

A low-angle, upward-looking photograph of modern architecture. In the foreground, a dark metal frame of a glass-enclosed walkway or staircase leads the eye upwards. The background is filled with several tall, modern buildings with glass facades and some greenery. The sky is a clear, bright blue. The overall composition conveys a sense of height, progress, and modernity.

2022 RÉSUMÉ DE LA RESPONSABILITÉ D'ENTREPRISE

Faits saillants de 2021¹

Meilleurs classements dans le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pendant onze années consécutives

1st Chef

de file des développements pour les stratégies de base américaines et canadiennes de BGO et les fonds généraux de la FSL

Cote de 5 Étoiles

pour les entreprises américaines et canadiennes de BGO, l'extrémité ouest de London Property Unity Trust (WELPUT), et les fonds généraux de la FSL

Note de 100%

sur la composante de gestion pour les stratégies de base américaines et canadiennes de BGO, l'unité de la propriété de l'extrémité ouest de Londres (WELPUT) et les fonds généraux de la FSL.



Gagnant de 2022

du prix PREA ESG pour la gestion de l'investissement immobilier : Gagnant de 2022 pour un fonds à capital fixe pour WELPUT



Green Lease Leader

au niveau Or du propriétaire



11 Ans

en tant que partenaire ENERGY STAR de l'année – excellence soutenue pour le leadership en matière de gestion de l'énergie



Émissions nettes nulles

A joint l'initiative Net Zero Asset Managers²



Champion de Fitwel

et conseiller de l'industrie : pour le module de réponse virale Fitwel



Coprésident

du Comité consultatif sur l'immobilier des Principes pour l'investissement responsable (PIR)

¹ Voir À propos de ce rapport pour les divulgations

² Pour plus d'informations, veuillez consulter le document de divulgation à la fin de ce rapport ainsi que le site <https://www.netzeroassetmanagers.org/>



NOTE DU RÉDACTEUR

Le 1er juillet 2019, GreenOak Real Estate a fusionné avec la plateforme de gestion des placements immobiliers de Bentall Kennedy et agit maintenant sous le nom de BentallGreenOak (« BGO ») par l'entremise de diverses entités juridiques. Pour le cycle de rapports 2022, BGO a décidé d'inclure uniquement les actifs sous gestion (« ASG ») liés aux activités de conseil en placement de la société dans notre résumé de la responsabilité d'entreprise (« RS ») de 2022. Cela comprend les engagements en matière d'investissement durable et les normes de gestion mises en œuvre dans l'ensemble des activités de conseil en investissement de BGO dans le monde entier. Les données sur la performance environnementale (émissions de gaz à effet de serre, énergie, eau, déchets et certifications de bâtiments écologiques) pour la série de prêts et d'investissements hypothécaires mondiaux de BentallGreenOak, les stratégies de base Plus et les comptes distincts asiatiques et européens et la série de prêts asiatiques ont été exclus. BGO continue d'étendre le processus de collecte de données sur le rendement environnemental à l'échelle mondiale et met en œuvre une approche cohérente de collecte de données dans l'ensemble de l'entreprise. Les données de performance environnementale rapportées excluent les émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, l'eau et les données sur les déchets associées aux factures payées par les locataires. Toutes les données sont datées du 31 décembre 2021, sauf avis contraire.

Lettre du co-directeur général

LES INFLUENCEURS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DE BGO CHANGENT LA DONNE

Deux ans se sont écoulés depuis la création du Code de la culture de BGO, une devise unificatrice pour les employés sur la façon de travailler de manière productive et intègre. Je suis toujours reconnaissant de voir comment notre Code de la culture s'est manifesté dans tous les aspects de notre travail et comment le code est devenu ce qui guide nos collègues du monde entier. Alors que nous entamons maintenant l'un des engagements les plus importants de l'histoire de notre entreprise – Notre engagement à soutenir les investissements visant à éliminer les émissions nettes d'ici 2050 dans l'ensemble de notre portefeuille de biens immobiliers gérés – notre Code de la culture sera certainement mis à l'épreuve. Lorsque je demande à l'équipe d'investissement durable de BGO, qui est à l'avant-garde des facteurs ESG depuis plus de 10 ans, si elle a des doutes sur notre capacité à atteindre cet objectif, elle me répond en toute confiance : « Non », et voici pourquoi :

Nous avons mis sur pied une équipe ESG qui, à nos yeux, est unique en son genre, intégrant une gamme mondiale de chefs d'entreprises et fonctionnels qui croient également avoir un mandat qui consiste à respecter nos engagements ESG.

Cette alliance d'influenceurs en matière de durabilité chez BGO relie les points entre nos impératifs commerciaux et climatiques afin de créer des pratiques et des solutions novatrices qui atténuent constamment et progressivement notre empreinte carbone tout en continuant à offrir un rendement exceptionnel à nos clients. La motivation derrière ce mouvement mondial chez BGO ne provient pas de prix à gagner, de distinctions, de classements favorables de l'industrie ou d'autres mesures qui sont devenues la cible des sceptiques et des critiques d'écoblanchiment d'entreprise. Il ne s'agit pas d'un « capitalisme conscientisé ». Le rendement de nos actifs immobiliers est lié à la façon dont nous traversons les défis du changement climatique, les coûts énergétiques qui montent en flèche, l'évolution de l'environnement réglementaire et l'évolution des demandes des locataires. En termes simples, réussir au jeu des facteurs ESG est la façon dont nous gagnons pour nos clients tout en « faisant ce qu'il faut »!

Les influenceurs en matière de durabilité de BGO dans le domaine de la gestion des actifs et des opérations détiennent des portefeuilles immobiliers certifiés approuvés par Fitwel Viral Response au Canada et aux États-Unis qui sont parmi les plus importants des deux pays, adaptant nos bâtiments à des normes plus strictes en matière de santé et de bien-être. Nos influenceurs en matière de développement construisent le plus grand projet de bureaux de Londres, avec des engagements à être entièrement électrique et sans émissions de carbone dès le premier jour de la construction. Nos influenceurs en matière de gestion de portefeuille sont maintenant alignés sur les principes opérationnels de la gestion de l'impact, qui désigne le Fonds diversifié BGO comme l'un des premiers fonds immobiliers de base, diversifiés et à capital ouvert basés aux États-Unis à s'engager dans ce cadre mondial. Nos équipes de

gestion des investissements consacrent du temps et des ressources à l'exploration de nouvelles plateformes Proptech et d'IA qui offrent un aperçu prometteur des réductions supplémentaires de carbone et des gains d'efficacité. Dans la quête de qualité pour les locataires et les investisseurs, nos clients comprennent la corrélation entre le rendement environnemental et social, et la création de valeur à long terme. Le message est fort et clair : l'obsolescence et l'inaction sont inacceptables.

Nos efforts sociaux chez BGO sont motivés par un groupe diversifié d'influenceurs qui mobilisent notre soutien aux communautés noires, asiatiques, LGBTQ2+ et autres communautés sous-représentées et qui sont la force derrière notre action progressive de soutien aux femmes. Leur influence remarquable ne réforme pas seulement la façon dont nous élaborons des politiques et fournissons des services de soutien au sein de BGO, mais ils dirigent de façon tangible nos efforts externes dans les domaines de la réforme de l'éducation, de la réduction de la pauvreté, des soins de santé mentale et d'innombrables autres initiatives de justice sociale, de bien-être et de durabilité. Les influenceurs à tous les niveaux de l'entreprise suscitent de nouvelles idées sur la façon d'utiliser notre position mondiale croissante pour améliorer le monde qui nous entoure.

Les facteurs ESG sont devenus viraux chez BGO et nous sommes dirigés par une communauté diversifiée et croissante de professionnels influents avec un esprit d'entreprise stimulant, grâce à notre Code de la culture. Notre mission ESG est synonyme de nos engagements fiduciaires envers les investisseurs dont les circonscriptions perçoivent l'environnement et la proximité sociale du monde qui nous entourent avec les mêmes préoccupations que nous. Mais leurs espoirs sont aussi nos espoirs, et c'est pourquoi notre mission ESG et les mesures que nous prenons maintenant pour stimuler la réforme et le progrès seront le changement pour lequel nous sommes prêts.

Sonny Kalsi
Co-directeur général, BentallGreenOak



Session de questions /réponses avec Anna Murray

DIRECTRICE GÉNÉRALE, RESPONSABLE MONDIALE ESG

Anna partage son point de vue sur trois sujets ESG essentiels : les priorités des intervenants, les données ESG et les initiatives de mise à l'échelle pour atteindre les objectifs de l'entreprise.

Qu'est-ce qui est en jeu pour les propriétaires d'actifs, les gestionnaires et les investisseurs?

Les priorités ESG peuvent avoir une influence considérable sur l'environnement bâti. Les gens perdent patience face aux positions dépassées et à l'apathie en matière d'action climatique. Les citoyens exigent des changements par les urnes, et les consommateurs font de même avec leur portefeuille. Cette évolution a des répercussions sur tous les domaines, depuis les opportunités de développement et d'investissement jusqu'à la façon dont les gens font leurs courses et choisissent de vivre. Dans cet environnement, les actifs doivent de plus en plus souvent obtenir et conserver des références en matière de durabilité pour attirer des locataires de qualité et progressistes.

Comment les responsables du développement durable peuvent-ils s'assurer qu'ils intègrent les priorités des parties prenantes aux investissements?

La réalité indéniable est que les responsables de la durabilité dans notre secteur doivent être profondément intégrés dans la fonction de gestion des investissements pour aider à comprendre les motivations et les facteurs de décision des investisseurs. L'intégration de cette perspective dans la stratégie ESG est essentielle pour développer les bons outils permettant d'informer les répartitions de capital et d'évaluer les implications environnementales de l'investissement.

Comment les données ESG peuvent-elles éclairer la stratégie de gestion des placements?

Réfléchissez à la façon dont la révolution des données a transformé le marché immobilier commercial. La prise de décision en matière d'investissement repose fortement sur des analyses avancées pour révéler des renseignements utiles sur le marché et les actifs. Le même potentiel existe pour les initiatives ESG. Par exemple, les données ESG peuvent offrir une plus grande transparence sur l'intensité carbone des activités d'un actif. Ces renseignements peuvent être utilisés pour prendre des décisions plus intelligentes en matière d'investissement et de gestion des actifs axées sur les données. En extrayant des données ESG de qualité de toutes les classes d'actifs et même de toutes les régions, les dirigeants peuvent prendre des décisions sur le développement, les acquisitions et même les opérations en temps réel.

Pouvez-vous donner un exemple de ce à quoi cela ressemble en action?

BGO a développé des systèmes d'information et des outils de programmation exclusifs qui aident à

faire progresser l'efficacité environnementale, à améliorer la résilience climatique et à ajouter de la valeur à ses portefeuilles. Un exemple est notre sondage annuel d'analyse comparative, qui suit les données des activités et des réalisations de gestion de la durabilité au niveau de la propriété. S'appuyant sur des sources de données externes, l'enquête compare les performances de BGO aux meilleures pratiques internationales. Les équipes immobilières sont dotées d'un diagnostic annuel contenant un ensemble de recommandations exploitables, personnalisées en fonction de chaque actif, pour améliorer le rendement ESG. Les équipes immobilières utilisent le diagnostic pour planifier et gérer les activités pour l'année en cours et pour informer le prochain budget annuel de la propriété. Ce niveau de connaissances favorise un meilleur rendement ESG au niveau des actifs afin que nous puissions atteindre nos objectifs ESG à l'échelle mondiale. Le développement de notre pipeline de données ESG et de nos outils d'analyse n'a pas été une activité ponctuelle. Les outils nécessitent des améliorations continues et la formation des employés, et nous sommes constamment à la recherche de sources vérifiables de données externes.

Quelle est la clé pour faire passer les projets de la phase pilote à la mise en œuvre à l'échelle du portefeuille?

C'est l'un des obstacles les plus redoutables auxquels sont confrontés les responsables du développement durable. Tout d'abord, les organisations doivent comprendre que les initiatives ESG ne peuvent être confiées à une seule personne ou équipe. Les entreprises doivent habilitier les équipes de toute l'entreprise à agir. Cela nécessite la création de plateformes et d'outils qui soutiennent l'intensification des efforts à l'échelle de l'entreprise. Les outils ESG doivent permettre une application massive dans un portefeuille donné, et les employés clés doivent avoir la formation et l'accès nécessaires pour utiliser ces outils. Ce n'est qu'à cette condition que les organisations pourront renforcer leurs capacités et leur savoir-faire pour atteindre leurs objectifs ESG.



01

Notre approche en matière d'ESG

L'approche de BGO en matière d'ESG est directement liée à nos stratégies d'investissement et est conçue pour correspondre à une variété de risques et de niveaux de rendement prévus pour les clients et les investisseurs. En tant que fiduciaire, nous abordons l'investissement durable à la fois du point de vue de l'atténuation des risques et de la création de valeur, afin d'aider à améliorer la résilience financière et opérationnelle à long terme de l'immobilier. Nous employons des activités et des stratégies ESG pour aider à assurer l'excellence dans la réduction des risques, la création de valeur, la transparence, le leadership éclairé et l'engagement.

Nos initiatives ESG sont dirigées par une équipe d'investissement durable qui aide à livrer des stratégies environnementales, sociales et de gouvernance de classe mondiale à notre plateforme d'investissement mondiale. L'équipe d'investissement durable collabore avec nos professionnels de l'investissement et de la gestion immobilière pour aider à intégrer les facteurs ESG dans l'ensemble du cycle de vie des actifs, conformément aux objectifs du client. Ces stratégies aident à cibler l'atténuation des risques, la création de valeur, la gérance de l'industrie et l'engagement des intervenants pour aider à offrir un rendement ESG à nos clients.



Nos piliers ESG



CLIMAT

Émissions nulles

Signataire de l'initiative Net Zero Asset Managers (NZAM)

Résilience climatique

Outil exclusif pour offrir des plans personnalisés d'adaptation climatique

Risque climatique

Évaluations du risque climatique dans nos acquisitions et nos investissements permanents

Définition des objectifs

Objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique au niveau de la propriété, de la classe d'actifs et du portefeuille



ENVIRONNEMENTAL

Analyse des données

Gestion et analyse de données de durabilité à la pointe de la technologie

Certifications de bâtiments

Participer à des programmes de tiers accrédités afin de contribuer à générer une plus grande valeur

Programme d'analyse comparative

Évalue les principaux domaines de rendement et informe les stratégies de durabilité au niveau des biens et des portefeuilles

Programmation opérationnelle

Réduit la consommation d'énergie et d'eau, les déchets et les émissions de gaz à effet de serre (GES)



SOCIAL

Évaluation des répercussions sociales

Outil exclusif pour évaluer et améliorer les répercussions sociales d'un actif

Collectivités résilientes

Partenariats philanthropiques avec des organisations caritatives pour renforcer notre impact social

Diversité, équité et inclusion

Une série complète d'initiatives et d'objectifs pour renforcer la DEI

Expérience des locataires

Des programmes de mobilisation des locataires sur mesure pour favoriser le rendement en matière de durabilité et améliorer la fidélité et la satisfaction des locataires



GOUVERNANCE

Politiques

Intégrer la gestion ESG dans l'ensemble de notre organisation et de nos activités

Divulgations

Participer à des cadres de production de rapports de premier plan, y compris GRESB et PRI

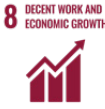
Assurance

Assurance tierce partie limitée sur certains indicateurs environnementaux

Gérance

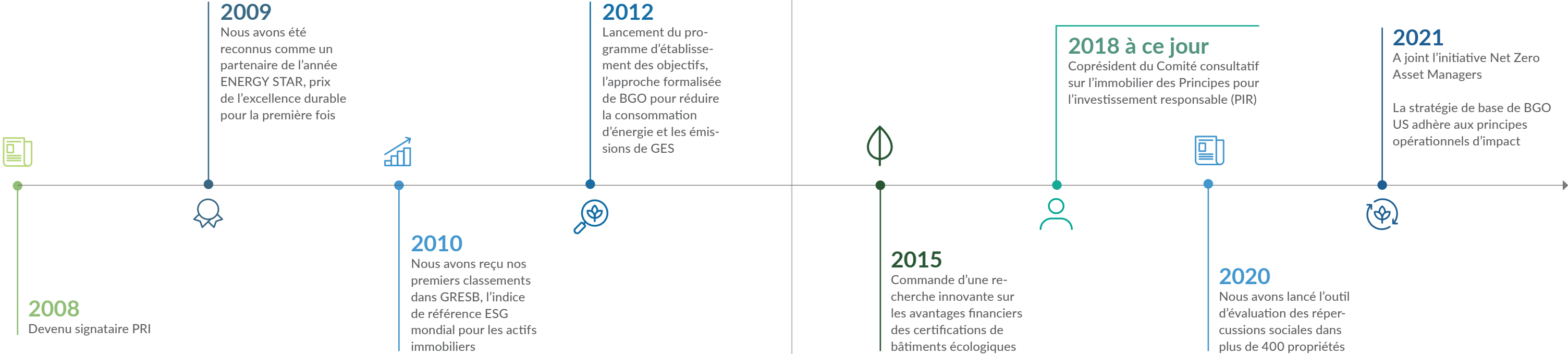
Coprésident du comité consultatif de l'immobilier PIR

Harmonisation avec les objectifs de développement durable des Nations Unies (ODD des Nations Unies)



Notre **parcours** ESG

Notre engagement à aborder les considérations ESG et à développer des pratiques responsables a commencé en 2008. Année après année, BGO maintient sa position de chef de file en matière d'innovation ESG. Les jalons et les réalisations que nous avons atteints ont mené à nos programmes ESG primés:



02 Climat

BGO investit et gère des actifs au nom de clients qui alimentent les économies mondiales. En tant que gardiens du capital de nos clients, nous nous alignons sur les objectifs et les objets d'un client alors qu'ils se lancent sur leur propre chemin vers la carboneutralité. Cet engagement déterminant dans l'histoire de notre entreprise devient un voyage partagé.



Émissions nulles

PARTENARIAT POUR ATTEINDRE LES AMBITIONS D'ÉMISSION NETTES NULLES³

En 2021, BGO s'est joint à l'initiative Net Zero Asset Managers, s'engageant à soutenir l'objectif d'émissions nulles d'ici 2050, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement à 1,5o Celsius. En nous joignant à cette initiative, nous travaillerons en partenariat avec les clients pour atteindre leurs objectifs en matière de décarbonisation.



Parcours de décarbonation

Nous travaillons avec des collaborateurs internes et externes pour aider à développer des voies de décarbonation pour certains fonds. Dans ce cadre, nous analysons les leviers de décarbonation, tels que l'efficacité énergétique et l'électrification, les énergies renouvelables et les compensations de carbone de haute qualité. Ces pistes éclaireront notre objectif intermédiaire, qui reflétera la proportion d'actifs à gérer en fonction de l'atteinte de l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. Nous publierons notre objectif intermédiaire en 2022 et le réviserons tous les cinq ans.

³Pour plus d'informations, veuillez consulter le document de divulgation à la fin de ce rapport ainsi que le site <https://www.netzeroassetmanagers.org/>

Étude de cas



Londres, Royaume-Uni Développement du plus grand bâtiment entièrement électrique du Royaume-Uni

Le tout dernier projet à usage mixte de BGO sera alimenté en énergie par des sources entièrement renouvelables, sans approvisionnement en gaz ni génératrice diesel, ce qui garantit une consommation nulle de combustibles fossiles. Ce bâtiment expérientiel axé sur la collectivité est conçu pour favoriser la santé et le bien-être. Le projet offrira également les plus grands espaces verts de tous les bâtiments commerciaux du West End; l'espace comprendra également une piste pour « marcher et parler » et une ferme urbaine avec des jardins communautaires.



Pr Maryland, É.-U. Premier projet solaire communautaire de BGO

Le premier projet solaire à usage collectif de BGO est en cours en partenariat avec Summit Ridge Energy et Black Bear Energy. Il sera composé de deux projets solaires et sera hébergé sur deux de nos actifs industriels. Une fois opérationnels, les deux systèmes de toiture participeront au programme solaire communautaire du Maryland pour fournir de l'énergie renouvelable aux résidents locaux et aux entreprises. On s'attend à ce que les systèmes produisent 3 498 755 kWh d'électricité, ce qui est suffisant pour alimenter environ 300 maisons chaque année.



Basildon, R.-U. Analyse du carbone fondée sur la durée de vie

Le nouveau projet de construction de BGO au Royaume-Uni vise fait actuellement l'objet d'une analyse du carbone fondée sur la durée de vie, qui évalue la performance du carbone du berceau jusqu'à la tombe, analyse les points chauds et examine comment la performance peut être améliorée pour des développements semblables à l'avenir. Cette évaluation du cycle de vie a été entreprise conformément à la norme EN15978 et au cadre d'émissions nulles du World Green Building Council. Une fois construit, ce bâtiment industriel comprendra un entrepôt, des espaces de bureau, une infrastructure de stationnement et une cour de service.

Résilience climatique

Pour gérer le risque climatique, il faut disposer d'informations fondées sur des données, d'une méthodologie normalisée conforme aux pratiques exemplaires du secteur et d'une mobilisation solide des parties prenantes. Le dévouement de BGO envers la résilience climatique est notre façon de préparer nos portefeuilles pour aider à générer des rendements à long terme pour nos clients et nos investisseurs. Nous nous attaquons aux risques climatiques relatifs aux propriétés et aux portefeuilles en évaluant et atténuant les vulnérabilités critiques.

Alignement sur le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC)

BGO était l'un des participants initiaux du groupe de travail du projet pilote sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) de l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement. Dans le cadre du projet pilote, la représentation graphique du risque climatique du scénario du portefeuille et l'analyse de la valeur à risque ont été utilisées pour évaluer les effets à long terme du changement climatique sur certains portefeuilles. Notre première divulgation harmonisée avec le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) sera en 2022.

Étude de cas



Évaluation du risque d'échouement

En 2021, BGO a évalué les voies de décarbonation au niveau des actifs, ce qui a fourni une analyse indicative du risque d'échouement. Le risque d'échouement est le moment où les émissions de carbone d'un bâtiment dépassent la trajectoire cible et ne répondent pas aux attentes du marché en matière de carboneutralité. Cette technique d'évaluation identifie les actifs à risque d'échouement. Ces bâtiments peuvent devenir moins commercialisables, avec des valeurs relatives plus faibles, nécessitant des mesures d'amélioration énergétique coûteuses.

Évaluation du risque climatique

Au cours du processus d'acquisition pour des actifs spécifiques, nous identifions les problèmes liés au climat tels que les inondations, les précipitations extrêmes, les vents de la force des ouragans, l'augmentation du niveau de la mer, le stress hydrique, le stress thermique, les feux de forêt et les tremblements de terre.

Outil d'adaptation climatique

L'outil exclusif d'adaptation au climat de BGO fournit aux équipes de gestion des biens immobiliers et des actifs des plans d'action d'adaptation aux changements climatiques portant sur l'ensemble des actifs et comprenant une évaluation personnalisée des risques climatiques. Les actifs qui utilisent cet outil sont en mesure d'identifier les menaces liées au climat et d'identifier leur niveau de préparation opérationnelle. Il fournit également des pratiques exemplaires exploitables pour améliorer leur résilience.

Analyse des données et planification de portefeuille

Notre système exclusif de gestion des données sur le développement durable soutient la planification au niveau des portefeuilles et des actifs pour aider à réduire la consommation d'énergie et d'eau, les déchets et les émissions de GES.



03 Environnemental

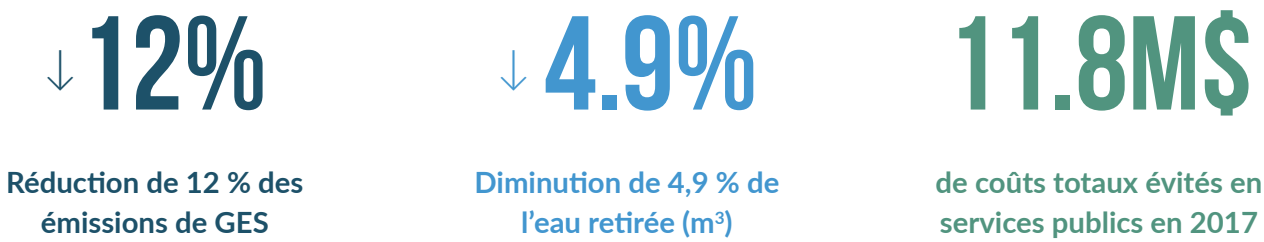
Chez BGO, notre expérience nous indique que l'amélioration de l'efficacité opérationnelle peut aider à réduire les coûts et l'impact environnemental. En nous fiant aux données et en mobilisant nos parties prenantes, nous pouvons aider à stimuler le rendement et à réduire notre empreinte carbone.



Excellence opérationnelle

BGO contribue à accroître la valeur à long terme en améliorant l'efficacité opérationnelle. Nous comptons sur l'engagement robuste des intervenants et la gestion des données pour aider à réduire l'énergie, la consommation d'eau et les déchets et réduire les émissions de GES.

Points forts du rendement ⁴



Certificats ⁵



⁴Les faits saillants sont comparés à ceux de 2017
⁵Basé sur la valeur de l'actif brute (VAB). Les valeurs sont en milliards de dollars américain
Les données de rendement présentées ci-dessus reflètent les actifs sous gestion de BentallGreenOak dans ses stratégies de base nord-américaines et ses comptes distincts. Les points saillants du rendement en matière d'énergie, d'eau et de GES présentés ci-dessus ont été atteints dans l'ensemble du portefeuille nord-américain de BentallGreenOak (2017-2021).



Tirer parti des données

BGO utilise des systèmes exclusifs de durabilité et de gestion des données des services publics dans certains actifs pour recueillir et analyser les données dans le but de comprendre notre impact, d’identifier les occasions d’accroître l’efficacité, d’éclairer les décisions d’affaires et d’améliorer le rendement en matière de durabilité. Nos systèmes reposent sur des analyses robustes intègrent des stratégies ESG pour aider à améliorer l’efficacité et à créer de la valeur grâce à la prise de décision axée sur les données. Cela nous permet d’établir des objectifs et de prendre des mesures pour nous aligner sur les pratiques exemplaires du secteur et obtenir une reconnaissance grâce à des certifications pour bâtiments écologiques.

Étude de cas



Krefeld, Allemagne

Réduire la consommation d’énergie

Le projet Highbury de BGO, un site d’entrepôt industriel, a satisfait aux exigences allemandes KfW 55 en matière d’efficacité énergétique. En tant que gestionnaires du développement, nous avons veillé à ce que l’installation consomme 45 % moins d’énergie par rapport à un nouveau bâtiment en utilisant l’énergie solaire, la récupération de la chaleur pour l’entrepôt et le bureau, le chauffage et le refroidissement du plancher pour les bureaux, la préinstallation pour le système solaire (toit et infrastructure), l’élargissement de tous les systèmes de ventilation de l’air avec récupération de la chaleur et la double isolation pour le toit, les fenêtres et les murs.



Pittsburgh, États-Unis

Revitaliser un espace communautaire

En 2021, le projet de revitalisation du terminal de fruits et légumes de BGO a obtenu une certification LEED de base et Shell au niveau argent. Le terminal des fruits et légumes offre à la collectivité des espaces de vente au détail, de restauration et de bureau, tout en mettant en vedette l’art local et contemporain. Les caractéristiques de durabilité comprennent des matériaux de toiture réfléchissants, des installations d’eau à haute efficacité, un système de surveillance de la ventilation et la totalité des peintures, adhésifs, mastics et revêtements de sol à faible émission.

Sondage d’analyse comparative

Le sondage annuel d’analyse comparative de BGO permet de suivre les réalisations en matière de gestion de la durabilité au niveau des propriétés et des portefeuilles et de comparer les performances aux meilleures pratiques de BGO.



Mise en œuvre des programmes

Grâce à nos diagnostics, nous créons des programmes qui contribuent à améliorer l’excellence opérationnelle et à guider les locataires vers des changements de comportement. BGO se concentre sur l’engagement des locataires du bâtiment, la définition d’objectifs, la planification et la mise en œuvre d’améliorations de l’efficacité énergétique et le ciblage des certifications du bâtiment.

Diagnostic d’analyse comparative

Le diagnostic annuel de BGO contribue à identifier les recommandations exploitables personnalisées pour chaque actif. Cela leur permet d’établir des stratégies, de budgétiser et d’améliorer le rendement en matière d’ESG.

04 Social

L'engagement communautaire et la défense des intérêts sont au cœur de la façon dont nous abordons nos relations communautaires. L'accent que nous mettons sur l'impact social concorde avec notre approche holistique de l'investissement immobilier. Lorsque nous travaillons avec les investisseurs, les locataires et les parties prenantes, nous sommes mieux en mesure de créer un changement mondial.



Impact social

COLLABORER POUR CRÉER DES RÉSULTATS POSITIFS

Évaluation de l'impact social

L'évaluation de l'impact social de BGO est un outil exclusif axé sur les données qui évalue la durabilité sociale de nos actifs immobiliers commerciaux. Il fournit une évaluation approfondie et une note relative pour le rendement de chaque actif en matière de durabilité sociale dans l'ensemble de la santé et du bien-être de la collectivité, du développement communautaire et des espaces durables.

Investissement à impact

En tant que chef de file en matière d'investissement durable, nous continuons d'être à l'avant-garde du changement environnemental et social. En 2021, nous sommes devenus signataires des Principes opérationnels pour la gestion de l'impact pour notre stratégie de base BGO US, l'une des premières stratégies immobilières de base diversifiées aux États-Unis pour s'engager dans ce cadre mondial. Notre approche s'aligne sur les objectifs de développement durable des Nations Unies et intègre les considérations d'impact dans la prise de décision tout au long du cycle de vie de tous les actifs de ce portefeuille.

Étude de cas



Toronto, Canada Fournir des maisons abordables

En collaboration avec Sun Life et The Daniels Corporation, BGO travaille sur un projet de logement locatif intégré à long terme et abordable pour les mères célibataires dans le développement résidentiel multifamilial, EVOLV. Ce projet comprendra 34 unités abordables à deux et trois chambres, et les locataires auront accès à une gamme de commodités dans un environnement adapté aux enfants. Ces unités seront intégrées dans l'ensemble du bâtiment pour favoriser l'inclusion et permettre aux personnes de milieux socio-économiques et de revenus différents de vivre ensemble.



Seattle, États-Unis Un centre de durabilité, de connectivité et de communauté

En 2021, BGO a achevé la construction d'un complexe à usage mixte et à plusieurs bâtiments, adjacent aux transports en commun, dans le quartier de Capitol Hill à Seattle. Notre projet a obtenu la certification Fitwel 2 étoiles et a reçu le prix Fitwel Best in Building Health Award pour le projet de site communautaire ayant obtenu les meilleurs résultats. Les caractéristiques durables comprennent des panneaux solaires, des toits végétalisés et du jardinage sans eau, des surfaces de toit réfléchissantes pour atténuer la chaleur, une irrigation et une plomberie hautement efficaces, et une place pour accueillir des événements communautaires.



Santé et bien-être

CRÉER DES ESPACES QUI AMÉLIORENT LES COMMUNAUTÉS

En tant que champion de la santé et du bien-être, BGO croit que nos bâtiments devraient améliorer le bien-être et la productivité des personnes qui vivent, travaillent et jouent dans nos collectivités. Les espaces qui mettent l'accent sur la santé et le bien-être encouragent les locataires à se mobiliser davantage et à se responsabiliser pour améliorer leur mode de vie. Notre objectif est de créer de la valeur et une expérience positive pour nos clients, que ce soit par l'engagement des locataires, la réduction des coûts d'exploitation pour encourager la rétention et la hausse des revenus de location.



Certifications pour des résultats positifs en matière de santé

BGO a établi un record en 2021 en obtenant la certification de réponse virale Fitwel pour 83 propriétés nord-américaines, ce qui fait de notre portefeuille l'un des plus importants à recevoir cette certification. Le module de réponse virale Fitwel du Center for Active Design est une certification tierce qui établit la norme pour des résultats de santé positifs pour les occupants des bâtiments et les collectivités. En tant qu'adeptes précoces de ces stratégies, nous avons stimulé les progrès dans la lutte contre les risques pour la santé comme la COVID-19. En recevant cet honneur, nous affirmons que nos opérations, nos politiques et nos pratiques démontrent notre préparation à protéger les occupants de notre immeuble et à atténuer la propagation des maladies infectieuses.

83

Propriétés certifiées en réponse virale Fitwel



Étude de cas



Toronto, Canada
Soutenir le bien-être, l'activité physique et le développement communautaire

Alors que les gens passent 90 % de leur temps à l'intérieur, leur environnement intérieur doit soutenir leur santé et leur bien-être. Chez BGO, nous avons pris cela à cœur avec Novus, un projet résidentiel multifamilial dans la collectivité dynamique Liberty Village de Toronto. Novus a été achevé en 2021 et a obtenu la certification une étoile de Fitwel. Parmi ses caractéristiques figurent le confort acoustique, une installation de conditionnement physique intérieure, une politique de qualité de l'air, la proximité des sentiers et des parcs et une infrastructure adaptée aux piétons.

05

Diversité équité et inclusion

PROGRÈS DANS NOTRE PARCOURS DEI

Chez BGO, notre ambition est d'être le chef de file de l'industrie en matière de diversité, d'équité et d'inclusion (DÉI). Nous avons pour ambition de créer un environnement dans lequel tous les employés se sentent valorisés, inclus et habilités.

ATTIRER

Attirer des talents diversifiés chez BGO

RETENIR

Reconnaître et conserver nos talents diversifiés

CULTIVER

Développer nos talents diversifiés

COMMUNIQUER

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



BGO Built to Lead programme

Nous avons élargi notre programme de stages BGO Built to Lead (Fait pour diriger) pour inclure des stages d'une durée de huit ans pour les professionnels de groupes sous-représentés afin de créer des cheminements significatifs vers une carrière dans l'immobilier, et un programme mondial de mentorat pour développer des pipelines de talents diversifiés et accroître la représentation diversifiée parmi la haute direction.



Politiques sur les congés familiaux et médicaux payés

Nous avons renforcé nos politiques sur les congés familiaux et médicaux payés pour inclure des compléments de revenu et un soutien accru pour les parents.



Code de conduite professionnelle

BGO a révisé son Code de conduite professionnelle, son programme d'intégration, son Code de culture mondiale et son processus annuel de gestion du rendement pour s'adapter à notre vision de l'excellence des employés. En conséquence, 74 % des 333 nouvelles recrues mondiales de BGO en 2021 étaient des femmes ou des minorités visibles. La représentation des femmes au sein de la haute direction est également passée de 17 % en 2020 à 26 % en 2021.



Groupes de ressources pour les employés

Nous avons renforcé nos groupes de ressources pour les employés avec des budgets d'exploitation plus importants pour soutenir la programmation et les projets caritatifs qui s'harmonisent avec notre mission.



BGO est signataire de huit engagements publics, y compris l'Initiative BlackNorth, le mouvement Paradigm for ParityMD et le Code de diversité, d'équité et d'inclusion de l'Institut CFA. Nous poursuivons également notre fier travail de défense des intérêts avec PREA, en soutenant la fondation Sponsors for Educational Opportunity (SEO), Teaching Matters, le réseau CREW et le projet Destined.

06 Philanthropie

NOTRE ENGAGEMENT À SERVIR NOS COMMUNAUTÉS

Les effets continus de la pandémie ont été ressentis par nos collectivités. En réponse, les employés de BGO ont d'abord le cœur en 2021 avec un engagement à servir nos collectivités. C'est de cette énergie et de cette persévérance qu'est née BGO Inspiré; la mission philanthropique et d'aide aux entreprises de BGO repose sur quatre piliers d'inspiration pour apporter de l'espoir et des perspectives aux personnes dans le besoin.



INSPIRÉ PAR LES EMPLOYÉS

Don égal à celui des employés

BGO verse un montant équivalent aux dons individuels pour doubler leur impact.

Représentation des employés au conseil d'administration des

BGO verse jusqu'à 1 000 \$ directement aux organisations où les employés sont membres du conseil d'administration

INSPIRÉ PAR LA DIVERSITÉ, L'ÉQUITÉ ET L'INCLUSION

Inspiré du GRE

Informé par nos Groupes de ressources des employés (ERG), BGO dirige les ressources vers les organisations où les besoins sont les plus grands

Inspiré par le leadership

BGO redirige les dons en temps opportun pour répondre aux besoins humanitaires urgents des communautés



INSPIRÉ PAR LA COMMUNAUTÉ

Donner localement là où c'est le plus nécessaire

Dans les villes où nous travaillons et où nous vivons, nous offrons des dons annuels et du temps de bénévolat à des organismes qui comblent les lacunes cruciales en matière de bien-être humain et de services sociaux sur lesquels les familles comptent pour leur subsistance.

INSPIRÉ MONDIALEMENT

Habitat pour l'humanité

Ce partenariat emblématique mondial unit notre entreprise pour construire des logements durables pour les familles dans le besoin

Période d'affectation en arbres

Avec plus de 35 000 arbres plantés à ce jour, nous planifions un nouvel arbre pour chaque année d'ancienneté des employés

Vous pouvez en savoir plus sur [BGO Inspiré](#) dans Take Care, le premier rapport philanthropique annuel de BGO.

07 Gouvernance ESG

DÉMONTRER NOTRE LEADERSHIP

À titre de fiduciaires, BGO poursuit rigoureusement des pratiques de gouvernance et de divulgation solides qui nous permettent de gérer les risques ESG, de promouvoir la transparence et la responsabilité et de créer de la valeur pour nos clients et nos partenaires intervenants. Nos pratiques reflètent notre promesse d'intégrer les dimensions ESG dans nos activités commerciales.



Gouvernance ESG

Divulgations ESG

GRESB

BGO est membre du GRESB depuis 2009. En 2021, nous nous sommes classés parmi les meilleures entreprises au niveau mondial pour notre engagement à investir de manière durable, et ce pour la 11e année consécutive. Cela montre comment notre collaboration avec les gestionnaires d'actifs, les équipes de gestion immobilière, les gestionnaires de portefeuille et les groupes d'investissements durables nous a aidés à en faire plus pour nos clients et à obtenir de meilleurs résultats pour l'environnement.

Assurance

Pour démontrer notre engagement envers la transparence et le leadership de l'industrie, BGO engage KPMG LLP pour fournir une assurance limitée sur certains indicateurs de performance environnementale sur notre site Web d'investissement durable.

Politiques ESG

BGO s'engage à aider à gérer les risques ESG et à générer une valeur à long terme pour nos clients.

Nous amplifions ce dévouement pour investir de façon durable, non seulement par nos pratiques d'entreprise, mais aussi par nos politiques ESG. Les objectifs que nous établissons démontrent une conduite d'entreprise responsable, un engagement envers les clients, une sensibilisation accrue aux risques ESG et une collaboration proactive pour créer des impacts environnementaux et sociaux positifs.

Gérance ESG mondiale et leadership éclairé

BGO s'engage à collaborer avec le climat et à agir en faveur des critères ESG. Pour démontrer cet engagement, nous fournissons un leadership stratégique éclairé, un engagement et une gouvernance, une gérance et une divulgation. Ces mesures sont appuyées par la force de nos alliances. BGO est maintenant membre ou signataire des organisations dynamiques suivantes:



Coprésident du comité consultatif de l'immobilier PIR



Anna Murray, directrice générale de BGO et chef mondial de ESG, est coprésidente du comité consultatif immobilier PIR. BGO apporte son expertise en matière de gouvernance et de leadership ESG pour aider à promouvoir des stratégies d'investissement éclairées par ESG qui offrent de la valeur aux investisseurs à long terme. Nous collaborons avec nos pairs pour positionner l'industrie comme étant attrayante pour les investisseurs axés sur les facteurs ESG et les gestionnaires efficaces des risques et des occasions ESG.



Divulgations:

À PROPOS DE BENTALLGREENOAK:

BentallGreenOak est l’une des principales conseillères internationales en gestion des investissements immobiliers et un fournisseur de services immobiliers reconnu dans le monde entier. BentallGreenOak sert les intérêts de plus de 750 clients institutionnels, gère approximativement 78 milliards USD d’actifs (au 31 mars 2022), et offre une expertise en gestion des actifs pour les bureaux, le secteur industriel, les propriétés multirésidentielles, la vente au détail et l’industrie hôtelière dans le monde entier. BentallGreenOak possède des bureaux dans 28 villes situées dans 13 pays, et détient des connaissances et une expérience locales vastes, et des réseaux étendus dans toutes les régions où elle investit dans les actifs immobiliers et les gère au nom de ses clients sur les marchés primaires, secondaires et de co-investissement. BentallGreenOak fait partie de SLC Management, l’entité institutionnelle de gestion des actifs non traditionnels de la Sun Life. Les actifs sous gestion indiqués ci-dessus comprennent les investissements en capitaux propres immobiliers et hypothécaires, gérés par le groupe de sociétés BentallGreenOak et de leurs sociétés affiliées, et depuis le premier trimestre de 2021, ils comprennent certains engagements en capital non appelé pour le capital discrétionnaire jusqu’à ce qu’ils soient légalement expirés et excluent certains engagements en capital non appelé lorsque l’investisseur dispose d’un pouvoir discrétionnaire total sur l’investissement. Pour en savoir plus, veuillez consulter le site www.bentallgreenoak.com.

À PROPOS DU RAPPORT:

Le présent rapport est destiné uniquement aux investisseurs institutionnels. Il ne doit pas être utilisé ni distribué auprès des investisseurs individuels. Les informations contenues dans ce rapport ne sont pas destinées à fournir des conseils financiers, fiscaux, d’investissement, d’assurance, juridiques ou comptables spécifiques. Les investisseurs devraient obtenir l’avis de leur conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans le présent rapport. Toutes les données de ce rapport datent du 31 décembre 2021 et sont publiées en juin 2022. Les données environnementales incluses dans ce rapport ont été normalisées en fonction des conditions météorologiques et de l’occupation. Sauf mention contraire, tous les montants sont exprimés en dollars américains. Les références à « notre portefeuille » ou « nos bâtiments » font référence aux propriétés pour lesquelles BentallGreenOak fournit un service de gestion des investissements, tel que défini dans la note de l’éditeur au début de ce rapport. La présente documentation ne constitue pas une offre d’achat ou de vente des valeurs mobilières reconnues ou référencées dans ce document, étant donné que de telles valeurs mobilières ne peuvent être offertes et vendues que conformément à toutes les lois sur les valeurs mobilières en vigueur. Les fonds BentallGreenOak sont proposés aux États-Unis par BentallGreenOak Real Estate US LLC, une maison de courtage enregistrée aux É.-U. auprès de la SEC (Securities and Exchange Commission) et membre de la FINRA (Financial Industry Regulatory Authority). BentallGreenOak Real Estate US LLC s’appuie sur une exemption d’enregistrement de titres dans certaines provinces du Canada. Pour en savoir plus sur les prix, veuillez consulter le site Web d’investissement durable de BentallGreenOak.

BOMA CANADA: Le Défi net zéro au Canada de BOMA (Association des propriétaires et des gestionnaires d’immeubles) reconnaît le leadership des propriétaires, des promoteurs, des concepteurs et/ou des gestionnaires d’immeubles qui démontrent des progrès significatifs le long du chemin vers l’énergie ou le carbone net zéro. L’objectif est d’aider l’industrie et de faire progresser le marché vers l’énergie zéro ou la carboneutralité. Vous trouverez plus de renseignements à ce sujet à l’adresse : <http://bomacanada.ca/awards/netzerochallenge>. Les prix du bâtiment exceptionnel de l’année (The Outstanding Building of the Year, TOBY®) de BOMA Canada récompensent la qualité dans les immeubles immobiliers commerciaux et récompensent l’excellence dans la gestion de ceux-ci. Les gagnants TOBY® sont reconnus dans des catégories spécifiques de taille ou de type de bâtiment. L’évaluation est basée sur les normes de construction, l’impact communautaire, les relations avec les locataires, la conservation de l’énergie, l’environnement, la réglementation et la durabilité, les normes de préparation et de sécurité en cas d’urgence et la formation du personnel de l’immeuble. Vous trouverez de plus amples renseignements à l’adresse : <http://bomacanada.ca/fr/awards/tobyaward>.

ENERGY STAR: Les prix du partenaire Energy Star de l’année sont décernés par l’Agence américaine pour la protection de l’environnement (« EPA »). Le prix du partenaire Energy Star de l’année est le plus haut niveau de reconnaissance de l’EPA, reflétant l’évaluation de l’EPA selon laquelle le partenaire réalise un niveau supérieur de gestion de l’énergie et démontre les pratiques exemplaires dans l’ensemble de l’organisation, prouve des économies d’énergie à l’échelle de l’organisation, participe activement et communique les avantages d’Energy Star. De plus amples informations sont disponibles à l’adresse www.energystar.com.

FITWEL: Les prix Fitwel Best in Building Health Awards sont décernés par le Center for Active Design, par l’entremise de Fitwel®, le meilleur système de certification au monde dédié aux bâtiments sains pour tous. Les lauréats du prix Fitwel Best in Building Health sont reconnus chaque année pour leurs innovations de

premier plan visant à améliorer la santé et le bien-être des occupants. Vous trouverez de plus amples renseignements à l’adresse : <https://www.fitwel.org/best-in-building-health>.

GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK: Les prix du Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB ») sont basés sur l’évaluation par le GRESB de sept aspects de la durabilité, en utilisant 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 gaz à effet de serre, la consommation d’eau et les déchets. Les détails du questionnaire ainsi que l’évaluation et la pondération des réponses par le GRESB sont disponibles à l’adresse <https://gresb.com/gresb-real-estate-assessment>.

GREEN LEASE LEADERS: Green Lease Leaders est un programme de reconnaissance national qui honore les propriétaires, les locataires et les praticiens de l’immobilier partenaires de différents secteurs qui intègrent la location écologique pour stimuler la construction de bâtiments hautement performants et sains. Vous trouverez de plus amples renseignements à l’adresse suivante : <https://www.greenleaseleaders.com>.

ÉMISSIONS NETTES NULLES: L’initiative NZAM est un groupe international de gestionnaires d’actifs qui s’engagent à soutenir l’objectif d’émission de gaz à effet de serre nulle d’ici 2050 ou plus tôt, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement à 1,5 degré Celsius, et à soutenir les investissements alignés sur les émissions nulles d’ici 2050 ou plus tôt. En tant que signataire de l’initiative NAZM, BGO a promis de travailler en partenariat avec les clients propriétaires d’actifs sur leurs objectifs de décarbonisation, conformément à une ambition d’atteindre la neutralité d’ici 2050 ou plus tôt dans tous les actifs sous gestion. Vous trouverez de plus amples renseignements à l’adresse <https://www.netzeroassetmanagers.org>.

PRINCIPES OPÉRATIONNELS POUR LA GESTION DE L’IMPACT: Les Principes opérationnels pour la gestion de l’impact (Principes de l’impact) fournissent un cadre de gestion aux investisseurs pour s’assurer que les considérations relatives aux impacts sont intégrées tout au long du cycle de vie d’un investissement. Les neuf Principes de l’impact peuvent être adoptés au niveau de l’entreprise, du secteur d’activité, du fonds ou du véhicule de placement. Ces principes peuvent être utilisés pour évaluer les occasions d’investissement ou pour assurer aux investisseurs que les fonds d’impact sont gérés de manière rigoureuse. Les organisations peuvent devenir signataires des principes au niveau de l’entreprise, du secteur d’activité, du fonds ou de la stratégie de placement. Les principes exigent qu’un signataire prenne les mesures administratives, juridiques et autres pour mettre en œuvre les principes tout au long du cycle de vie de l’investissement. Vous trouverez de plus amples renseignements à l’adresse : <https://www.impactprinciples.org>.

PREA: Prix ESG des investissements en immobilier de Pension Real Estate Association (PREA). Ces prix récompensent les membres du PREA qui sont à l’avant-garde des facteurs ESG dans l’investissement immobilier et fournissent à l’industrie immobilière des exemples de pratiques exemplaires en matière d’ESG. Parmi ces prix, la catégorie des prix ESG du fonds à capital fixe PREA reconnaît l’excellence dans la résolution des problèmes ESG par des fonds immobiliers à capital fixe.

PRINCIPES POUR L’INVESTISSEMENT RESPONSABLE: Les évaluations des Principes pour l’investissement responsable (« PIR ») sont fondées sur six principes pour la mise en pratique de l’investissement responsable. Ces Principes ont été élaborés par un groupe international d’investisseurs institutionnels et sont soutenus par les Nations Unies, ce qui reflète l’importance croissante des questions environnementales, sociales et de gouvernance d’entreprise dans les pratiques d’investissement. Les évaluations sont conformes aux engagements envers les Principes suivants : intégrer les questions ESG dans l’analyse des investissements et les processus décisionnels, intégrer les questions ESG dans les politiques et procédures de propriété, rechercher une divulgation appropriée sur les questions ESG par les entités dans lesquelles nous investissons, promouvoir l’acceptation et la mise en œuvre des Principes au sein du secteur de l’investissement, renforcer l’efficacité de la mise en œuvre des Principes et rendre compte des activités et des progrès réalisés dans la mise en œuvre des Principes.

INITIATIVE FINANCIÈRE DU PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR L’ENVIRONNEMENT: L’Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l’environnement (UNEP FI) est un partenariat entre le Programme des Nations Unies pour l’environnement et le secteur financier mondial visant à mobiliser le financement du secteur privé pour le développement durable. Cette initiative mobilise plus de 300 membres (banques, assureurs et investisseurs) et plus de 100 institutions de soutien pour aider à créer un secteur financier au service des populations et de la planète tout en ayant un impact positif. Notre objectif est d’inspirer, d’informer et de permettre aux institutions financières d’améliorer la qualité de vie des gens sans compromettre celle des générations futures. En tirant parti du rôle de l’ONU, l’initiative financière du Programme des Nations Unies pour l’environnement accélère le financement durable. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site : www.unepfi.org.

