à l'électricité produite localement, ce qui signifie qu'elles peuvent différer des émissions basées sur le marché, qui reflètent les émissions liées à l'électricité achetée par l'entremise de contrats tels que les crédits d'énergie renouvelable. Les émissions liées aux déchets au niveau des immeubles sont exclues du calcul.

Données environnementales pour le Canada et les États-Unis (suite)

Données environnementales pour les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO¹

	2022	2023	2024
Énergie ^{2, 3}			
Consommation d'énergie au sein de l'organisation (éq. kWh)			
Directe (combustible ou gaz naturel)	90 006 116	82 487 280	83 283 958
Indirecte (électricité, vapeur, eau réfrigérée ou eau chaude)	170 178 692	165 994 721	170 267 349
Consommation d'énergie au sein de l'organisation (GJ)	936 665	894 535	912 784
Directe (combustible ou gaz naturel)	324 022	296 954	299 822
Indirecte (électricité, vapeur, eau réfrigérée ou eau chaude)	612 643	597 581	612 962
Consommation d'énergie totale des locataires (éq. kWh; comprend le gaz et l'électricité)	938 833 498	918 071 526	957 940 439
Intensité énergétique (éq. kWh/pi2/année)	13,6	12,8	12,9
Variation de l'intensité énergétique par rapport à 2019 (%)			-16,5 %
Eau			
Prélèvement d'eau (m ³)	2 609 284	2 762 491	2 671 464
Intensité de consommation d'eau (L/pi2/année)	24,2	24,5	23,1
Déchets ⁴			
Élimination de déchets (kg)	50 342 684	55 760 055	56 910 969
Intensité de génération de déchets (kg/pi2/année)	0,5	0,5	0,5
Détournement de déchets (%)	17,3 %	19,0 %	17,2 %

1. Les données de performance environnementale présentées aux pages 50 à 52 concernent les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO; les données relatives à nos stratégies à valeur ajoutée et « core plus » et nos stratégies de créances mondiales et certains comptes séparés américains, asiatiques et européens sont délibérément exclus (sauf indication contraire).

2. Les données sur l'énergies sont garanties par un tiers et notre énoncé de garantie est fourni sur demande.

3. Les données relatives à la consommation d'énergie, à la consommation d'eau, au détournement des déchets et aux émissions de GES pour les années 2022 et 2023 ont été reformulées pour tenir compte des changements au sein du portefeuille entraînés par les acquisitions et les cessions.

4. La méthodologie utilisée est fournie sur demande. Les données relatives aux déchets au niveau de l'entreprise ne sont pas garanties.

Données environnementales pour le Canada et les États-Unis (suite)

Données relatives à la certification pour les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO.¹

	2024
Certifications de bâtiment ^{2, 3, 4}	
Total des bâtiments certifiés (% de la VAB)	90 %
BOMA BEST	69 %
LEED	25 %
IREM	5 %
Fitwel	8 %
Nombre de bâtiments certifiés ou de certifications	
BOMA BEST (nombre de bâtiments)	402
ENERGY STAR (nombre de bâtiments)	58
LEED (nombre de bâtiments)	109
IREM (nombre de certifications)	18
Fitwel (nombre de certifications)	18
Fitwel Viral Response (nombre de certifications)	44

1. Les données de performance environnementale présentées aux pages 50 à 52 concernent les stratégies « core » à capital variable canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO; les stratégies à valeur ajoutée et « core plus » et les stratégies de créances mondiales ainsi que les comptes séparés américains, asiatiques et européens de BGO sont délibérément exclus (sauf indication contraire).

2. Les pourcentages de bâtiments certifiés sont basés sur le pourcentage de la valeur de l'actif brute (VAB) totale des actifs sous gestion de BGO. Comprend les stratégies « core » à capital variable et les comptes séparés canadiens et américains de BGO.

3. Voir le glossaire (page 63) pour plus de détails.

4. Comprend uniquement les données de 2024, qui reflètent les stratégies « core » canadiennes et américaines et certains comptes séparés de BGO, en vue d'assurer la correspondance des actifs inclus dans les données relatives aux certifications de bâtiments verts et des actifs inclus dans les données environnementales.

Données environnementales mondiales

Données environnementales pour le portefeuille mondial de BGO, excluant SCP.¹

2024

Émissions (tCO ₂ e) ²	
Portée 1 – Émissions directes	59 465
Portée 2 – Électricité achetée (selon la localisation)	104 183
Portée 2 – Électricité achetée (selon le marché)	96 232
Portée 3 – Émissions indirectes ³	
Catégorie 1 – Biens et services achetés (eau)	3 186
Catégorie 6 – Voyages d’affaires	2 534
Catégorie 8 – Bureaux loués de BGO (selon le marché)	1 160
Catégorie 13 – Actifs loués en aval (selon la localisation)	332 282
Catégorie 15 – Investissements (selon le marché)	72 814

1. Nos données sur les émissions mondiales comprennent nos stratégies d’actions nord-américaines, nos stratégies de créances américaines et européennes, certains comptes séparés et nos stratégies d’actions asiatiques.

2. La méthodologie utilisée est fournie sur demande.

3. Conformément aux directives du Protocole GES pour la portée 2, les émissions basées sur la localisation reflètent les émissions liées à l’électricité produite localement, ce qui signifie qu’elles peuvent différer des émissions basées sur le marché, qui reflètent les émissions liées à l’électricité achetée par l’entremise de contrats tels que les crédits d’énergie renouvelable. Les émissions liées aux déchets au niveau des immeubles sont exclues du calcul..

Données sociales

	2022	2023	2024
Lieux de travail des employés de BGO			
Nombre total d'employés ¹	1 453	1 380	1 498
Nombre total d'employés permanents par région			
Canada	978	967	1 066
États-Unis	261	230	223
Asie-Pacifique	59	54	58
Europe et Royaume-Uni	80	70	76
Nombre total d'employés temporaires ²	50	39	39
Canada	46	33	37
États-Unis	2	4	2
Asie-Pacifique	2	1	0
Europe et Royaume-Uni	0	1	0
Nombre total d'employés à temps partiel ³	25	22	36
Canada	23	18	32
États-Unis	1	2	2
Asie-Pacifique	1	1	1
Europe et Royaume-Uni	0	1	1

1. Comprend uniquement les employés permanents, actifs et à temps plein. Comprend les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.

2. Comprend uniquement les employés actifs, à temps plein et à temps partiel. Comprend les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.

3. Comprend les employés permanents et actifs, à temps plein et à temps partiel. Comprend les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.

Données sociales (suite)

	2022	2023	2024
Nombre total d'employés couverts par une convention collective ^{1, 2}			
Nombre total d'employés syndiqués par région	43	41	87
Canada	43	41	87
Nombre total d'employés non syndiqués par région ³			
Canada	1 004	979	1 048
États-Unis	264	232	227
Asie-Pacifique	61	55	59
Europe et Royaume-Uni	81	71	77
Diversité du conseil d'administration de BGO			
Administrateurs qui s'identifient comme homme	75 %	78 %	78 %
Administratrices qui s'identifient comme femme	25 %	22 %	22 %
Administrateurs qui s'identifient comme membre d'un groupe minoritaire ⁴	25 %	22 %	11 %
Administrateurs qui ne s'identifient pas comme membre d'un groupe minoritaire	75 %	78 %	89 %

1. Comprend uniquement les employés à temps partiel actifs. Comprend les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.
2. Données mondiales. BGO ne compte des employés syndiqués qu'au Canada.
3. Comprend les employés permanents et actifs, à temps plein et à temps partiel. Comprend les membres du groupe Sun Life Mortgages qui sont détachés auprès de BGO.
4. Comprend uniquement les personnes qui s'identifient comme membre d'une minorité ethnique.

Données sociales (suite)

	2022	2023	2024
Diversité des employés			
Employés qui s’identifient comme homme	760	770	828
Haute direction ¹	66 %	65 %	76 %
Direction intermédiaire ²	55 %	51 %	54 %
Fonctions professionnelle et technique ³	50 %	53 %	52 %
Fonctions administrative et opérationnelle ⁴	49 %	51 %	54 %
Employées qui s’identifient comme femme	643	631	670
Haute direction ¹	34 %	35 %	24 %
Direction intermédiaire ²	45 %	49 %	46 %
Fonctions professionnelle et technique ³	50 %	48 %	48 %
Fonctions administrative et opérationnelle ⁴	51 %	50 %	46 %
Employés qui s’identifient comme membre d’un groupe sous-représenté (femme, membre d’une minorité ethnique, membre de la communauté LGBTQ+ ou personne ayant un handicap) ⁵			
Haute direction ¹	S. O.	53 %	43 %
Direction intermédiaire ²	S. O.	66 %	64 %
Fonctions professionnelle et technique ³	S. O.	72 %	76 %
Fonctions administrative et opérationnelle ⁴	S. O.	69 %	67 %

1. Comprend uniquement les personnes qui s’identifient comme membre d’une minorité ethnique.
2. Les postes de haute direction comprennent les postes de directeur général et des échelons supérieurs.
3. Les postes professionnels comprennent les postes d’associé, d’analyste et d’autres spécialistes.
4. Les postes administratifs et opérationnels comprennent les postes de coordonnateur et d’exploitant et d’autres postes de nature administrative.
5. Données non déclarées en 2022.

Données sociales (suite)

	2022	2023	2024
Diversité des employés (suite)			
Employés qui s'identifient comme membre d'une minorité ethnique			
Haute direction ¹	21 %	22 %	13 %
Direction intermédiaire ²	29 %	36 %	31 %
Fonctions professionnelle et technique ³	38 %	45 %	53 %
Fonctions administrative et opérationnelle ⁴	23 %	36 %	36 %
Nombre total d'employés par tranches d'âgese			
Moins de 30 ans	223	212	236
De 30 à 50 ans	730	709	755
Plus de 50 ans	500	480	507
Pourcentage des employés admissibles qui font l'objet d'évaluations du rendement			
Haute direction ¹	100 %	100 %	100 %
Direction intermédiaire ²	100 %	100 %	100 %
Fonctions professionnelle et technique ³	100 %	100 %	100 %
Fonctions administrative et opérationnelle ⁴	100 %	100 %	100 %

1. Comprend uniquement les personnes qui s'identifient comme membre d'une minorité ethnique.
2. Les postes de haute direction comprennent les postes de directeur général et des échelons supérieurs.
3. Les postes professionnels comprennent les postes d'associé, d'analyste et d'autres spécialistes.
4. Les postes administratifs et opérationnels comprennent les postes de coordonnateur et d'exploitant et d'autres postes de nature administrative.

Données sociales (suite)

	2022	2023	2024
Roulement de personnel ¹			
Nombre de nouveaux employés embauchés	344	182	221
Roulement	286	294	239
Roulement (%)	21 %	21 %	17 %
EDI			
Pourcentage de femmes au sein de la haute direction ²	25 %	24 %	24 %
Pourcentage de nouveaux employés qui s’identifient comme femme ou membre d’une minorité visible	68 %	69 %	80 %
Formation			
Montant consacré aux cours et aux séminaires (excluant les conférences)	273 571 \$	377 723 \$	595 981 \$
Sondage sur l’engagement des employés			
Nombre d’employés ayant reçu le sondage ³		Pas de sondage	1 453
Pourcentage d’employés ayant reçu le sondage	100 %	Pas de sondage	100 %
Nombre d’employés ayant répondu au sondage	1 051	Pas de sondage	1 119
Nombre d’employés ayant répondu au sondage	83 %	Pas de sondage	77 %

1. Comprend uniquement les employés permanents. Les départs comprennent les départs volontaires et involontaires et les renvois. Les nouveaux employés embauchés comprennent les personnes intégrées dans le cadre de nouvelles acquisitions et les employés permanents qui travaillent toujours au sein de l’entreprise au 31 décembre 2024.

2. Les nouveaux employés embauchés comprennent les personnes intégrées dans le cadre de nouvelles acquisitions et les employés permanents qui travaillent toujours au sein de l’entreprise au 31 décembre de l’année de référence.

3. Les postes de haute direction comprennent les postes de directeur général et des échelons supérieurs.

Données sociales (suite)

	2022	2023	2024
Nombre total de réclamations d’employés liées au travail			
Nombre de blessures	19	24	24
Nombre total de jours de travail manqués (en raison des blessures)	117	57	195
Nombre total de jours de travail manqués (en raison des blessures)			
Nombre de stagiaires d’été	20	23	9
Taux de retour au travail des mères			
Pourcentage d’employées qui sont retournées au travail après un congé et qui sont restées chez BGO au moins un an	73 %	55 %	86 %
Nombre d’heures de bénévolat			
Nombre d’heures de bénévolat (employés de bureau de BGO)	-	-	731,5

À propos de BGO et du rapport

Description	2024	Correspondance aux normes
À propos de BGO		
Nombre de bureaux	À propos de BGO	GRI 2-1
Nombre d'employés	Annexe – Données sociales – Données sur le personnel	GRI 2-7
Activités d'affaires et chaîne de valeur	À propos de BGO	GRI 2-6
Portée du rapport		
Entités incluses dans le rapport	À propos de ce rapport	GRI 2-2
Période de référence	À propos de ce rapport	GRI 2-3
Fréquence de déclaration	À propos de ce rapport	GRI 2-3
Point de contact relativement aux rapports	À propos de ce rapport	GRI 2-3
Assurance externe	À propos de ce rapport	GRI 2-5
Gouvernance		
Structure de gouvernance	Gouvernance – Mise en œuvre de l'approche d'investissement durable	GRI 2-9
Rôle de la plus haute instance de gouvernance en matière de rapports sur la durabilité	Gouvernance – Mise en œuvre de l'approche d'investissement durable	GRI 2-12
Délégation des responsabilités en matière de gestion des impacts	Gouvernance – Mise en œuvre de l'approche d'investissement durable	GRI 2-13
Rôle de la plus haute instance de gouvernance en matière de rapports sur la durabilité	Gouvernance – Mise en œuvre de l'approche d'investissement durable	GRI 2-14

Description	2024	Correspondance aux normes
Gouvernance (suite)		
Conflits d'intérêts	Code de conduite	GRI 2-15
Engagements en matière de politiques	Politiques	GRI 2-23
Conformité aux lois et aux règlements	Code de conduite	GRI 2-27
Associations de membres	Chronologie des réalisations; Mobilisation des parties prenantes – Partenaires du secteur; Rapport sur l'investissement durable 2023-2024 – Engagement de l'industrie et de la communauté envers l'ÉDI	GRI 2-28
Approche de mobilisation des parties prenantes	Mobilisation des parties prenantes	GRI 2-29
Communication et formation relatives aux politiques et aux procédures de lutte contre la corruption	Chaque année, les employés doivent reconnaître qu'ils ont lu et compris le Code de conduite et qu'ils acceptent de s'y conformer; le Code comprend une section sur la lutte contre la corruption. 100 % des employés qui figurent sur la liste de paie de BGO ont accusé réception du Code de conduite 2023.	GRI 205-2
Contributions politiques	Code de conduite	GRI 415-1

À propos de BGO et du rapport (suite)

Description	2024	Correspondance aux normes
Données environnementales		
Consommation d'énergie au sein de l'organisation	Annexe – Données environnementales – Énergie	GRI 302-1
Consommation d'énergie à l'extérieur de l'organisation	Annexe – Données environnementales – Énergie	GRI 302-2
Intensité énergétique totale	Annexe – Données environnementales – Énergie	GRI 302-3
Réduction de la consommation d'énergie	Annexe – Données environnementales – Énergie	GRI 302-4
Prélèvement d'eau	Annexe – Données environnementales – Eau	GRI 303-3
Consommation d'eau	Annexe – Données environnementales – Eau	GRI 303-5
Émissions de portée 1	Annexe – Données environnementales – Émissions	GRI 305-1
Émissions de portée 2	Annexe – Données environnementales – Émissions	GRI 305-2
Émissions de portée 3	Annexe – Données environnementales – Émissions	GRI 305-3
Intensité des émissions	Annexe – Données environnementales – Émissions	GRI 305-4
Génération de déchets	Annexe – Données environnementales – Déchets	GRI 306-3
Détournement de déchets de l'élimination	Annexe – Données environnementales – Déchets	GRI 306-4
Envoi de déchets à l'élimination	Annexe – Données environnementales – Déchets	GRI 306-5

Description	2024	Correspondance aux normes
Société		
Conventions collectives en vigueur	Annexe – Données sociales – Données sur le personnel	GRI 2-30
Obligations au titre des régimes à prestations définies et autres régimes de retraite	Rapport sur l'investissement durable 2023-2024	GRI 201-3
Avantages sociaux offerts aux employés à temps plein	Rapport sur l'investissement durable 2023-2024	GRI 401-2
Embauche de nouveaux employés et roulement de personnel	Annexe – Données sociales – Données sur le personnel	GRI 401-1
Congé parental	Rapport sur l'investissement durable 2023-2024	GRI 401-3
Programme de santé et de sécurité au travail	Capital humain – Santé et sécurité au travail	GRI 403-1
Services de santé au travail	Capital humain – Santé et sécurité au travail	GRI 403-3

Normes du GIFCC

Gouvernance	
a. Décrire la supervision par le Conseil d’administration des occasions et des risques liés au climat	<u>Gouvernance – Mise en œuvre de l’approche d’investissement durable</u>
b. Décrire le rôle de la direction dans l’évaluation et la gestion des occasions et des risques liés au climat	<u>Gouvernance – Mise en œuvre de l’approche d’investissement durable</u>
Stratégie ¹	
a. Décrire les occasions et les risques liés au climat définis par l’organisation à court, moyen et long terme	<u>Rapport sur le climat 2022</u>
b. Décrire l’incidence des occasions et des risques liés au climat sur les activités, la stratégie et la planification financière de l’organisation	<u>Rapport sur le climat 2022</u>
c. Décrire la résilience de la stratégie de l’organisation en tenant compte de différents scénarios climatiques, y compris un scénario de 2 °C ou moins	<u>Rapport sur le climat 2022</u>

Gestion des risques	
a. Décrire les processus de recherche et d’évaluation des risques climatiques de l’organisation	<u>Environnement – Résilience climatique</u>
b. Décrire les processus de gestion des risques climatiques de l’organisation	<u>Environnement – Résilience climatique</u>
c. Décrire l’intégration des processus de recherche, d’évaluation et de gestion des risques climatiques dans la gestion globale des risques de l’organisation	<u>Annexe – Gouvernance – Mise en œuvre de l’approche d’investissement durable</u>
Indicateurs et cibles – Stratégies « core » à capital variable nord-américaines et certains comptes séparés	
a. Divulguer les indicateurs utilisés pour évaluer les occasions et les risques liés au climat selon la stratégie et les processus de gestion des risques	<u>Annexe – Approche et cibles de carboneutralité</u>
b. Divulguer les émissions de gaz à effet de serre (GES) de portée 1, 2 et 3, le cas échéant, ainsi que les risques associés : Annexe – Données environnementales – Émissions	<u>Annexe – Données environnementales – Émissions</u>
c. Décrire les objectifs utilisés pour gérer les occasions et les risques liés au climat ainsi que la performance par rapport à ces objectifs : Annexe – Approche et cibles de carboneutralité	<u>Annexe – Approche et cibles de carboneutralité</u>

1. Le Rapport sur le climat 2022 est fourni sur demande.

Glossaire

Certification BOMA BEST : Réfère aux bâtiments certifiés BOMA BEST au Canada et aux États-Unis. BOMA BEST est une série de programmes qui servent à la fois de certifications et d'outils de gestion immobilière. Ils encouragent l'utilisation de solutions intelligentes et durables pour les bâtiments existants en favorisant la santé, l'efficacité, la rentabilité et la performance faible en carbone. La certification obtenue dans le cadre du programme de portefeuille BOMA BEST doit être renouvelée chaque année. La certification des bâtiments certifiés individuellement est valide pendant cinq ans. Cet indicateur inclut tous les bâtiments certifiés BOMA BEST appartenant à des clients de BGO couverts par la portée du rapport.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) : Le CRREM est une initiative mondiale de premier plan visant à définir des cibles d'émissions de carbone opérationnelles conformes à l'Accord de Paris pour les investissements immobiliers permanents. Le CRREM tient compte des trajectoires de décarbonation de chaque pays ainsi que des politiques gouvernementales.

Bâtiment certifié ENERGY STAR : Réfère aux bâtiments certifiés ENERGY STAR au Canada et aux États-Unis. Les immeubles qui obtiennent un score ENERGY STAR de 75 ou plus peuvent présenter une demande de certification ENERGY STAR pour performance exemplaire. Un score de 75 ou plus indique une performance énergétique se situant dans le premier quartile. La certification doit être renouvelée chaque année et vérifiée par un tiers. Cet indicateur comprend tous les bâtiments certifiés ENERGY STAR appartenant à des clients de BGO couverts par la portée du rapport.

Prix Partenaire ENERGY STAR de l'année : Remis par l'Agence américaine de protection de l'environnement (Environmental Protection Agency, ou EPA). Le prix Partenaire ENERGY STAR de l'année est le plus haut niveau de distinction de l'EPA et reconnaît l'excellence de la gestion énergétique, l'application de pratiques exemplaires, la réalisation d'économies d'énergie à l'échelle de l'organisation, la participation active au programme et la communication des avantages de la certification ENERGY STAR. Pour plus d'informations : www.energystar.gov.

Certification Fitwel : Réfère aux certifications Fitwel détenues au Canada et aux États-Unis. La certification Fitwel pour bâtiments sains permet de mettre en œuvre des actions et des stratégies qui influencent la santé et le bien-être, puis d'en assurer le suivi et l'évaluation. L'obtention de cette certification prouve l'engagement du bâtiment à l'égard de l'amélioration de la vie des occupants, des résidents et des communautés environnantes. La certification est valide pour trois ans. Cet indicateur inclut tous les bâtiments certifiés Fitwel appartenant à des clients de BGO couverts par la portée du rapport.

Programme des champions Fitwel : Le programme est mis en œuvre par le Center for Active Design de Fitwel®, le premier système de certification au monde de bâtiments sains pour tous. Les champions Fitwel doivent inscrire 20 actifs et faire certifier au moins dix projets sur une période de 24 mois. Les certifications sont émises de manière continue et sont valides pendant trois ans. Les bâtiments doivent être recertifiés pour maintenir leur statut. Des frais de certification sont exigés. Pour plus d'informations : www.fitwel.org.

Certification Fitwel Viral Response (réponse virale) : Réfère aux certifications Fitwel Viral Response détenues au Canada et aux États-Unis. Le module Fitwel Viral Response a été conçu en réponse à la pandémie de COVID-19. Il met en lumière des stratégies fondées sur des données probantes pour réduire la transmission virale et favoriser un environnement sain. La certification est valide pour un an. Cet indicateur inclut tous les bâtiments certifiés Fitwel Viral Response appartenant à des clients de BGO couverts par la portée du rapport.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) : L'évaluation GRESB inclut des indicateurs de performance tels que la consommation d'énergie, les émissions de GES, la consommation d'eau et la gestion des déchets. Les détails du questionnaire, la méthodologie et la pondération des réponses sont disponibles au www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment. Le score de chaque stratégie est établi par GRESB B.V. (GRESB) d'après les activités de l'année civile concernée. Les résultats sont généralement publiés autour du 1^{er} octobre de l'année suivante, une fois les documents pertinents remis à GRESB. Une stratégie doit s'acquitter des frais de participation pour présenter une demande et obtenir un score GRESB.

Certification IREM Certified Sustainable Property : L'institut de gestion immobilière (Institute of Real Estate Management, ou IREM) est à l'origine du programme IREM Certified Sustainable Property, un programme à adhésion volontaire qui propose des pratiques exemplaires et des évaluations en matière de durabilité. Le chiffre rapporté reflète le nombre de certificats valides pour l'année. La certification est valide pour trois ans et est seulement disponible aux États-Unis. Cet indicateur inclut tous les bâtiments certifiés IREM appartenant à des clients de BGO couverts par la portée du rapport.

Glossaire (suite)

Bâtiment certifié LEED : Réfère aux Principes pour l’investissement responsable (PRI) : Les PRI sont une organisation sou-tenue par les Nations Unies. BGO verse des frais aux PRI dans le cadre de sa soumission visant à faire évaluer comment l’entreprise, en tant que signataire des PRI, progresse d’une année à l’autre et par rapport à ses pairs. En 2023, BGO a présenté des soumissions pour quatre modules, soit Politique, gouvernance et stratégie, Immobilier, Obligations – Dette privée et Mesures de vérification. Les catégories d’investissement sont notées sur 100 et reçoivent une note en étoiles, où une note de cinq étoiles correspond à un score de plus de 90 %. Les soumissions aux PRI couvrent une période de douze mois. Pour plus d’informations : www.unpri.org.

Certification LEED en volume : Le programme LEED en volume du U.S. Green Building Council permet aux organisations de certifier plusieurs projets selon des critères de durabilité préapprouvés, appelés « prototypes LEED », garantissant une qualité constante à l’échelle du portefeuille tout en réduisant les coûts de certification. Le prototype LEED est un cadre stratégique de mesures pouvant être appliquées à un groupe de projets présentant des éléments communs importants, permettant ainsi de viser un ensemble cohérent de crédits LEED. Pour plus d’informations : www.usgbc.org/tools/leed-certification/volume.

Principes pour l’investissement responsable (PRI) : Les PRI sont une organisation sou-tenue par les Nations Unies. BGO verse des frais aux PRI dans le cadre de sa soumission visant à faire évaluer comment l’entreprise, en tant que signataire des PRI, progresse d’une année à l’autre et par rapport à ses pairs. En 2023, BGO a présenté des soumissions pour quatre modules, soit Politique, gouvernance et stratégie, Immobilier, Obligations – Dette privée et Mesures de vérification. Les catégories d’investissement sont notées sur 100 et reçoivent une note en étoiles, où une note de cinq étoiles correspond à un score de plus de 90 %. Les soumissions aux PRI couvrent une période de douze mois. Pour plus d’informations : www.unpri.org.

Pension Real Estate Association (PREA) : Le prix Real Estate Investment Management ESG 2023 de la PREA récompense les membres de la PREA qui sont à l’avant-garde des pratiques ESG dans le secteur de l’investissement immobilier et fournit des exemples de pratiques exemplaires en matière d’ESG. Notre stratégie « core » canadienne a remporté le prix dans la catégorie des fonds à capital variable. Il n’y a aucuns frais, mais les récipiendaires doivent être membres de la PREA.



Pour toute question concernant le présent rapport, veuillez communiquer avec nous par l'entremise de notre site Web, au bgo.com, ou par courriel, à l'adresse sustainableinvesting@bgo.com.