

Une voie vers net-zéro

Rapport

Propriétés **DeChoix**



650, Dupont St.,
Toronto (Ontario)






Table des matières

À propos de Propriétés de Choix	3
Au sujet de ce rapport	4
Définition du champ d'application	5
Mesure des émissions de notre année de référence	6
Établissement d'objectifs ambitieux	7
Élaboration d'un plan d'action	8
Décarbonisation des propriétés existantes	9
Développements à faibles émissions de carbone	11
Engagement de la chaîne de valeur	13
Rapports sur nos progrès	14
Annexes	15
Annexe A – Périmètre des émissions de GES	16
Annexe B – Glossaire	20
Annexe C – Notes aux lecteurs	22



À propos de Propriétés de Choix

Nous sommes le propriétaire, le gestionnaire et le développeur d'un portefeuille diversifié de haute qualité. Notre portefeuille se compose d'actifs de détail, essentiellement loués à des vendeurs de biens de première nécessité, ainsi que de bureaux et d'actifs industriels et résidentiels, concentrés dans des marchés attrayants à travers le Canada. Constituant l'une des plus importantes entités immobilières au Canada, nous jouons un rôle important dans l'avènement de changements environnementaux et sociaux positifs, en particulier dans les communautés que nous servons.

		Propriétés	Occupation	SLB (en pi ²)
	Détail	572	97,7 %	44,0 M
	Industriel	116	99,0 %	17,4 M
	Usage mixte, résidentiel et autre⁽ⁱ⁾	13	88,1 %	2,6 M
	Total	701	97,7 %	64,0 M
	Développement	21	–	0,9 M

Les renseignements présentés dans le tableau sont à jour en date du 30 septembre 2022.

(i) les immeubles de bureaux sont inclus dans la catégorie « Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres » aux fins du rapport, l'occupation divulguée excluant les unités résidentielles.

À propos de ce rapport

En 2021, Propriétés de Choix a lancé la phase suivante de son programme sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») avec de nouveaux objectifs ambitieux pour guider notre plateforme environnementale et sociale. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par notre raison d'être qui est de créer une valeur durable et notre programme ESG joue un rôle essentiel à cette fin. Nous avons concentré notre programme ESG sur deux piliers qui s'harmonisent avec les intérêts de nos intervenants : lutter contre les changements climatiques, notre pilier environnemental, et favoriser l'équité sociale, notre pilier social.

Pour guider notre engagement environnemental, nous avons établi un objectif pour atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre (« GES ») dans l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2050. Ce rapport décrit notre approche pour atteindre zéro émission nette de GES, discute des objectifs ambitieux de réduction des GES que nous avons établis et souligne les progrès que nous avons déjà réalisés dans la lutte contre les changements climatiques et les activités que nous devons encore entreprendre pour atteindre nos objectifs.

Notre objectif de créer une valeur durable va au-delà des réussites à court terme; en luttant contre les changements climatiques, nous cherchons à créer un avenir plus durable en atténuant les effets des changements climatiques dans nos collectivités et dans nos activités. Chez Propriétés de Choix, nous sommes engagés dans un parcours ESG emballant et nous vous invitons à passer en revue les

mesures que nous avons prises jusqu'à maintenant et la voie que nous avons établie pour atteindre un avenir net-zéro. Au fur et à mesure que nous poursuivrons notre parcours, nous mettrons périodiquement à jour et publierons à nouveau ce rapport pour refléter les mises à jour de notre stratégie de net-zéro.

Notre rapport « Une voie vers net-zéro » est divisé en cinq sections principales.

1. Définition du champ d'application
2. Mesure des émissions de notre année de référence
3. Établissement d'objectifs ambitieux
4. Élaboration d'un plan d'action
5. Rapports sur nos progrès

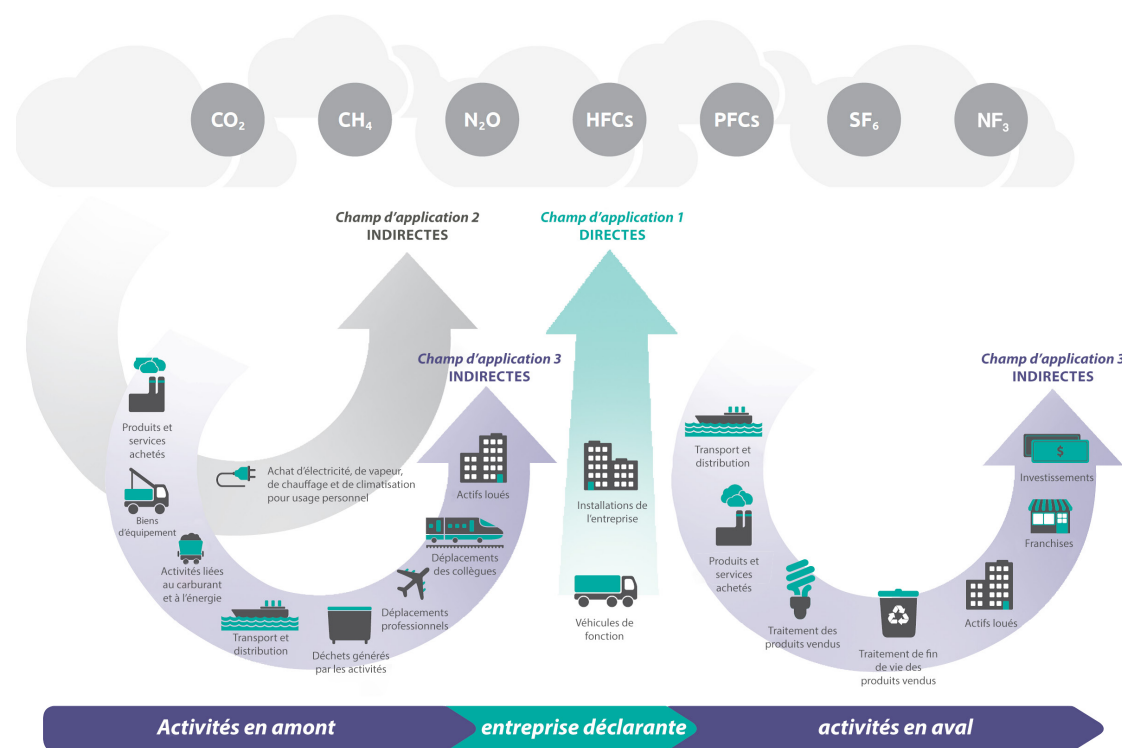
« En tant que l'un des plus importants propriétaires au Canada et détenteur de biens immobiliers à long terme, nous avons un rôle important à jouer pour contrer les émissions de GES qui contribuent aux changements climatiques. Notre objectif de créer une valeur durable va au-delà du court terme et s'aligne sur la nécessité de prévenir les effets des changements climatiques dans nos collectivités et sur nos activités. »

Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

Weston Centre,
Toronto (Ontario)

1. Définition du champ d'application

Notre voie vers net-zéro commence par l'identification des propriétés et des sources d'émissions de GES qui sont au sien de notre périmètre organisationnel. Conformément aux pratiques exemplaires de l'industrie, nos voies de réduction des émissions s'appliqueront à l'ensemble de notre portefeuille de propriétés (qu'elles soient détenues en partie ou en totalité et que nous gérons ou non la propriété) et porteront sur nos émissions des champs d'application 1, 2 et 3.



Source : Norme de comptabilisation et de déclaration (PDF) de la chaîne de valeur de l'entreprise (champ d'application 3) de WRI/WBCSD, page 5.

Que sont les émissions de champ d'application 1, 2 et 3?

Tout au long de ce rapport, nous faisons référence aux émissions de champ d'application 1, 2 et 3. Chacun de ces champs d'application représente une catégorie différente d'émissions de GES qui constituent notre empreinte globale. Nous utilisons les directives du Protocole des gaz à effet de serre du World Resources Institute et du World Business Council for Sustainable Development pour définir ces champs d'application :

- Les émissions de champ d'application 1 sont des émissions directes (c.-à-d. des GES libérés dans l'atmosphère par nos sites) qui sont générées par des sources contrôlées par Propriétés de Choix. Il s'agit généralement de combustibles utilisés pour le chauffage des locaux ou de l'eau chaude par les équipements gérés par Propriétés de Choix.
- Les émissions de champ d'application 2 sont des émissions indirectes associées à l'achat d'électricité, de vapeur, de chauffage ou de climatisation urbain pour les espaces exploités par Propriétés de Choix.
- Les émissions de champ d'application 3 sont des émissions indirectes qui ne sont pas directement contrôlées par une entreprise, mais qui sont liées à des activités en amont ou en aval de ses activités (voir l'image à gauche). Pour Propriétés de Choix, les émissions en amont sont principalement constituées des émissions générées pendant la construction des bâtiments, y compris la fabrication des matériaux de construction, et les émissions en aval sont principalement constituées des émissions générées par les combustibles ou l'électricité achetés par un locataire pour son propre espace.

2. Mesure des émissions de notre année de référence

L'étape suivante de notre parcours vers net-zéro consistait à comprendre l'empreinte de nos émissions de GES. Nous avons choisi 2019 comme année de référence pour nos objectifs, car elle était plus représentative des activités typiques que 2020 et 2021, qui ont été impactées par les interruptions et les réglementations liées à la COVID-19.

En 2021, nous avons effectué un examen préalable des émissions de GES de notre année de référence de 2019 afin de mieux comprendre l'impact global de nos activités commerciales. Selon nos calculs, 95 % de nos émissions correspondent aux émissions de champ d'application 3, soit un ensemble d'activités au sein de notre chaîne de valeur qui ne relèvent pas de notre contrôle opérationnel direct de manière générale. Parmi ces émissions de champ d'application 3, 98 % provenaient des locataires (un locataire loue un espace dans notre immeuble, mais garde le contrôle opérationnel de sa consommation d'énergie) ou des activités

de développement (principalement en lien avec la fabrication des matériaux utilisés dans les travaux de construction et de rénovation).

En 2022, nous avons élargi le suivi de nos émissions de champ d'application 3 et nous en ferons état dans nos futurs rapports ESG. Sachant que nous allons améliorer la qualité des données liées aux émissions de champ d'application 3, les émissions de notre année de référence pourraient légèrement changer par rapport aux résultats présentés ici et seront redressées au besoin dans les prochains rapports. Au fur et à mesure que notre portefeuille de propriétés évolue par le biais d'acquisitions et de cessions, nous mettrons à jour nos émissions de l'année de référence conformément aux exigences de déclaration du Protocole des gaz à effet de serre du World Resources Institute et du World Business Council for Sustainable Development, qui fournit les normes de comptabilisation des GES les plus largement utilisées.

Champ d'application 1

Émissions directes pour les activités que nous contrôlons

2 %

Champ d'application 2

Émissions indirectes associées à notre consommation d'électricité achetée

4 %

Champ d'application 3

Émissions indirectes générées par des activités en amont ou en aval de nos activités commerciales

95 %

Profil des émissions de GES de Propriétés de Choix

2 % des émissions de champ d'application 3

98 %*

Actifs loués et biens et services achetés en aval

* Les biens et services achetés comprennent les émissions provenant des biens d'équipement et du transport et de la distribution en amont. Voir l'Annexe A – Émissions de GES pour plus de détails.

En raison de l'arrondissement, les pourcentages présentés ici ne totalisent pas 100 %.

3. Établissement d'objectifs ambitieux

Sélection d'un cadre net-zéro

Nous nous engageons à prendre des mesures pour éviter les pires impacts des changements climatiques en faisant notre part pour limiter la hausse des températures mondiales à 1,5 °C. La norme Corporate Net-Zero Standard v1.0 de l'initiative Science Based Targets (initiative SBT) est un cadre tiers que nous avons utilisé pour guider notre engagement et informer nos objectifs.

La norme Corporate Net-Zero Standard fixe des exigences pour les objectifs net-zéro des entreprises et maintient ces exigences en accord avec ce que les climatologues estiment nécessaire pour éviter les pires impacts des changements climatiques (d'où le terme « objectif fondé sur la science »). L'initiative SBT fournit également une validation indépendante par une tierce partie des objectifs de réduction des GES des entreprises afin de confirmer qu'ils sont conformes aux exigences de la norme Corporate Net-Zero Standard, qui requiert ce qui suit :

- L'objectif net-zéro doit s'appliquer à l'ensemble des activités des entreprises, y compris les filiales et les coentreprises, et viser plus de 95 % des émissions de champ

d'application 1 et 2 et plus de 90 % des émissions de champ d'application 3.

- Les entreprises sont tenues de fixer des objectifs à court terme (à atteindre dans les 10 ans) et des objectifs à long terme (à atteindre d'ici 2050 ou plus tôt).
- Les entreprises doivent atteindre leurs objectifs net-zéro en réduisant leurs émissions de GES de 90 % ou plus par rapport à une année de référence et en neutralisant les émissions restantes en éliminant et en stockant de façon permanente les émissions de GES dans l'atmosphère.

Nos objectifs fondés sur la science

Les objectifs que nous avons fixés sont conformes aux exigences de la norme Corporate Net-Zero Standard de l'initiative SBT, sont ambitieux et sont nécessaires pour jouer un rôle significatif dans la lutte contre les changements climatiques. Nos objectifs s'appliquent à l'ensemble de notre portefeuille de propriétés, qu'elles soient détenues en totalité ou en partie, seront atteints en commençant par des réductions importantes des émissions de GES, et concernent la majeure

partie de notre empreinte en termes de GES (y compris les champs d'applications 1, 2 et 3).

En juillet 2022, l'initiative SBT a validé et approuvé nos objectifs, confirmant qu'ils sont conformes à l'objectif de limiter la hausse des températures mondiales à 1,5 °C et faisant de Propriétés de Choix l'une des premières entités au monde à avoir des objectifs net-zéro approuvés par l'initiative SBT.

Nos objectifs net-zéro

- **2030** : une réduction de 50 % des émissions absolues des champs d'applications 1 et 2 par rapport à l'année de référence 2019 (principalement les émissions résultant du gaz naturel et de l'électricité achetés par Propriétés de Choix)
- **2030** : une réduction de 30 % des émissions de champ d'application 3 pour les biens et services achetés (principalement les émissions provenant de la fabrication des matériaux de construction utilisés dans nos développements et nos rénovations) et les actifs loués en aval (principalement les émissions provenant de la consommation d'énergie de nos locataires dans leurs propres locaux) par rapport à l'année de référence 2019

- **2050** : réduire les émissions absolues des champs d'applications 1, 2 et 3 de 90 % par rapport à l'année de référence 2019
- **2050** : atteindre zéro émission nette de GES dans l'ensemble de notre chaîne de valeur



4. Élaboration d'un plan d'action

L'étape suivante de notre parcours vers net-zéro consistait à élaborer un plan pour mettre en œuvre nos stratégies de réduction. Nos activités de réduction du carbone peuvent être regroupées en trois grandes catégories :

A) Décarbonisation des propriétés existantes

Élaborer et mettre en œuvre des plans de transition vers l'objectif net-zéro pour notre portefeuille de propriétés existantes.

B) Développements à faible teneur en carbone

Concevoir et construire des propriétés qui minimisent les émissions de GES de la construction à l'exploitation.

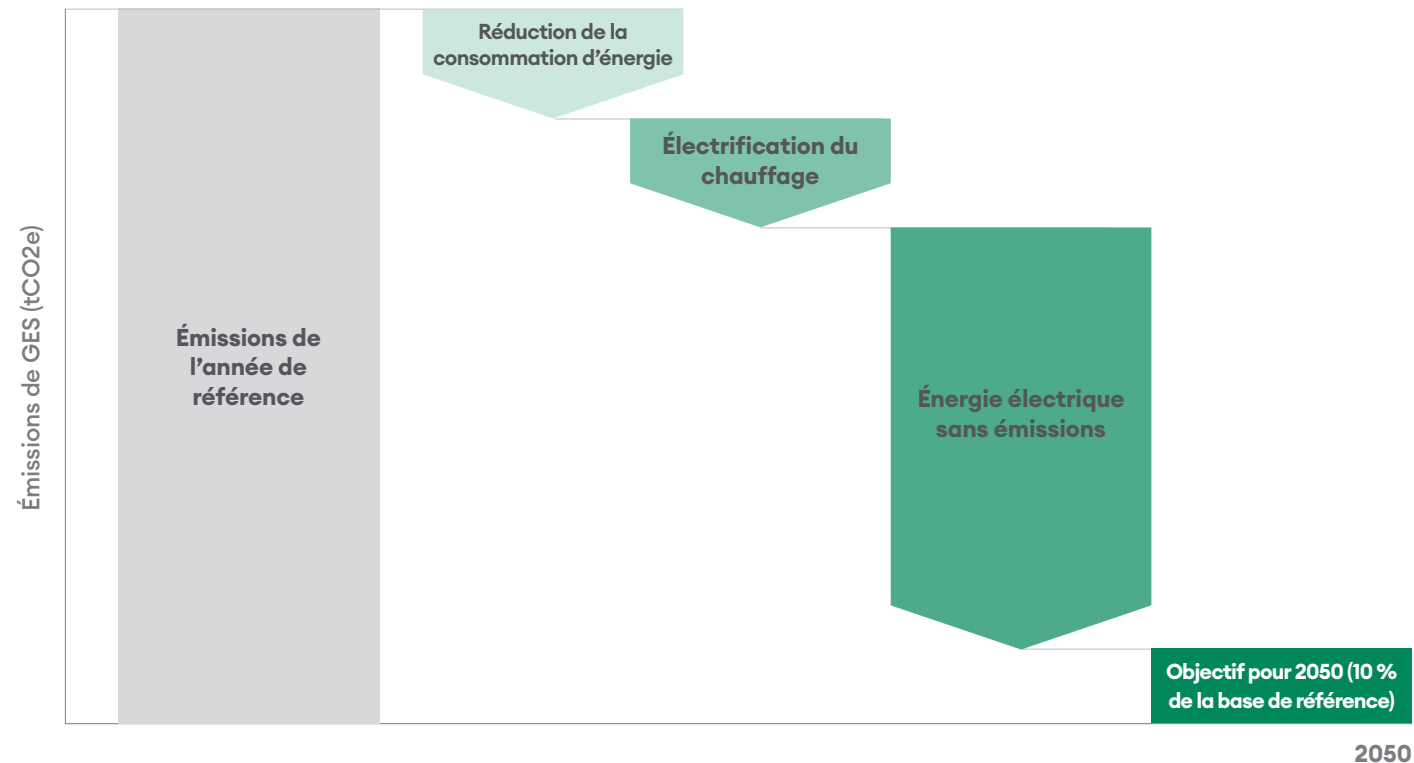
C) Engagement de la chaîne de valeur

Engager nos locataires pour favoriser une approche collaborative de la décarbonisation de nos actifs et travailler avec nos partenaires de développement et de la chaîne d'approvisionnement pour construire des bâtiments avec des matériaux à faible émission.



301, Moore Avenue,
Toronto (Ontario)

A) Décarbonisation des propriétés existantes



● **Réduction de la consommation d'énergie :**
Remise en service du bâtiment et améliorations opérationnelles, éclairage à DEL, équipement et contrôles de chauffage, ventilation et climatisation à haute efficacité, mises à niveau de l'enveloppe du bâtiment.

● **Électrification du chauffage :**
Thermopompes, énergie urbaine à faible teneur en carbone, chaudières électriques.

● **Énergie électrique sans émissions :**
Énergies renouvelables sur site et hors site, attributs d'énergie renouvelable achetés.

Réduction de la consommation d'énergie :

La plupart de nos émissions de GES proviennent de notre portefeuille immobilier existant. La première action pour faire passer un actif à zéro émission est de réduire la consommation d'énergie.

Nous élaborons des plans de réduction des GES propres à chaque actif et travaillons avec nos locataires pour promouvoir les meilleures pratiques de gestion de l'énergie. Le plan de transition pour chaque propriété sera harmonisé avec les plans de renouvellement des investissements afin de minimiser les coûts de modernisation. En fonction de l'actif, l'approche peut inclure des investissements dans des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation à haute efficacité, des éclairages et des commandes à DEL, des murs et des toits mieux isolés, une récupération de chaleur optimisée et un fonctionnement efficace du bâtiment.

La réduction de la consommation d'énergie est une première étape stratégique pour atteindre l'objectif net-zéro. L'électrification du chauffage (l'étape décrite dans la section suivante) ajoutera une demande électrique importante à l'infrastructure électrique existante, tant à l'intérieur du bâtiment qu'à l'extérieur, dans le

réseau électrique. L'efficacité énergétique peut permettre l'électrification du chauffage en réduisant les besoins en chauffage du bâtiment et en libérant de la capacité sur l'infrastructure électrique pour d'autres équipements.

Chauffage électrique :

Nous devons éliminer le chauffage aux combustibles fossiles en remplaçant les unités de toit et les chaudières à gaz existantes par de nouveaux systèmes électriques ou bicom bustibles. Les thermopompes sont la source de chaleur privilégiée dans une économie à faible teneur en carbone, mais la technologie disponible aujourd'hui n'est pas conçue pour fonctionner dans les hivers canadiens. L'électrification du chauffage exige également que les services publics et les gouvernements étendent les réseaux électriques existants pour faire face à la nouvelle charge. Il s'agit d'un défi pour l'ensemble de l'industrie qui doit être résolu en partenariat avec les gouvernements.

Le plan de transition de Propriétés de Choix adresse ces défis en prévoyant une solution de modernisation provisoire et une solution de modernisation définitive. Une grande partie du chauffage de nos bâtiments est assurée par des unités de toit monobloc, dont la durée de vie

typique est de 15 ans. Cela signifie qu'entre 2022 et 2050, il y aura environ deux occasions de remplacer des appareils à gaz par des thermopompes. Nous prévoyons que la première modernisation pourra s'appuyer sur le gaz naturel d'appoint tandis que la deuxième introduira des équipements de chauffage entièrement électriques. Nous avons l'intention de jouer un rôle de chef de file dans le secteur immobilier canadien en travaillant avec les fournisseurs d'équipement pour innover et introduire des produits à haute efficacité qui soutiennent notre parcours de décarbonisation.

Énergie électrique sans émissions :

Même un bâtiment efficace et entièrement électrique produira des émissions si l'électricité qu'il utilise ne provient pas de sources sans émissions (hydroélectrique, éolien, etc.).

Nous élaborons une stratégie pour nous procurer de l'électricité propre. Pour cela, il faut comprendre les émissions actuelles du réseau provincial et les futures stratégies de décarbonisation aux niveaux fédéral et provincial. L'énergie électrique sans émissions nous obligera à consommer de l'énergie renouvelable à l'aide des moyens suivants :

- **Panneaux solaires sur place :** L'installation de panneaux solaires sur le toit peut être plus rentable que l'approvisionnement en énergies renouvelables hors site. Propriétés de Choix possède déjà plusieurs sites équipés de panneaux solaires installés sur le toit qui produisent de l'électricité sans émissions pour les réseaux électriques municipaux. Dans la mesure du possible, nous installerons des

systèmes supplémentaires pour réduire la dépendance de nos locataires vis-à-vis du réseau. Nous réalisons actuellement des études de faisabilité sur plusieurs sites dans le but d'installer des panneaux solaires sur place dans certaines propriétés.

- **Approvisionnement en énergie renouvelable :** Lorsque les énergies renouvelables sur site ne sont pas réalisables, nous envisagerons des ententes d'achat d'énergie renouvelable (une entente contractuelle entre un service public et un consommateur pour acheter de l'énergie renouvelable pendant une période donnée).
- **Tarifs verts :** Lorsque possible, nous pourrions également nous procurer de l'énergie renouvelable pour nos sites auprès des distributeurs d'électricité locaux par le biais d'un tarif vert. L'approvisionnement en énergie renouvelable produite localement favorisera la transition vers des sources d'électricité plus propres dans les communautés dans lesquelles nous exerçons nos activités.
- **Achat d'attributs environnementaux pour une énergie sans émissions :** Une dernière option consiste à se procurer des certificats d'énergie renouvelable (CER), une entente contractuelle permettant d'acheter les attributs environnementaux (c.-à-d. d'obtenir un crédit) pour la production d'énergie sans émissions en dehors de notre chaîne de valeur. Lorsqu'elle se procure des CER, Propriétés de Choix préfère se procurer des CER canadiens qui favorisent la construction d'une production supplémentaire d'électricité renouvelable sur les marchés canadiens.



L'efficacité à Calgary Place

Calgary Place
Calgary (Alberta)

Ces dernières années, notre complexe Calgary Place a subi une importante transformation visant à réduire sa consommation d'énergie. Parmi les mises à niveau apportées aux équipements, citons l'installation d'un nouveau système numérique d'automatisation des bâtiments, des variateurs de vitesse, un éclairage aux DEL et des appareils économiseurs d'eau. Un programme continu d'analyse des bâtiments a permis d'établir des niveaux opérationnels efficaces grâce à la baisse des points de consigne, à la réduction des horaires et à l'arrêt de l'équipement lorsque celui-ci n'est pas nécessaire. Grâce aux améliorations apportées en 2021 à Calgary Place, les locataires économisent désormais près de 80 000 \$ par an et 3 eGWh en consommation d'énergie. Quant aux émissions de la propriété, elles ont diminué de plus de 75 % depuis 2018 (en tenant compte des répercussions de la COVID à l'aide de l'outil de normalisation de la consommation d'énergie de REALpac).

B) Développements à faible teneur en carbone

Émissions de GES durant le cycle de vie d'un bâtiment

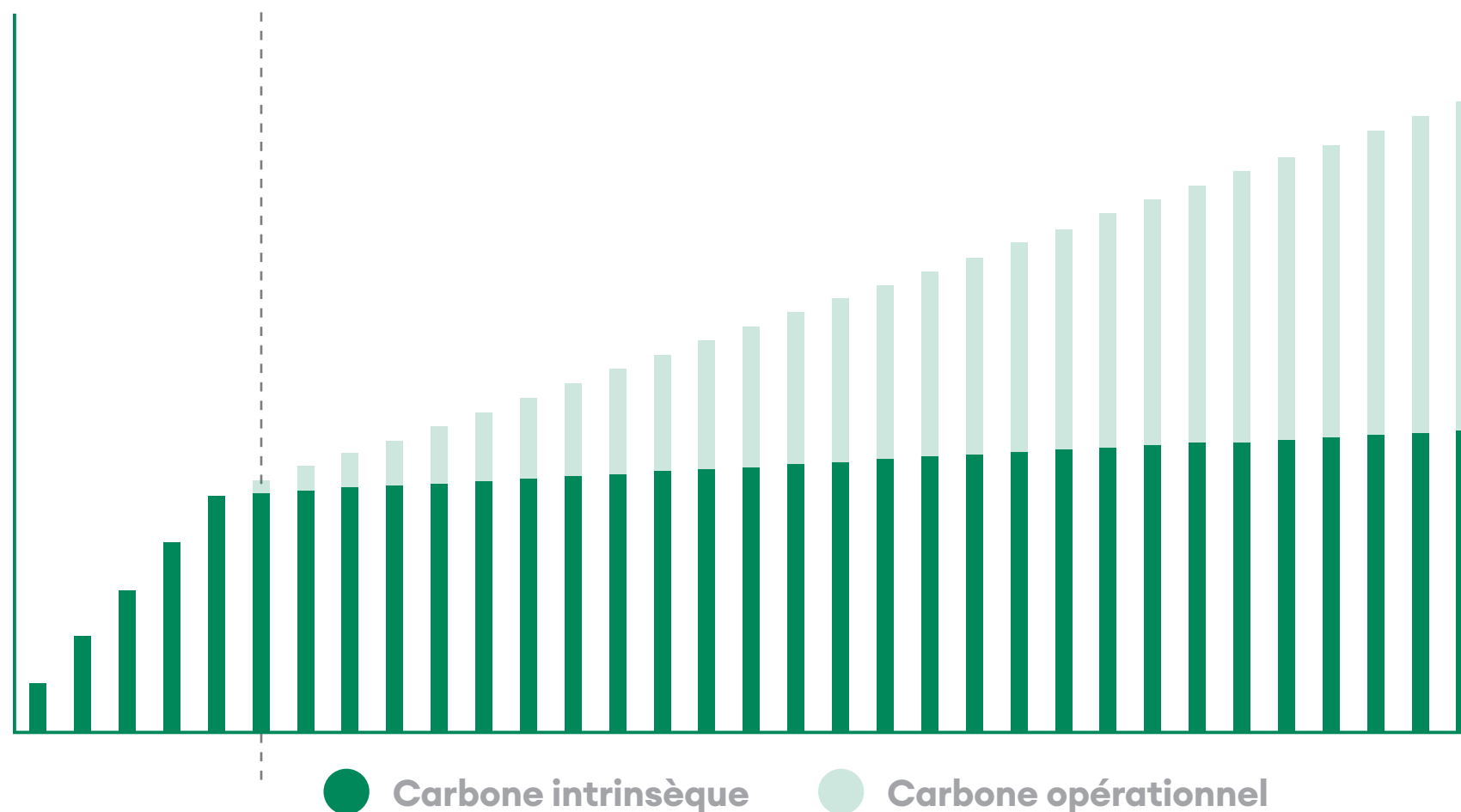
Un bâtiment génère des émissions de GES à toutes les étapes de son cycle de vie. Une grande partie des émissions de GES du bâtiment sont générées pendant la phase de construction, ce qui comprend celles générées par la fabrication et le transport des matériaux de construction (par exemple, l'énergie utilisée pour transformer le minerai de fer en acier) et celles générées par les activités de construction (par exemple, le carburant utilisé pour faire fonctionner les équipements de construction). Ces émissions sont appelées « carbone intrinsèque ».

Pendant la phase d'exploitation du cycle de vie d'un bâtiment, le carbone opérationnel est généré par l'utilisation de combustibles et la consommation d'électricité dans le bâtiment. Une petite quantité de carbone intrinsèque est également générée par les aménagements et les rénovations des locaux (là encore, il s'agit principalement de la fabrication et du transport des matériaux).

Émissions cumulées de GES au fil du temps

Phase de construction

Phase opérationnelle



Carbone intrinsèque

Les émissions associées au carbone intrinsèque provenant des activités de développement et de rénovation majeure peuvent être importantes, et sont souvent bien supérieures aux émissions annuelles liées au fonctionnement d'un bâtiment. Propriétés de Choix a réalisé des rapports d'évaluation du cycle de vie sur un grand nombre de ses projets de développement afin de comprendre quels matériaux de construction génèrent le plus d'émissions et quelles sont les possibilités de réduction de ces émissions.

La réduction du carbone intrinsèque sera l'un des plus grands défis de notre plan net-zéro. L'utilisation du béton et de l'acier, qui sont aujourd'hui essentiels pour la plupart des nouveaux bâtiments, représente un pourcentage important de nos émissions de carbone intrinsèque, et ces industries sont en avance sur le développement de solutions de rechange à faible teneur en carbone. Nous avons commencé à mettre à l'essai certaines de ces solutions de rechange sur nos projets et nous avons l'intention de continuer à travailler avec nos fournisseurs pour faire progresser le marché en identifiant et en mettant en œuvre de nouveaux produits de construction à faibles émissions et des solutions de rechange aux méthodes de construction traditionnelles.

Carbone opérationnel

La plupart de nos nouveaux développements sont conçus de manière à ce que les émissions opérationnelles soient quasi nulles ou qu'un plan de transition définisse une voie vers des émissions quasi nulles. Afin de minimiser les répercussions des nouveaux développements, nous nous concentrons sur les éléments suivants :

- **Amélioration de l'efficacité énergétique :**
Au cours des premières phases de conception, nous travaillons avec nos consultants et des leaders du secteur de la construction pour évaluer et intégrer des caractéristiques de conception qui optimisent l'orientation des bâtiments, augmentent les valeurs d'isolation des fenêtres et des murs, réduisent les fuites d'air et utilisent des équipements à haute efficacité.
- **Électrification du chauffage :** L'intégration u chauffage électrique dans nos conceptions est un élément essentiel de notre stratégie de développement. En éliminant notre dépendance à l'égard des combustibles fossiles pour le chauffage, nous réduisons notre exposition à la tarification du carbone et évitons de coûteuses mises à niveau des systèmes de distribution électrique et de chauffage à l'avenir.
- **Production d'énergie renouvelable sur place :**
Lorsque cela est viable, Propriétés de Choix intégrera la production d'énergie renouvelable sur place afin de réduire les émissions associées aux réseaux électriques à forte intensité de carbone. Cela présente l'avantage supplémentaire d'améliorer la résilience des bâtiments en cas de coupures de courant.



Industrial Centre Surrey, C.-B.

Ce développement industriel vise la certification LEED Argent. Notre équipe de développement a utilisé un processus de conception d'intégration qui a réuni des ingénieurs, des architectes, des opérateurs et l'équipe interne de Propriétés de Choix pour déterminer les possibilités d'amélioration des performances durables. Grâce à ce processus, nos équipes ont déterminé que l'utilisation d'unités bicarburants installées sur le toit représentait une occasion de réduire les émissions de la propriété, tout en offrant une voie vers la décarbonisation pour l'avenir. Le bâtiment est également construit avec du béton à émissions réduites, ce qui améliore les performances en matière de carbone intrinsèque.



Mount Pleasant Village Brampton (Ontario)

La construction d'un nouveau complexe spécialement conçu pour la location et assujéti à un plan directeur est en cours. Mount Pleasant Village exploitera l'énergie géothermique pour le chauffage et le refroidissement de la tour de location. Le projet a également permis de mettre à l'essai un béton à faible teneur en carbone dans certaines zones, ce qui a entraîné une réduction de 30 à 50 % des émissions de carbone intrinsèque par rapport au béton standard (pour les zones où il a été utilisé). Les enseignements tirés de ce projet pilote serviront de base aux projets futurs, à mesure que nous développerons notre pipeline de développement.

C) Engagement de la chaîne de valeur

L'étude de contrôle de nos émissions de GES de l'année de référence 2021 a souligné l'importance de s'attaquer aux émissions provenant de nos activités de construction et de la consommation d'énergie des locataires. En tant que propriétaire et promoteur, nous jouons un rôle de premier plan en nous engageant auprès de nos fournisseurs et locataires à réduire les émissions tout au long de notre chaîne de valeur. Bien que nous n'ayons pas de contrôle direct sur ces émissions, nous les avons incluses dans nos objectifs, nous engageant à les réduire de 90 % d'ici 2050.



Engagement des locataires

Les émissions des locataires représentent la majeure partie de notre empreinte d'émissions de l'année de référence, ce qui souligne l'importance de s'engager avec nos locataires pour atteindre notre objectif net-zéro. Outre les investissements en capital que nous réalisons dans nos bâtiments, nous élaborons et mettons en œuvre un plan actualisé d'engagement des locataires qui favorisera une approche collaborative de la réduction des émissions de GES dans les espaces contrôlés par les locataires. Nous continuons d'encourager une approche collaborative du développement durable avec nos locataires de la façon suivante :

- **Mise à jour des baux des locataires :** En 2022, nous avons mis à jour les conditions de bail de nos locataires afin de définir les responsabilités de Propriétés de Choix, en tant que propriétaire, et de nos locataires pour soutenir les activités nécessaires à la réalisation de nos ambitions en matière de net-zéro. Ces conditions comprennent le recouvrement des coûts pour les équipements à haut rendement énergétique, le partage des données sur les services publics, l'intégration de pratiques exemplaires de gestion de l'énergie et de l'eau dans la conception des zones louées, et d'autres pratiques exemplaires.

- **Mise à jour des manuels de conception des locataires :** Nous avons révisé nos manuels de conception, d'entretien et d'exploitation afin de mettre en avant et de soutenir la construction et l'exploitation durables par nos locataires.
- **Intégration de la durabilité dans les sondages auprès des locataires :** Nous interrogeons nos locataires sur des sujets liés au développement durable dans les sondages de satisfaction auprès des locataires afin de favoriser le dialogue et de mieux comprendre leurs besoins.



Engagement de la chaîne d'approvisionnement

Les biens et services achetés représentent également une part importante de nos émissions de l'année de référence. Nous nous engageons auprès de nos partenaires de la chaîne d'approvisionnement à acheter des matériaux à faible taux d'émission, à adopter des pratiques de construction innovantes et à encourager les investissements dans les nouvelles technologies. Voici d'autres activités que nous continuerons d'entreprendre :

- **Préconiser la transparence en matière d'émissions :** Nous travaillons avec nos fournisseurs de matériaux pour quantifier l'impact environnemental de leurs produits, ce qui nous donne une idée du carbone intrinsèque dans nos sites.
- **Essais de matériaux à faible teneur en carbone :** Nous continuerons à rechercher et à mettre à l'essai des solutions de rechange à faible émission pour les matériaux traditionnels de structure, d'assemblage des murs, de toiture et de pavage.
- **Amélioration des paramètres environnementaux dans l'approvisionnement :** Nous continuons à chercher des occasions d'intégrer des exigences de performance environnementale lors de l'achat de nouveaux équipements et matériaux et nous nous efforcerons de relever nos exigences à mesure que notre chaîne d'approvisionnement se développera.
- **Collaboration et sensibilisation des partenaires de développement :** Nous travaillerons en étroite collaboration avec nos partenaires afin d'harmoniser les objectifs environnementaux, de les éduquer, si nécessaire, sur l'intérêt de réduire les émissions, et de collaborer avec eux pour inciter les fournisseurs à élargir leur offre de produits à faibles émissions.

5. Rapports sur nos progrès

Propriétés de Choix s'engage à assurer la transparence et la normalisation des rapports sur le climat dans ses communications publiques.

Nous divulguons actuellement des renseignements sur le climat dans notre rapport annuel en matière d'environnement, de société et de gouvernance, conformément aux recommandations du Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC), ainsi qu'au CDP (anciennement le Carbon Disclosure Project). Dans les années à venir, notre rapport annuel en matière d'environnement, de société et de gouvernance comprendra des renseignements sur tous les aspects des émissions de GES et sera publié sur notre site Web à l'adresse <https://www.choicereit.ca/fr/sustainability-fr/>

En outre, nous mettrons périodiquement à jour et publierons à nouveau notre rapport Une voie vers net-zéro afin de démontrer les progrès réalisés et de refléter toute mise à jour de notre stratégie net-zéro.

Le Conseil des fiduciaires supervise les progrès réalisés par rapport à nos objectifs net-zéro, y compris la publication annuelle des progrès. La conception et la mise en œuvre de nos plans relèvent de la responsabilité de la direction. Notre structure de gouvernance globale est résumée ci-dessous.

Conseil des fiduciaires :

Fonction ESG : Gérance et gouvernance générales de la Fiducie; supervision du programme ESG et examen du rapport ESG

Direction : Président du Conseil et fiduciaire en chef indépendant

Fréquence des mises à jour liées à l'ESG : Chaque trimestre

Équipe de direction :

Fonction ESG : Intégration de la stratégie ESG dans nos activités commerciales (y compris la mise en place de programmes incitatifs liés aux questions d'ESG à l'échelle de l'entreprise).

Commanditaire : Président et chef de la direction

Équipe ESG :

Fonction ESG : Gestion et coordination du programme ESG, y compris l'établissement d'objectifs et de rapports

Direction : Directeur principal de la durabilité

Comité des vérificateurs :

Fonction ESG : Supervision de l'adéquation et de l'efficacité des contrôles de la communication sur les enjeux ESG

Composition : Fiduciaires indépendants

Fréquence des mises à jour liées à l'ESG : Au moins une fois par an

Comité de direction ESG :

Fonction ESG : Promotion des programmes ESG à l'échelle de l'entreprise

Composition : Haute direction, y compris le président et chef de la direction et les présidents des sous-comités de l'ESG

Fréquence : Chaque trimestre

Sous-comités ESG :

Fonction ESG : Coordination des activités nouvelles et existantes liées aux programmes ESG

Composition : Équipes multidisciplinaires

Les sous-comités ESG évoluent en fonction des besoins de l'entreprise. Nous modifions nos comités pour qu'ils s'harmonisent avec nos nouveaux objectifs net-zéro.

Annexes

Annexe A – Périmètre des émissions de GES

Notre périmètre des émissions de GES

Nous fixons nos périmètres organisationnelles en utilisant l'approche du contrôle opérationnel définie par le World Resources Institute (WRI) et le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) dans leur Protocole des gaz à effet de serre, édition révisée (« Protocole GES »), dans lequel le « contrôle » est déterminé par le fait que l'entreprise déclarante peut introduire et mettre en œuvre des mesures de durabilité au niveau des actifs.

En 2021, nous avons effectué un examen préalable des émissions de notre année de référence 2019 afin de mieux comprendre l'impact global de nos activités commerciales. Sachant que nous allons améliorer la qualité des données liées aux émissions de champ d'application 3, nos émissions de référence pourraient changer et seront redressées au besoin dans les prochains rapports. Au fur et à mesure que notre portefeuille évolue par le biais d'acquisitions et de cessions, nous mettrons à jour nos émissions de l'année de référence conformément aux exigences de déclaration du Protocole GES.

Les périmètres d'émissions de GES décrites ci-dessous sont basées sur les données du 31 décembre 2021. Tout changement apporté à nos périmètres ou à notre base de référence en 2022 sera consigné dans notre prochain rapport ESG annuel.

Périmètre des émissions de GES des champs d'application 1 et 2

Les objectifs de Propriétés de Choix comprennent plus de 95 % de nos émissions de champ d'application 1 et 2, comme l'exige la norme Corporate Net-Zero de l'initiative SBT. Les sources d'émissions pour les champs d'applications 1 et 2 sont liées à la consommation d'énergie opérationnelle (combustibles, électricité et systèmes énergétiques de quartier) dans les propriétés sous notre contrôle opérationnel. Les sources d'émissions suivantes ont été exclues et constituent moins de 5 % de nos émissions totales de champ d'application 1 et 2.

- **Fluides frigorigènes gérés par le propriétaire :** Les émissions fugitives dues aux fuites de réfrigérants sur les sites gérés par Propriétés de Choix étaient négligeables.

- **Utilisation d'un générateur diesel :** Des générateurs gérés par Propriétés de Choix sont disponibles pour l'alimentation de secours et sont rarement utilisés. La plupart des émissions sont associées aux activités d'entretien régulier.
- **Parc de véhicules :** Propriétés de Choix dispose d'un nombre minime de véhicules appartenant à l'entreprise ou loués par elle.

Périmètre des émissions de GES de champ d'application 3

Les objectifs de Propriétés de Choix comprennent plus de 98 % de nos émissions de champ d'application 3. Le tableau ci-dessous présente les sources d'émissions prises en compte conformément à chacune des 15 catégories d'émissions de champ d'application 3 décrites par la norme de comptabilisation et de déclaration du Protocole des GES de la chaîne de valeur de l'entreprise (champ d'application 3), rédigée par le WRI et le WBCSD. Le tableau ci-dessous représente les émissions de l'année de référence qui ont été soumises et validées par l'initiative Science Based Target.

Catégorie de déclaration du Protocole des GES	Commentaires	Inclus	% des émissions de champ d'application 3 de l'année de référence ⁽²⁾
<p>1. Produits et services achetés : Extraction, production et transport de biens et services achetés ou acquis par l'entreprise déclarante au cours de l'année de référence. Conformément aux directives de l'initiative Science Based Targets, Propriétés de Choix inclut dans cette catégorie les émissions de champ d'application 2 Biens d'équipement et de champ d'application 4 Transport et distribution en amont.</p>	<p>Quatre sources principales d'émissions sont incluses dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles activités de développement (du stade de la production à la fin de vie) • Rénovations majeures • Achats d'eau sous notre contrôle opérationnel • Produits et services d'entreprise 	Oui	8 %
<p>2. Biens d'équipement : Extraction, production et transport des biens d'équipement achetés ou acquis par l'entreprise au cours de l'année de référence.</p>	Déclaré dans la catégorie 1 : Produits et services achetés.	Oui	Inclus dans la catégorie 1
<p>3. Activités liées au carburant et à l'énergie : Extraction, production et transport de combustibles et d'énergie achetés ou acquis par l'entreprise au cours de l'année de référence, qui ne sont pas déjà comptabilisés dans les champs d'application 1 ou 2.</p>		Non	2 %
<p>4. Transport et distribution en amont : Transport et distribution de produits achetés par une entreprise au cours de l'année de référence entre les fournisseurs et ses propres activités (dans des véhicules et des installations qui ne sont ni détenus ni contrôlés par l'entreprise).</p>	Déclaré dans la catégorie 1 : Produits et services achetés.	Oui	Inclus dans la catégorie 1
<p>5. Déchets générés par les activités : Élimination et traitement des déchets produits dans le cadre des activités de l'entreprise au cours de l'année de référence (dans des installations qui ne sont pas détenues ou contrôlées par l'entreprise déclarante).</p>	Comprend les programmes de gestion des déchets coordonnés par Propriétés de Choix.	Non	< 0,1 %
<p>6. Voyages d'affaires : Transport des collègues pour des activités liées à l'entreprise pendant l'année de référence (dans des véhicules n'appartenant pas à l'entreprise ou n'étant pas exploités par elle).</p>		Non	< 0,1 %

²En raison de l'arrondissement, les pourcentages présentés ici ne totalisent pas 100 %

Catégorie de déclaration du Protocole des GES	Commentaires	Inclus	% des émissions de champ d'application 3 de l'année de référence
7. Déplacements des collègues : Transport des collègues entre leur domicile et leur lieu de travail pendant l'année de référence (dans des véhicules n'appartenant pas à l'entreprise ou n'étant pas exploités par elle).		Non	< 0,1 %
8. Actifs loués en amont : Exploitation des actifs loués par l'entreprise (locataire) au cours de l'année de référence et non inclus dans les champs d'applications 1 et 2 – déclarés par le locataire.		Non	< 0,1 %
9. Transport et distribution en aval : Transport et distribution de produits vendus par l'entreprise au cours de l'année de référence entre les activités de l'entreprise et le consommateur final (s'ils ne sont pas payés par l'entreprise), y compris la vente au détail et le stockage (dans des véhicules et des installations qui ne sont pas détenus ou contrôlés par l'entreprise).	Propriétés de Choix ne développe pas de produits (c.-à-d. de nouveaux développements) qui peuvent être transportés ou distribués.	S.O.	0 %
10. Traitement des produits vendus : Transformation de produits intermédiaires vendus au cours de l'année de référence par des entreprises en aval (p. ex., des fabricants).	Propriétés de Choix ne développe pas de produits (c.-à-d. de nouveaux développements) qui nécessitent un traitement.	S.O.	0 %
11. Utilisation des produits vendus : Utilisation finale des biens et services vendus par l'entreprise au cours de l'année de référence.	Périodiquement, Propriétés de Choix peut choisir de vendre ses produits (c.-à-d. de nouveaux développements), par exemple un projet de condominiums. Au moment de l'évaluation préalable, cette catégorie n'était pas un contributeur important d'émissions mais, si elle devenait une catégorie importante à l'avenir, nous reformulerions notre base de référence en conséquence.	Non	0 %
12. Traitement de fin de vie des produits vendus : L'élimination et le traitement des déchets des produits vendus par l'entreprise (dans l'année de référence) à la fin de leur vie.	Périodiquement, Propriétés de Choix peut choisir de vendre ses produits (c.-à-d. de nouveaux développements), par exemple un projet de condominiums. Au moment de l'évaluation préalable, cette catégorie n'était pas un contributeur important d'émissions mais, si elle devenait une catégorie importante à l'avenir, nous reformulerions notre base de référence en conséquence.	Non	0 %

Catégorie de déclaration du Protocole des GES	Commentaires	Inclus	% des émissions de champ d'application 3 de l'année de référence
<p>13. Actifs loués en aval : Exploitation d'actifs appartenant à l'entreprise (locataire) et loués à d'autres entités au cours de l'année de référence, non inclus dans les champs d'applications 1 et 2 – déclarés par le locataire.</p>	<p>Émissions liées à l'utilisation de l'énergie pour les propriétés et espaces dont le contrôle opérationnel incombe au locataire, et actifs appartenant à Propriétés de Choix en totalité ou en partie et gérés par d'autres.</p>	<p>Oui</p>	<p>91 %</p>
<p>14. Franchises : Exploitation de franchises au cours de l'année de référence, non incluses dans les champs d'applications 1 et 2 – déclarées par le franchiseur.</p>	<p>Propriétés de Choix ne franchise pas ses activités.</p>	<p>S.O.</p>	<p>0 %</p>
<p>15. Investissements : Opération d'investissements (y compris les placements en actions, les placements par emprunt et le financement de projets) au cours de l'année de référence, non inclus dans les champs d'applications 1 ou 2.</p>	<p>Périodiquement, Propriétés de Choix peut détenir des investissements dans d'autres sociétés. Au moment de l'évaluation préalable de 2021, cette catégorie n'était pas un contributeur important d'émissions, mais si elle devenait une catégorie importante à l'avenir, nous reformulerions notre base de référence en conséquence.</p>	<p>Non</p>	<p>0 %</p>
<p>Émissions totales incluses dans le champ d'application 3</p>			<p>98 %</p>

Annexe B – Glossaire



Émissions de base :

Émissions des années passées qui constituent une référence pour mesurer les performances futures.



Année de référence :

Année de référence historique (une année précise ou une moyenne sur plusieurs années) par rapport à laquelle les émissions d'une entreprise sont suivies dans le temps.



Carbone équivalent/équivalent dioxyde de carbone (CO₂e) :

Unité typique servant à mesurer l'impact des gaz atmosphériques sur le réchauffement climatique. Exprime l'impact d'un GES en termes de quantité de dioxyde de carbone qui devrait être émise pour obtenir un impact similaire.



Compensation des émissions de carbone :

Action ou activité en dehors de la chaîne de valeur de l'entreprise qui élimine le dioxyde de carbone ou d'autres GES de l'atmosphère.



Décarbonisation :

Passage de l'énergie dérivée des hydrocarbures comme le pétrole, le charbon et le gaz naturel à des sources d'énergie qui ne génèrent pas d'émissions de GES.



Carbone intrinsèque :

Gaz à effet de serre émis pendant la construction d'un bâtiment, y compris l'extraction des matières premières, la fabrication, le transport et le raffinage des matériaux, et combustibles utilisés pendant la phase de construction du produit ou de la structure.



Tarif vert :

Structure de prix, ou tarif d'électricité, proposée par une société de services publics locale et approuvée par la commission des services publics de l'État, qui permet aux clients admissibles de se procurer jusqu'à 100 % de leur électricité à partir de ressources renouvelables.



Location écologique :

Bail comportant des clauses qui facilitent la gestion et l'amélioration de la performance environnementale d'un espace loué, tant par le propriétaire que par le locataire.



Gaz à effet de serre (GES) :

Gaz qui absorbe et émet de l'énergie radiante dans la gamme des infrarouges thermiques, provoquant ainsi l'effet de serre. Les GES comprennent le dioxyde de carbone (CO₂); méthane (CH₄); l'oxyde nitreux (N₂O); les hydrofluorocarbures (HFCs); les perfluorocarbures (PFCs); l'hexafluorure de soufre (SF₆); et le trifluorure d'azote (NF₃).



Thermopompe :

Pièce d'équipement de climatisation qui peut être inversée pour chauffer également un espace (au lieu de le refroidir seulement comme avec les climatiseurs conventionnels).



Carbone opérationnel :

Gaz à effet de serre émis pendant la phase d'exploitation d'un bâtiment, notamment du fait de sa consommation d'énergie.

Annexe B – Glossaire

Entente d'achat d'électricité :

Structure de contrat dans laquelle un acheteur d'électricité accepte d'acheter les certificats d'énergie renouvelable (CER) d'un projet pendant un certain temps.

Énergie renouvelable :

Énergie recueillie à partir de ressources renouvelables qui se renouvellent naturellement, notamment la lumière du soleil, le vent, le mouvement de l'eau et la chaleur géothermique.

Certificat d'énergie renouvelable (CER) :

Instrument basé sur le marché qui confère au détenteur des droits de propriété sur les attributs environnementaux de l'électricité renouvelable produite.

Objectif fondé sur la science :

Objectifs de réduction des émissions conformes à ce que la science du climat la plus récente juge nécessaire pour limiter le réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Initiative Science-Based Target (SBT) :

Organisation qui adapte les objectifs fondés sur la science pour les utiliser dans la fixation des objectifs d'émissions de GES des entreprises. Fournit également une validation par une tierce partie des objectifs climatiques des entreprises.

1 Émissions de champ d'application 1 :

Émissions directes provenant de sources contrôlées ou détenues par une organisation.

2 Émissions de champ d'application 2 :

Émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement urbains pour la consommation du site.

3 Émissions de champ d'application 3 :

Résultat des activités des actifs qui ne sont pas détenus ou contrôlés par l'organisation déclarante, mais qui existent dans sa chaîne de valeur.

Annexe C – Notes aux lecteurs

Ce rapport présente un résumé de notre stratégie et de notre approche pour atteindre notre objectif net-zéro d'ici 2050, conformément à la norme Corporate Net-Zero Standard de l'initiative Science Based Target. Toutes les données de référence présentées dans ce rapport sont basées sur des données antérieures au 31 décembre 2021.

Pour obtenir plus de renseignements

Les détails du programme et des performances ESG de Propriétés de Choix figurent dans notre rapport en matière d'environnement, de société et de gouvernance 2021, qui s'aligne sur les principales normes de divulgation, notamment celles du Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC). Le rapport ESG 2021 est accessible sur le site Web de Propriétés de Choix à l'adresse <https://www.choicereit.ca/fr/sustainability-fr/>. Si vous avez des questions ou des commentaires concernant ce rapport, veuillez nous envoyer un courriel à l'adresse sustainability@choicereit.ca.

Énoncés prospectifs

Le présent rapport peut renfermer des énoncés prospectifs au sens des lois applicables sur les valeurs mobilières, qui reflètent les attentes actuelles de Propriétés de Choix par rapport aux événements futurs, y compris les questions ESG abordées dans ce rapport. Bien que Propriétés de Choix estime que les attentes reflétées par ces informations prospectives sont raisonnables, l'évaluation des indicateurs et des risques ESG prospectifs, ainsi que des indicateurs et des risques liés aux changements climatiques, en particulier, sont de nature plus complexe et à plus long terme que les indicateurs et les risques commerciaux traditionnels. De nombreuses méthodologies prospectives sont neuves et en constante évolution, et les conseils fournis par les fournisseurs de méthodologies sur le calcul ou la comparabilité de ces indicateurs sont limités. Les mises à jour futures des

variables telles que les changements dans les émissions mondiales, les technologies disponibles ou les conditions économiques peuvent entraîner des changements au parcours net-zéro de Propriétés de Choix ce qui entraînerait des changements dans les objectifs de Propriétés de Choix. Un certain nombre de facteurs supplémentaires, y compris des améliorations de la couverture, de la qualité et de la disponibilité des données et des méthodologies de Propriétés de Choix, peuvent également nécessiter des ajustements aux objectifs de base ou net-zéro de Propriétés de Choix. Propriétés de Choix surveille régulièrement l'évolution des réglementations, des normes et des cadres nationaux et internationaux en matière de rapports ESG pour en vérifier la pertinence et la convivialité, ainsi que les attentes des parties prenantes à l'égard de ces normes. Propriétés de Choix évaluera périodiquement la comparabilité et la pertinence de ses indicateurs et de ses cibles, et, le cas échéant, intégrera de nouvelles données, perspectives, modèles et outils dans l'évaluation continue de Propriétés de Choix des questions ESG, y compris les changements climatiques. Propriétés de Choix s'attend à ce que ses informations ESG continuent d'évoluer à mesure que les réglementations, les normes et les cadres de production de rapports arrivent à maturité.

Les renseignements contenus dans le présent rapport reflètent ce que Propriétés de Choix estime être ses meilleures données disponibles et, en matière d'informations relatives aux changements climatiques, ses meilleures projections de scénarios disponibles, qui sont basées sur les renseignements les plus récents sur les émissions disponibles à Propriétés de Choix. Le cas échéant, y compris pour fixer ses objectifs de réduction des GES et faire des déclarations sur le climat, Propriétés de Choix a fait des approximations et des hypothèses raisonnables et de bonne foi. Cependant, il existe de nombreux facteurs que Propriétés de Choix peut ne pas prévoir ou qu'elle pourrait être incapable de prédire avec précision. La capacité de Propriétés de Choix à atteindre ses objectifs ESG, y

compris les questions ESG abordées dans le présent rapport, repose sur un certain nombre d'hypothèses et est soumise à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont plusieurs sont hors du contrôle de Propriétés de Choix. Cela pourrait faire en sorte que les résultats et les événements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont divulgués ou impliqués par de telles informations prospectives et pourrait exiger que Propriétés de Choix ajuste ses initiatives, activités ou plans ESG pour refléter un paysage changeant. Ces risques et incertitudes comprennent, sans s'y limiter, la capacité de Propriétés de Choix à atteindre ses objectifs de réduction des GES, la disponibilité, l'accessibilité à et la pertinence des données complètes et de haute qualité, la nécessité d'une participation active et continue des parties prenantes de Propriétés de Choix; l'élaboration de mesures et de méthodologies ESG cohérentes, robustes et comparables, en particulier en ce qui concerne les changements climatiques; l'élaboration et le déploiement de nouvelles technologies et de solutions propres à l'industrie; la coopération internationale; l'élaboration de lois, de politiques et de règlements provinciaux, nationaux et internationaux en matière d'ESG; et les facteurs abordés dans le formulaire d'information annuel actuel de Propriétés de Choix et le plus récent rapport de gestion. Les énoncés prospectifs du présent rapport sont présentés dans le but d'aider les investisseurs et les autres intervenants à comprendre les priorités, les stratégies et les objectifs ESG de Propriétés de Choix et peuvent ne pas être appropriés à d'autres fins. Il ne faut pas se fier indûment à l'information prospective contenue dans ce rapport. Sauf dans la mesure où la loi l'exige ou dans la mesure où le prévoit le présent rapport, Propriétés de Choix ne s'engage aucunement à mettre à jour ces énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement. Tous les énoncés prospectifs contenus dans le présent rapport sont formulés en date de celui-ci et sont visés par les présentes mises en garde.