



FITZROVIA

RAPPORT ESG 2024

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION		2
APERÇU DES FACTEURS ESG		6
RENDEMENT PAR PILIER		16
VISER L'EXCELLENCE	17	
VIVRE AVEC AUDACE	21	
LAISSER UN HÉRITAGE	24	
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE	28	
ÉTUDES DE CAS		32
PERSPECTIVES D'AVENIR		39
ANNEXE		41
1 : RENDEMENT ENVIRONNEMENTAL ABSOLU	42	



APERÇU

Fitzrovia est le plus important promoteur de logements locatifs au Canada. Nous supervisons chaque étape du cycle de vie d'un projet, en mettant à profit notre expertise en investissement, design, construction, gestion d'actifs et gestion immobilière.

Chez Fitzrovia, nous réinventons la façon dont les gens vivent. Notre mission est de transformer l'expérience locative. Grâce à une attention particulière au design réfléchi et durable, à l'hospitalité et à l'expérience des résidents, nos communautés sont bien plus que de simples lieux de vie, elles sont créées pour inspirer.

MESSAGE DE NOTRE CHEF DE LA DIRECTION

« Nous sommes fiers d'être bâtisseurs d'excellence et des propriétaires à long terme aux côtés de nos partenaires institutionnels. Nous sommes animés par un dévouement envers nos résidents, un sens de l'innovation et un lien profond avec les lieux que nous créons. La création de communautés durables et inclusives est au cœur de notre mission et oriente la manière dont nous générons de la valeur pour l'ensemble de les parties prenantes au fil du temps.

Dans ce rapport, nous présentons un résumé de nos pratiques actuelles, ainsi que nos plans d'amélioration continue pour l'avenir. »



*Adrian Rocca,
Chef de la direction et fondateur*

PORTÉE ET MÉTHODOLOGIE DU RAPPORT

DATE DE PUBLICATION : NOVEMBRE 2025

1. Sauf indication contraire, le rapport porte sur la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.
2. Le rapport couvre 9 propriétés en exploitation sous gestion et 9 projets dans notre filière de développement.
3. Sauf indication contraire, tous les indicateurs clés de la fiche d'évaluation ESG représentent le rendement du portefeuille d'exploitation. Le rendement environnemental absolu est présenté à l'**annexe I**.
4. Les données d'exploitation déclarées pour l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'eau et les déchets sont indiquées pour les pourcentages suivants de notre portefeuille stabilisé :
 - Énergie et GES : 100 %
 - Eau : 94 %¹
 - Déchets : 73 %²
5. Les données recueillies sur une partie de l'année ont été extrapolées à 365 jours de consommation pour les propriétés acquises ou stabilisées au cours de la période de référence.
6. Les données relatives aux GES sont conformes au document *Le Protocole des gaz à effet de serre : Une norme de comptabilisation et de déclaration destinée à l'entreprise*³.
7. Les facteurs d'émission utilisés proviennent du Rapport d'inventaire national 1990 – 2023 : sources et puits de gaz à effet de serre au Canada (2025)

¹ La consommation d'eau de notre propriété C-Lofts à Montréal n'a pas été incluse en raison d'un compteur partagé avec une propriété voisine.

² Les 27 % manquants représentent les données sur les déchets non encore recueillies pour les propriétés Elm-Ledbury, Loxley Quartier des Spectacles. Nous améliorons nos processus de collecte de données et prévoyons une couverture complète du portefeuille en 2025.

³ Nous avons regroupé les données d'exploitation sur la consommation d'énergie des résidents dans la portée 1 (combustion directe de carburant dans les propriétés en exploitation) et la portée 2 (émissions indirectes provenant de l'électricité achetée dans les propriétés en exploitation).



APERÇU ESG DE FITZROVIA

OBJECTIF

Intégrer les meilleures pratiques ESG dans l'ensemble de notre entreprise afin d'améliorer la façon dont nous construisons et exploitons.



PROGRAMME ESG

PRINCIPAUX COMPOSANTS

1. COMITÉ ET GOUVERNANCE

Superviser les efforts, suivre les progrès et assurer l'alignement avec l'évolution des priorités.

2. POLITIQUE

Définit nos engagements et notre approche globale en matière d'ESG.

3. STRATÉGIE

Établit notre vision et notre plan pour réaliser nos engagements, conformément à nos objectifs d'affaires.

4. OUTILS

Des processus propres à chaque fonction d'entreprise afin d'assurer l'intégration des considérations ESG dans toutes nos activités.





1. GOUVERNANCE ESG

Notre comité ESG est responsable de la surveillance et se réunit une fois par trimestre. Le comité est composé de représentants principaux issus de différentes fonctions de l'entreprise de nos bureaux de Toronto et de Montréal. Cela comprend des représentants des services des investissements, du design, de la construction, de la gestion d'actifs, de la gestion immobilière, des personnes et de la culture, du marketing et le directeur de nos écoles de la Bloomsbury Academy. Bien que le comité soit responsable des progrès réalisés dans le cadre de notre stratégie, la responsabilité de l'exécution de notre stratégie Relève de l'ensemble de l'organisation, comme l'illustre la **figure 1**.

FIGURE 1:
STRUCTURE ET RESPONSABILITÉS DE LA GOUVERNANCE ESG

ÉQUIPE	IMPLICATION	RESPONSABILITÉS
CONSEIL CONSULTATIF	Information	• Recevoir les mises à jour annuelles de l'équipe de direction
ÉQUIPE DE DIRECTION	Consultation	• Approuver la politique et la stratégie ESG
COMITÉ ESG	Agir de façon responsable	• Établir la politique et la stratégie ESG, qui sont révisées annuellement • Surveiller le rendement en compilant les ICP annuellement et en évaluant les progrès trimestriellement • Examiner le rendement et les progrès avec l'équipe de la haute direction chaque année • Déléguer l'exécution à l'équipe de Fitzrovia
ÉQUIPE FITZROVIA	Responsabilité	• Mettre en œuvre la stratégie ESG



2. POLITIQUE ESG

Notre politique ESG décrit nos engagements et définit la façon dont nous abordons les considérations ESG. Elle vise à cibler les risques et les occasions les plus importants afin de concentrer nos efforts sur les enjeux qui comptent le plus pour notre entreprise et nos parties prenantes.

Notre politique ESG s'appuie sur des analyses comparatives de l'industrie et sur les meilleures pratiques reconnues, notamment celles du SASB, du GRESB et de la TCFD, ainsi que sur les consultations menées auprès de nos parties prenantes internes et externes.

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

- Minimiser les émissions de GES et mettre l'accent sur l'amélioration continue des activités, notamment en explorant des stratégies visant à réduire les émissions de carbone incorporé et à mettre en œuvre des systèmes géothermiques, tout en travaillant à l'élaboration d'un plan de transition du portefeuille
- Évaluer les risques climatiques physiques à court et à long terme pour les actifs existants et les nouveaux développements
- Surveiller la production de déchets et gérer l'utilisation de l'énergie et de l'eau
- Viser la certification LEED Or au minimum pour tous les nouveaux développements

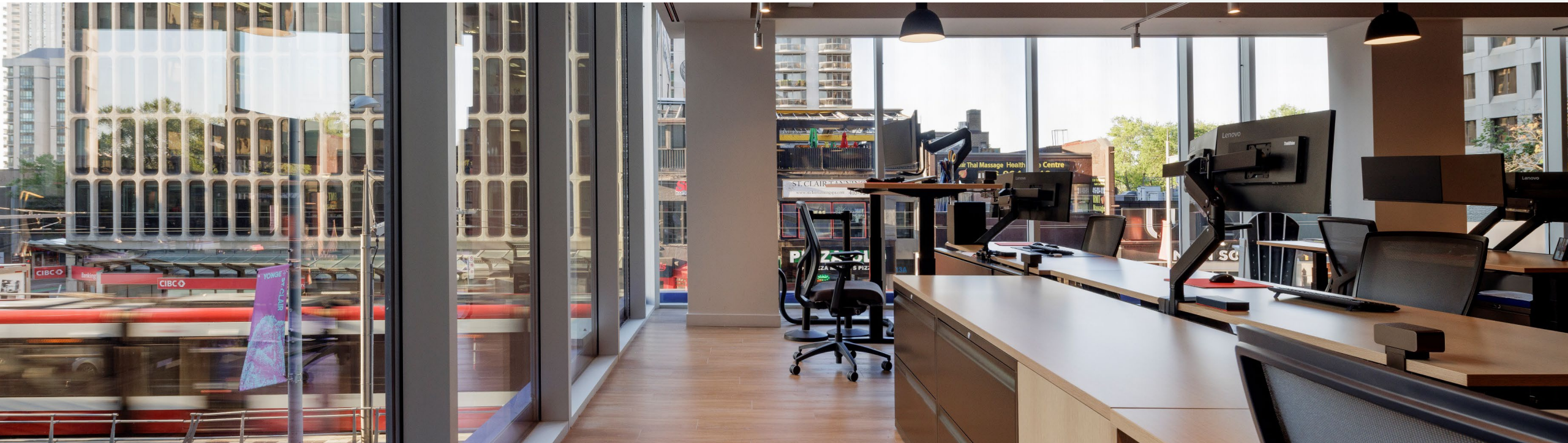
FACTEURS SOCIAUX

- Offrir une expérience de vie exceptionnelle à nos résidents grâce à une hospitalité de calibre mondial, à des commodités adaptées, à des programmes de bien-être, à des sondages de satisfaction continus et à la poursuite des certifications Fitwel dans les propriétés admissibles
- Améliorer les collectivités dans lesquelles nous opérons en offrant des logements familiaux et confortables, en intégrant des considérations de conception accessibles, en favorisant des partenariats pour la sécurité des quartiers, en encourageant la participation communautaire, le développement de la main-d'œuvre dans nos processus d'approvisionnement et les dons caritatifs.
- Offrir des carrières inclusives et inspirantes dans un environnement diversifié, collaboratif et axé sur le bien-être et le développement de nos employés.



FACTEURS DE GOUVERNANCE

- Maintenir l'intégrité et une conduite éthique à tous les niveaux de notre organisation
- Surveiller la diversité au sein de notre leadership afin de refléter les perspectives qui améliorent notre prise de décisions
- Communiquer régulièrement nos progrès ESG pour assurer transparence et responsabilité



3. STRATÉGIE ESG

Nous organisons nos efforts en matière d'ESG en fonction de quatre piliers stratégiques :

**VISER
L'EXCELLENCE**

**VIVRE AVEC
AUDACE**

**LAISSER UN
HÉRITAGE**

**RESPONSABILITÉ
PARTAGÉE**

Ces piliers englobent nos engagements envers notre politique ESG et définissent nos objectifs phares que nous nous efforçons d'atteindre. Nous avons défini des objectifs pour les trois prochaines années que nous utiliserons pour suivre les progrès et orienter les plans futurs.

Dans la section suivante, nous présentons les principales actions de 2024 ainsi que les indicateurs de performance pour chacun des piliers.



4. OUTILS POUR L'INTÉGRATION DES PRATIQUES ESG

En 2024, nous avons mis en œuvre plusieurs nouveaux outils afin d'opérationnaliser les principes ESG et d'intégrer les meilleures pratiques à l'ensemble de notre processus d'investissement.

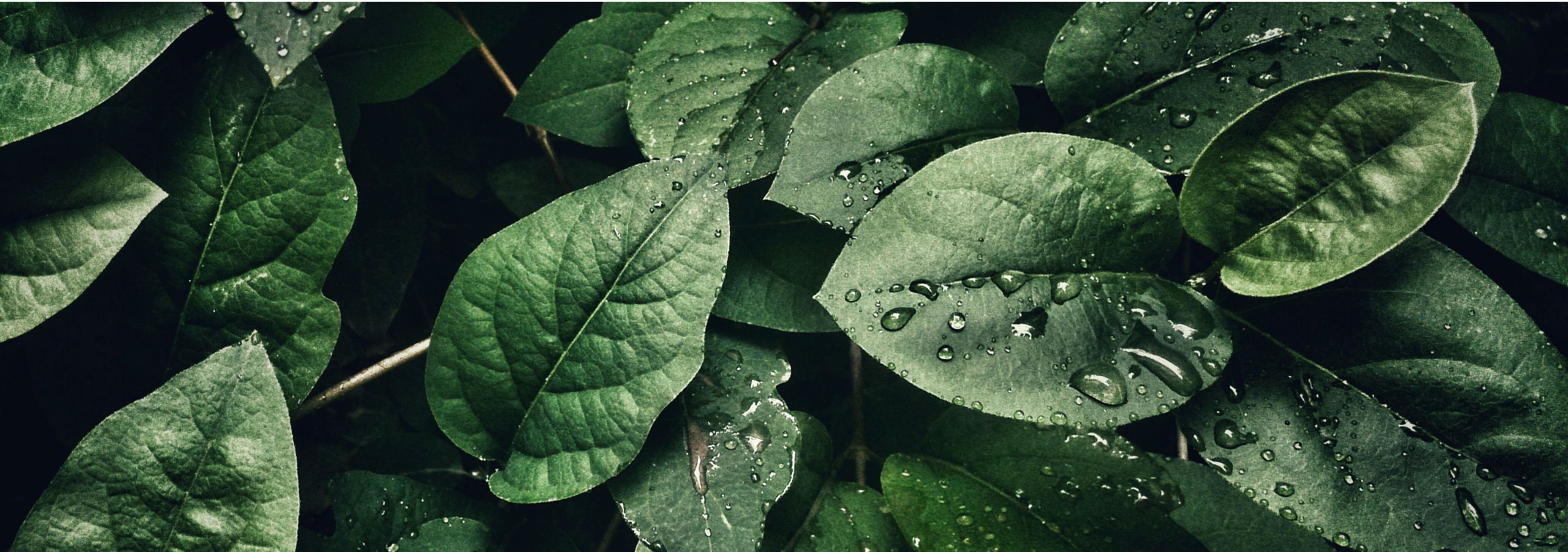


FIGURE 2 :
EXEMPLES D'OUTILS POUR L'INTÉGRATION DES PRATIQUES ESG DE FITZROVIA

OUTIL	OBJECTIF	EXIGENCES CLÉS
INVESTISSEMENTS LISTE DE CONTRÔLE RELATIVE AUX FACTEURS ESG	• Identifier les risques et les occasions importants liés aux facteurs ESG afin d'éclairer les décisions d'investissement • Évaluer les répercussions potentielles sur les évaluations • Identifier les implications en matière de design ou après les investissements	• Évaluer le rendement opérationnel attendu en matière de GES et la conformité avec notre trajectoire de décarbonation • Évaluer les occasions liées aux énergies renouvelables • Évaluer les risques climatiques physiques
LISTE DE CONTRÔLE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT ET À LA CONSTRUCTION	• Veiller à ce que les pratiques en matière de contrats de construction, d'approvisionnement et de chantier soient harmonisées avec la politique ESG	• Établir des exigences minimales et des lignes directrices pour un approvisionnement responsable, la mobilisation communautaire, la sécurité sur les chantiers et la gestion environnementale.
LISTE DE CONTRÔLE RELATIVE À LA BUDGÉTISATION	• S'assurer qu'un capital suffisant est mis de côté pour mettre en œuvre notre stratégie ESG et améliorer la performance au niveau de la propriété	• Établir les échéanciers et les exigences pour les audits énergétiques et de carbone et le remplacement de l'équipement

RENDEMENT PAR PILIER

Dans la présente section, nous résumons notre objectif et notre rendement à ce jour pour chaque pilier stratégique.





VISER L'EXCELLENCE

OBJECTIF

Nous donnons vie à des espaces qui deviennent des foyers et des communautés durables. Nos bâtiments sont innovants, performants et conçus pour résister à l'épreuve du temps, au bénéfice des générations futures.



VISER L'EXCELLENCE

ACTIONS CLÉS 2024

1. Nous avons mesuré nos niveaux de référence en matière d'énergie, d'eau, de déchets et d'émissions de GES de notre portefeuille d'exploitation et avons dépassé les repères de l'industrie en ce qui a trait à la disponibilité des données⁴
2. Nous avons intégré des évaluations des risques physiques et climatiques dans l'ensemble de notre processus d'investissement
3. Nous avons évalué le rendement des propriétés en exploitation et des nouveaux aménagements en matière de GES par rapport à une trajectoire de décarbonation en cohérence avec l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050
4. Nous avons donné des formations sur la carboneutralité à l'échelle de l'entreprise
5. Nous avons ouvert notre troisième propriété certifiée LEED, Elm-Ledbury, en juillet 2024

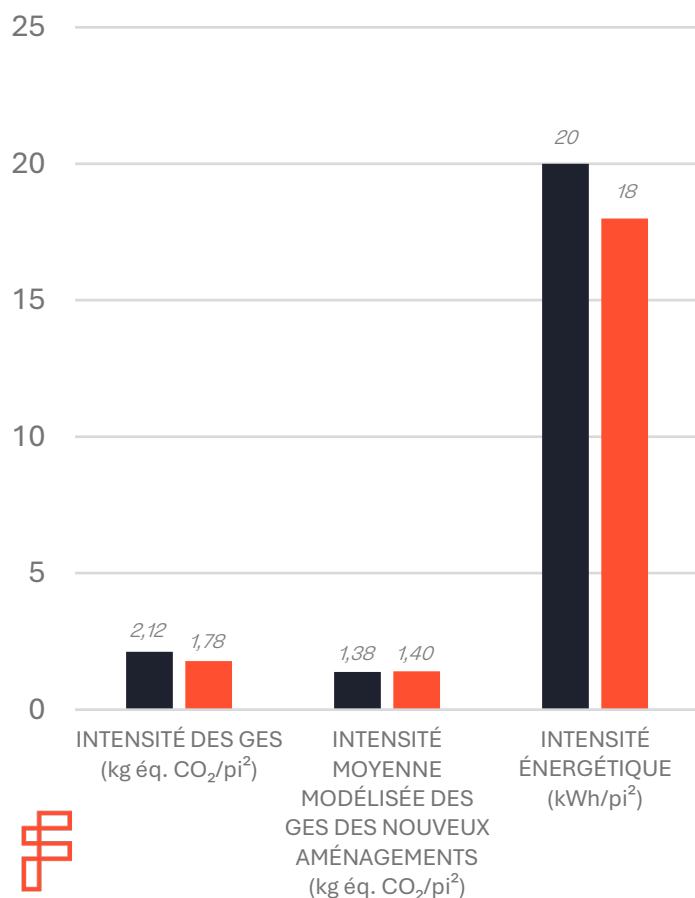
⁴ [GRESB 2024 Real Estate Assessment Results \(en anglais\)](#)



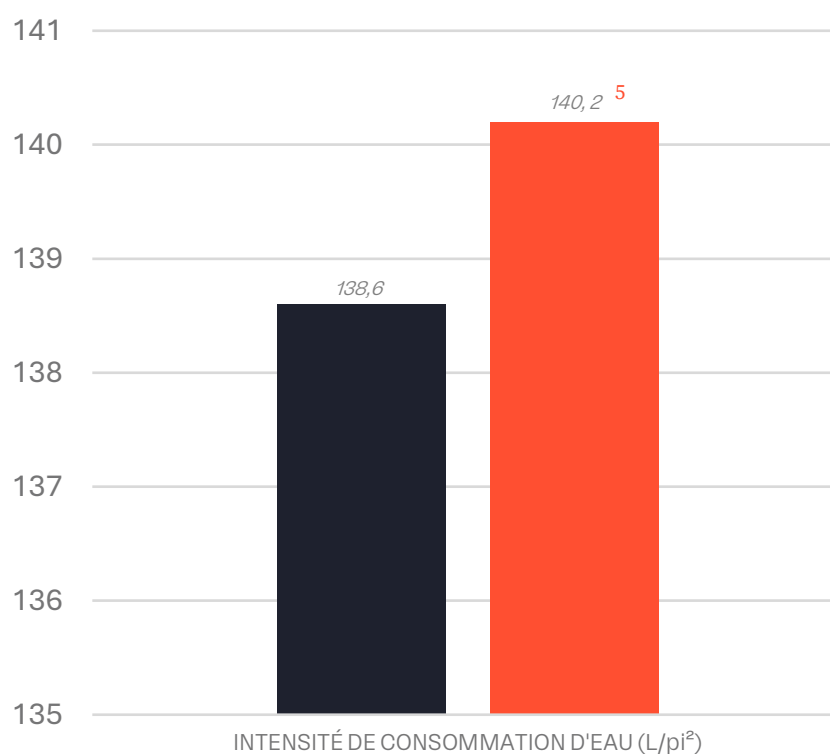
VISER L'EXCELLENCE

FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

INTENSITÉ CARBONIQUE ET ÉNERGÉTIQUE



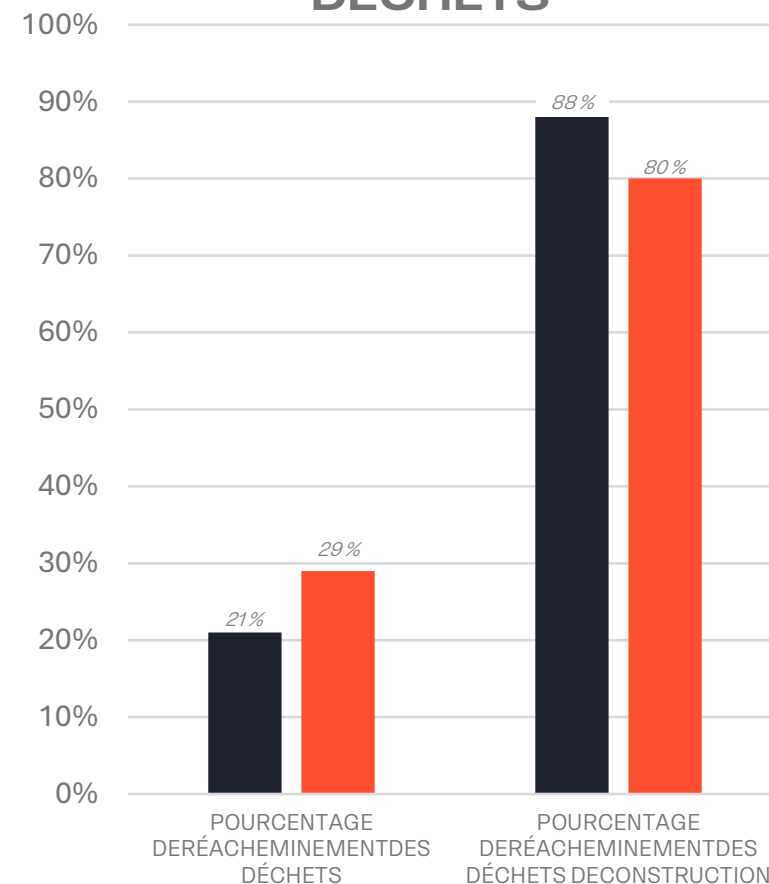
INTENSITÉ DE CONSOMMATION D'EAU



⁵ Ce chiffre exclut les propriétés qui sont présentement en période de location, ce qui biaise les résultats.



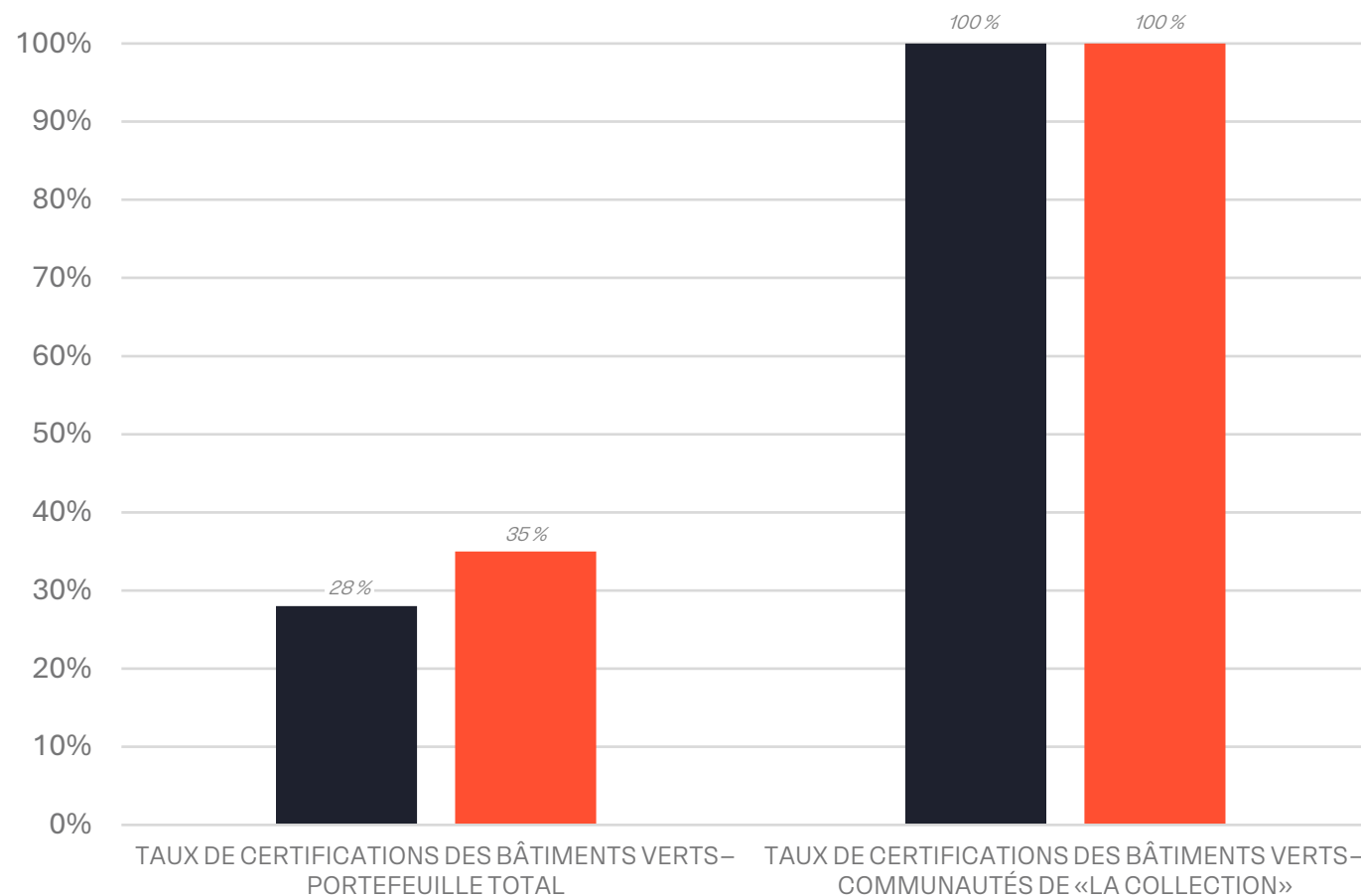
RÉACHEMINEMENT DES DÉCHETS



VISER L'EXCELLENCE

FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

CERTIFICATIONS DES BÂTIMENTS VERTS



■ RENDEMENT 2023
■ RENDEMENT 2024

100 %

Communautés situées hors
des zones d'inondation à
récurrence centennale



VIVRE AVEC AUDACE

OBJECTIF

Nous offrons des expériences résidentielles de calibre mondial en concevant des espaces réfléchis, durables et désirables.



VIVRE AVEC AUDACE

ACTIONS CLÉS 2024

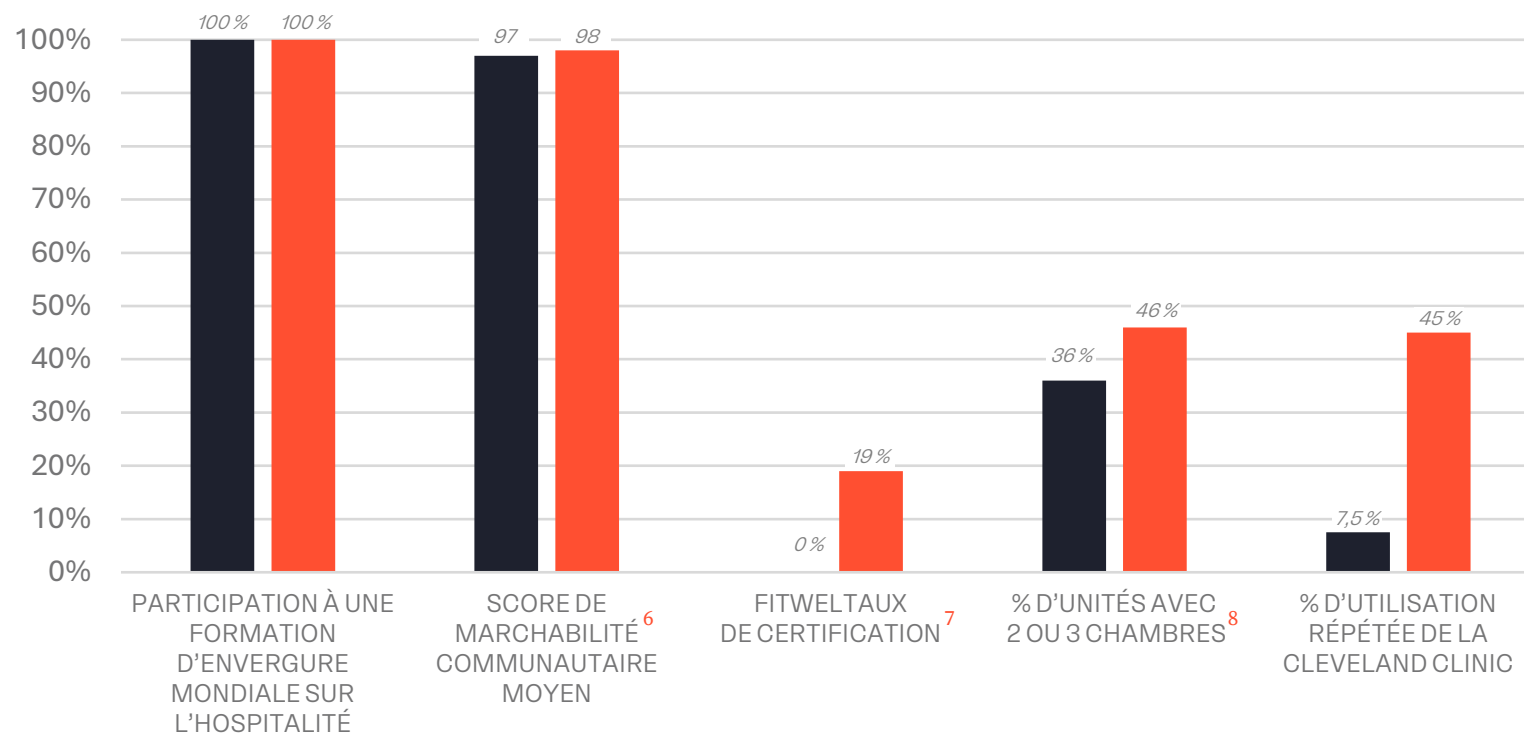
1. Nous avons complété le projet pilote de certification Fitwel à notre propriété Sloane (opérationnel en 2025)
2. Nous avons lancé notre première école de la Bloomsbury Academy à Elm-Ledbury
3. Nous avons mené des sondages annuels auprès des résidents dans toutes les propriétés en exploitation



VIVRE AVEC AUDACE

FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

EXCELLENCE EN MATIÈRE D'HOSPITALITÉ, DE BIEN-ÊTRE ET DE DESIGN



⁶ L'indicateur représente un score, et non un pourcentage.

⁷ Ces données concernent uniquement les communautés en cours de développement.

⁸ Les communautés Maddox et Loxley sont exclues de l'analyse.

SATISFACTION DES RÉSIDENTS

4,5/5

Résultat moyen de 2023

4,6/5

Résultat moyen de 2024



RENDEMENT 2023



RENDEMENT 2024



LAISSER UN HÉRITAGE

OBJECTIF

Nous établissons de véritables liens avec nos communautés et laissons un héritage positif dont nous pouvons être fiers.

LAISSER UN HÉRITAGE

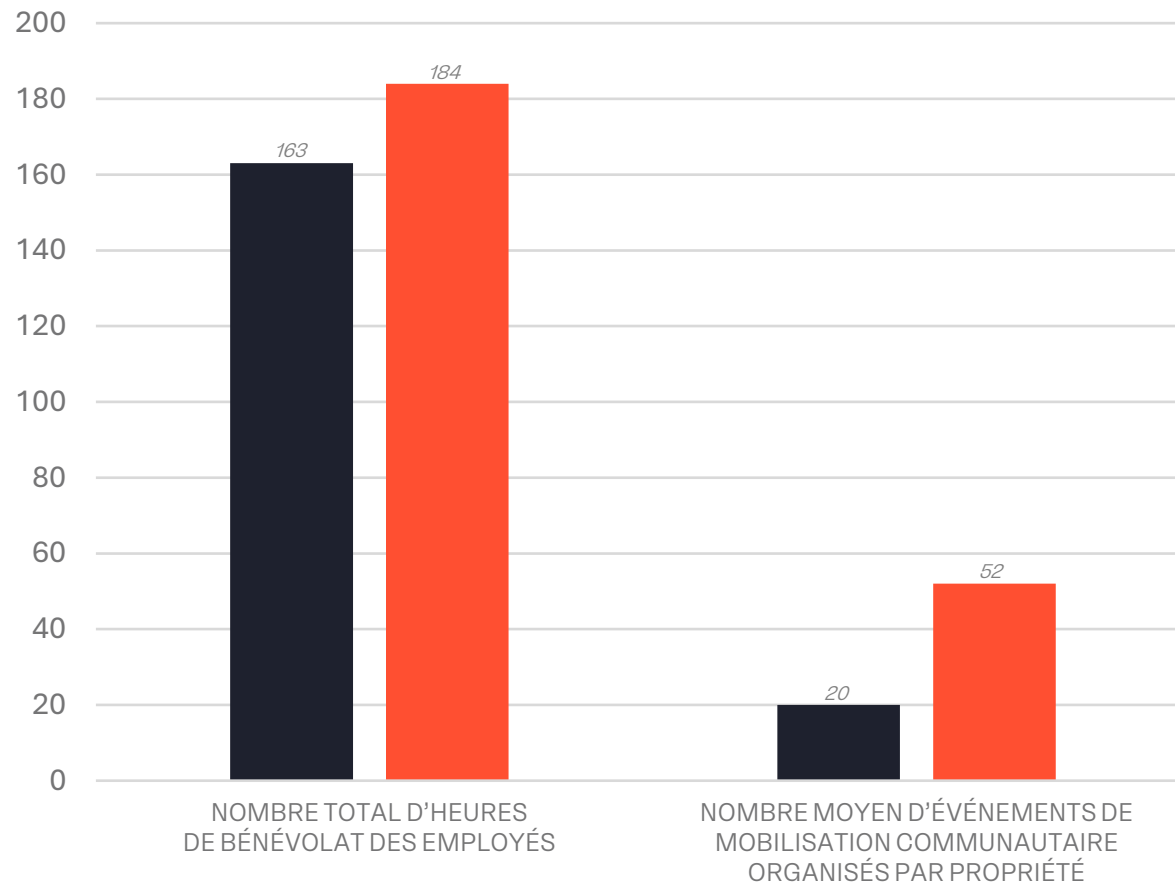
ACTIONS CLÉS 2024

1. Nous avons défini des exigences en matière de contrats responsables et d'approvisionnement social
2. Nous avons normalisé une approche d'engagement communautaire pour les développements
3. Depuis la création, nous avons fait don de plus de 4,4 millions de dollars à des œuvres de bienfaisance
4. Nous avons évalué des organismes de bienfaisance pour des partenariats à long terme



FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE



4,5 M\$

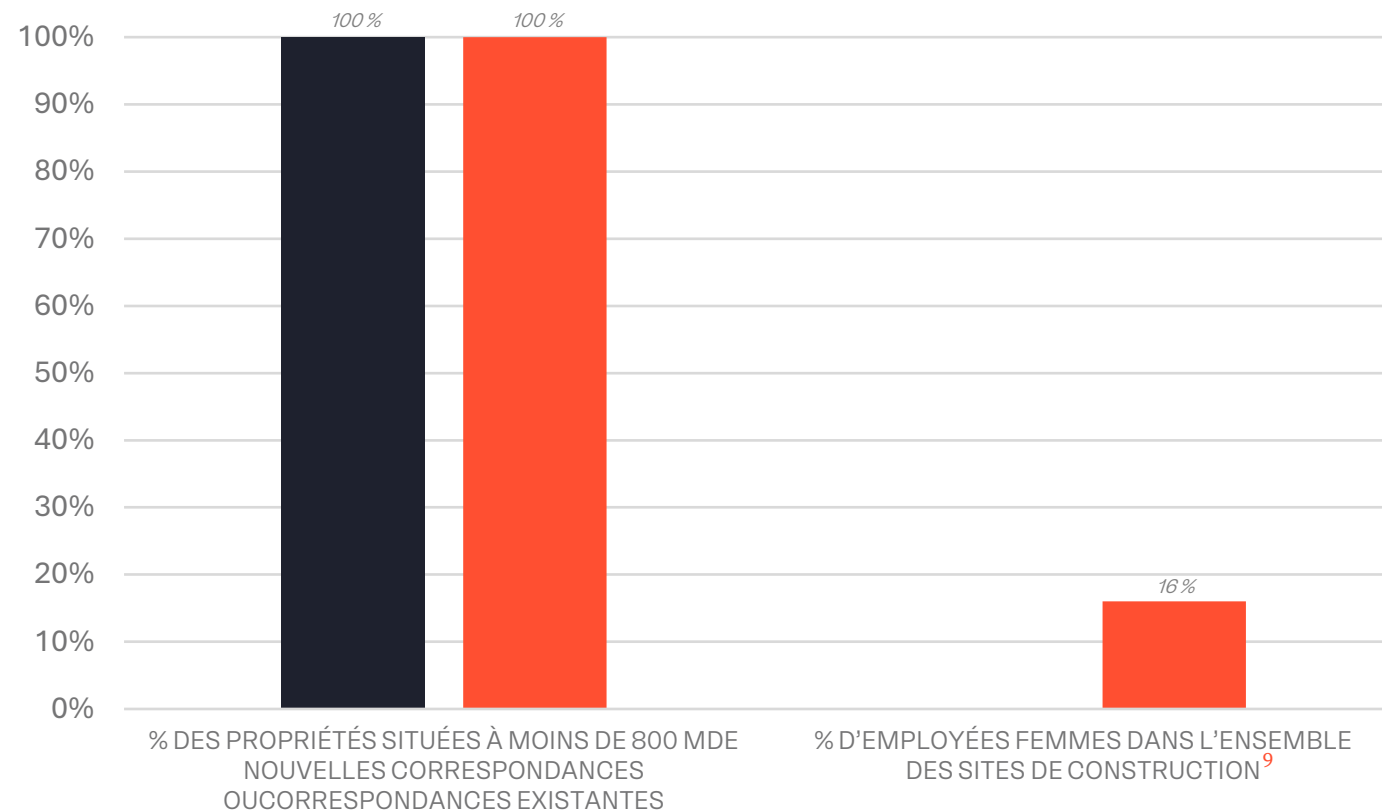
Total des contributions
caritatives depuis la création



LAISSER UN HÉRITAGE

FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

CONNEXION, INCLUSIVITÉ ET SÉCURITÉ



⁹ Il n'y a pas de données de 2023 pour cet indicateur.



RENDEMENT 2023



RENDEMENT 2024





RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

OBJECTIF

Nous réussissons grâce à une passion collective pour notre mission. Notre équipe est courageuse, collaborative et responsable.

RESPONSABILITÉ PARATGÉE

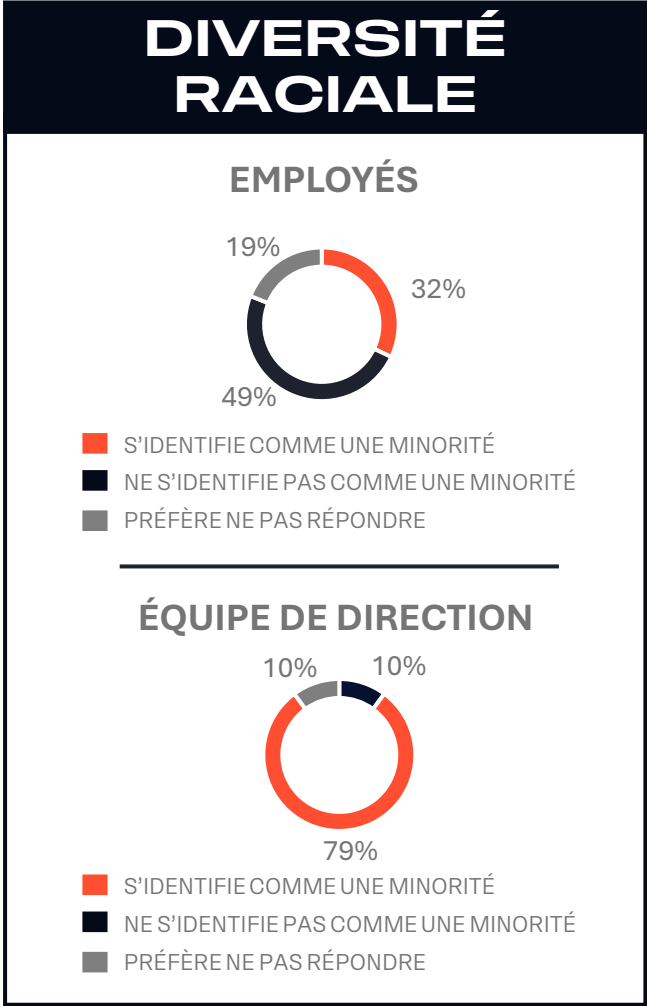
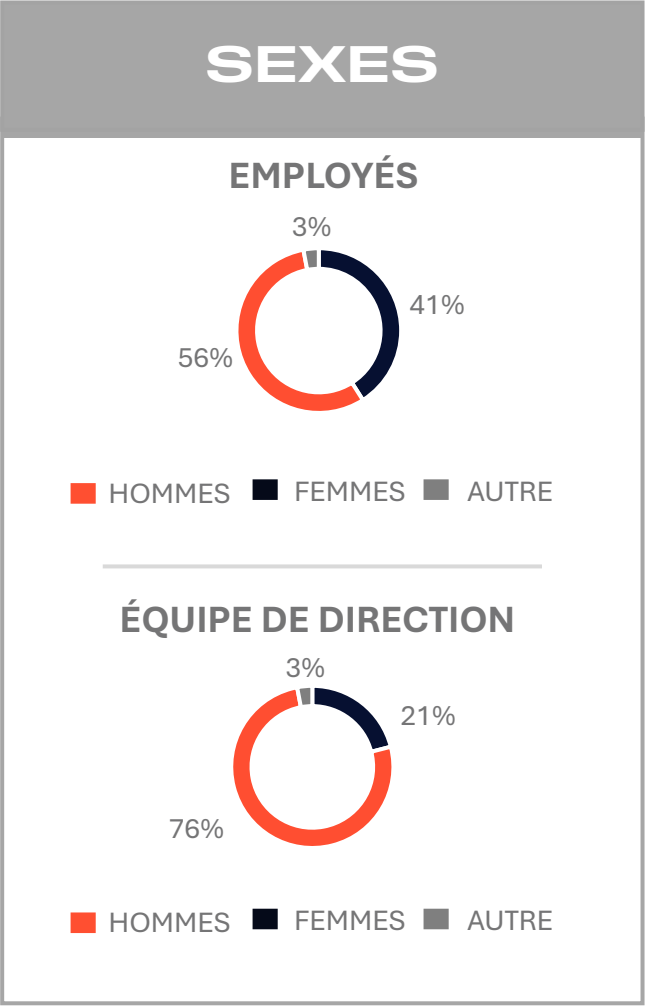
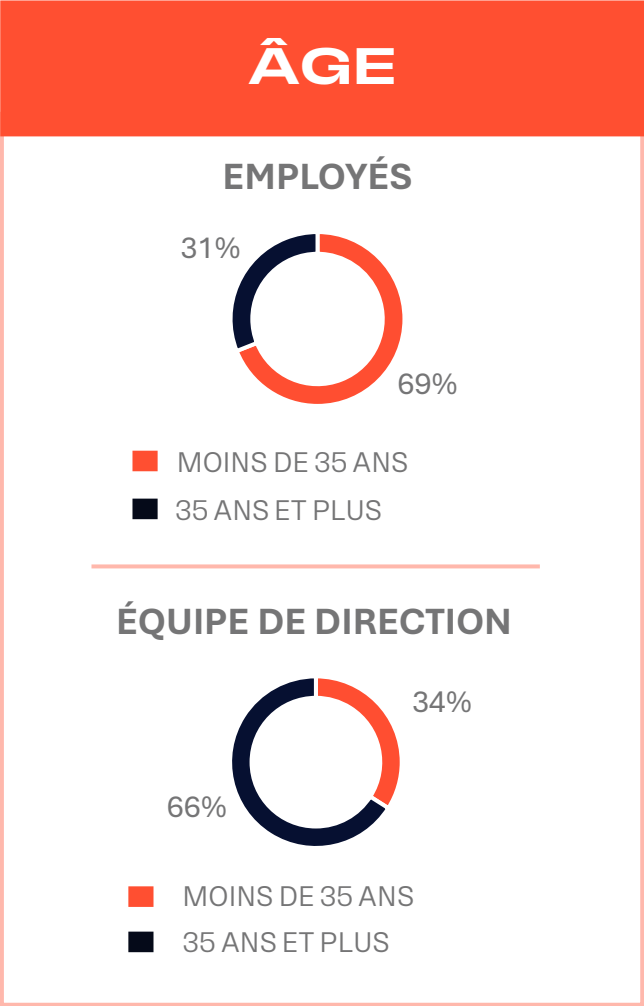
ACTIONS CLÉS 2024

1. Nous avons finalisé une charte du comité ESG et une politique ESG, et avons mis en place notre stratégie ESG
2. Nous avons établi un comité et une charte sur la DEI
3. Nous avons établi les valeurs de Fitzrovia
4. Nous avons mesuré les indicateurs de base en matière de DEI, de satisfaction et de sécurité des employés grâce à notre sondage interne



FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD

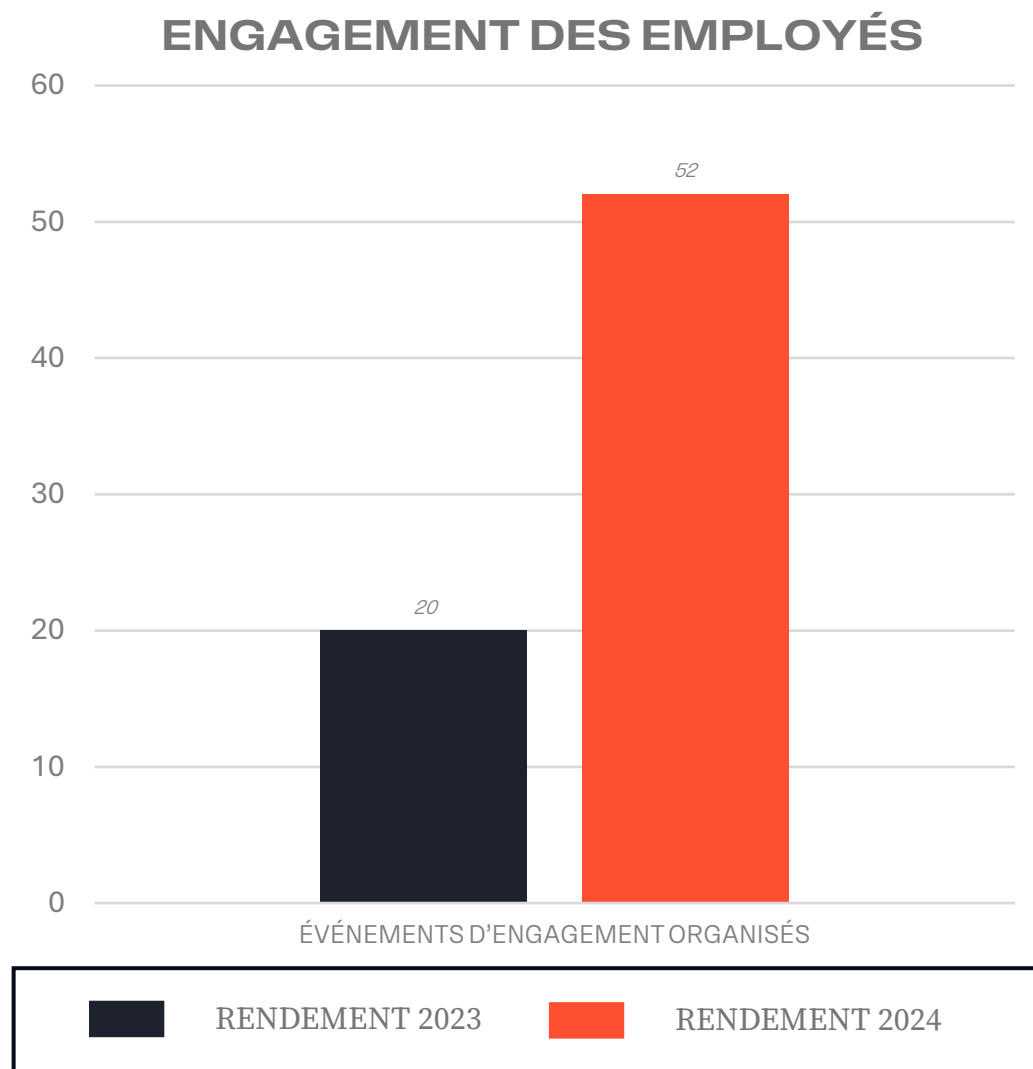
DIVERSITÉ DE L'ÉQUIPE 2024¹⁰



¹⁰ Il n'y a pas de données de 2023 pour cet indicateur.



FAITS SAILLANTS DU TABLEAU DE BORD



2

Formation ESG sessions
organisées de 2024

81 %

Note de satisfaction des
employés de 2024¹¹

¹¹ Il n'y a pas de données de 2023 pour cet indicateur.



ÉTUDES DE CAS



ÉTUDE DE CAS N°1

CERTIFICATION DE NOTRE PORTEFEUILLE

Fitzrovia vise une certification LEED Or au minimum pour tous les nouveaux développements. Notre propriété Elm-Ledbury, qui est devenue opérationnelle en juillet 2024, a obtenu la certification LEED Conception et construction de bâtiments (C+CB) | Or, devenant ainsi notre troisième propriété certifiée. Nous avons obtenu la certification grâce à une série de mesures ciblées en matière de durabilité, notamment l'accent mis sur la performance énergétique, la mise en service améliorée et les développements axés sur le transport en commun. Grâce à cet ajout, nous maintenons un taux de certification de 100 % pour notre portefeuille nouvellement construit et avons augmenté notre taux de certification total du portefeuille à 35 %. À l'avenir, nous sommes en bonne voie d'obtenir deux certifications LEED Or supplémentaires à Sloane et à Marlow, ainsi que notre première certification LEED Platine à Rushden Station.



ÉTUDE DE CAS N° 2

DÉMONSTRATION DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES POUR LES IMMEUBLES ACQUIS

En 2023, nous avons mis en œuvre des améliorations de l'éclairage à DEL aux 191 et 201, rue Sherbourne. Le projet a été entrepris peu après l'acquisition des propriétés afin de réduire la consommation d'électricité et les coûts annuels des services publics. Des améliorations ont été apportées aux deux tours, aux garages de stationnement et aux extérieurs, ce qui a permis de réduire la consommation annuelle d'électricité de plus de 366 000 kWh, soit environ 151 t éq. CO2 d'émissions – l'équivalent des émissions annuelles d'environ 33 voitures. Ce projet démontre comment des améliorations plus modestes et rentables peuvent entraîner des réductions d'émissions significatives. Forts de ce succès, nous prévoyons de reproduire des rénovations similaires de façon continue dans l'ensemble de nos propriétés nouvellement acquises.



ÉTUDE DE CAS N° 3

SENSIBILISATION À LA CARBONEUTRALITÉ

En 2024, nous avons mené une séance de formation à l'échelle de l'entreprise intitulée « Net-Zero Foundations » sur la comptabilisation des émissions de GES, les facteurs de carboneutralité et les stratégies de réduction des émissions. La séance a également présenté nos actions existantes par le biais de projets tels que la modernisation de l'éclairage DEL, l'énergie géothermique et les évaluations d'électrification pour les nouveaux développements. Cette séance a été très suivie et a permis aux membres de l'équipe de tous les services d'acquérir une compréhension commune des approches de décarbonisation qu'ils peuvent intégrer dans leurs rôles.



ÉTUDE DE CAS N° 4

EXPLOITER UNE GESTION RIGoureuse DES DONNÉES POUR ÉTABLIR UNE BASE DE RÉFÉRENCE ESG

En 2024, nous avons mesuré notre rendement à l'aide de plus de 40 indicateurs de rendement clés afin d'établir une base de référence. Pour une grande partie des données, Fitzrovia avait déjà mis en place des processus de surveillance dans le cadre d'une saine gestion, comme les scores de satisfaction des résidents et la consommation des services publics. Le sous-comptage dans les suites nous a permis de recueillir la consommation d'énergie de l'ensemble des bâtiments de notre portefeuille. Nous l'utilisons pour évaluer de manière fiable notre performance énergétique et nos émissions de GES, ce qui nous permet d'agir de façon décisive. Notre base de référence étant établie, nous sommes bien positionnés pour évaluer les progrès d'une année à l'autre et continuer à exécuter notre stratégie.



ÉTUDE DE CAS N° 5

FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES DE SANTÉ VIRTUELS

Fitzrovia s'est associée à Cleveland Clinic Canada pour offrir à nos communautés accès inégalé à des soins de santé sur demande. Dans un cadre privé, les résidents peuvent consulter virtuellement des cliniciens agréés, favorisant un diagnostic rapide et l'émission de prescriptions médicales, le tout sans quitter leur immeuble. Avec l'ouverture d'Elm-Ledbury, nous avons maintenant trois cliniques virtuelles en place, y compris Parker et Waverley. Ces cliniques ont connu un fort taux d'adoption, avec une moyenne de 76 % des résidents utilisant le service et 45 % revenant pour des soins continus. En offrant des services de santé pratiques, accessibles et de haute qualité, nous bâtissons des communautés qui vont au-delà du cadre de vie exceptionnel pour soutenir activement la santé et le bien-être de nos résidents.



ÉTUDE DE CAS N° 6

FAIRE GRANDIR NOS COMMUNAUTÉS PAR LA GÉNÉROSITÉ ET L'ACTION BÉNÉVOLE

Fitzrovia s'engage à soutenir les collectivités où nous vivons et travaillons par des dons d'entreprise et le bénévolat des employés. En 2024, nos dons cumulés depuis la création ont atteint 4,4 millions de dollars, et notre équipe a contribué plus de 180 heures à des initiatives et organismes communautaires tels que l'Hôpital Michael Garron, la Scott Mission et Homeless Connect Toronto. Au niveau des résidents, nous avons mobilisé nos collectivités par l'intermédiaire d'initiatives telles que notre collecte de bouteilles annuelle au profit de la Niagara Dog Rescue. Le bénévolat occupe une place essentielle dans notre culture, et nous sommes fiers de poursuivre l'expansion de nos actions sociales au sein des communautés que nous servons.



PERSPECTIVES D'AVENIR

Nous sommes fiers des progrès que nous avons réalisés jusqu'à présent, mais nous reconnaissons qu'il y a toujours du travail à faire.



OBJECTIFS POUR 2026

- Évaluation d'une voie viable vers la carboneutralité
- Élargir notre inventaire des émissions de GES pour y inclure les estimations des émissions de carbone incorporé
- Poursuivre des certifications LEED et Fitwel pour les propriétés admissibles
- Continuer d'améliorer la performance énergétique grâce à des audits de bâtiments existants et à l'intégration de technologies novatrices pour les nouveaux développements.
- Codifier notre responsabilité sociale en matière de développement et de gestion de logements
- Soutenir les femmes et les autres groupes en quête d'équité pour qu'ils entrent et progressent dans le secteur de l'immobilier
- Offrir à nos résidents des occasions créatives de tisser des liens entre eux et avec leurs communautés
- Intégrer les responsabilités ESG dans les systèmes de gestion du rendement
- Finaliser notre approche en matière de philanthropie, de dons d'entreprise et de partenariats à long terme



ANNEXE



ANNEXE I

RENDEMENT ENVIRONNEMENTAL ABSOLU

INDICATEUR	RENDEMENT 2023	RENDEMENT 2024
ÉMISSIONS DE PORTÉE 1 (t éq. CO ₂)	2,916	3,149
ÉMISSIONS DE PORTÉE 2 (t éq. CO ₂)	338	608
TOTAL DES ÉMISSIONS DES GES (t éq. CO ₂)	3,254	3,757
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ : kWh	15,166,250	21,046,083
CONSOMMATION DE GAZ NATUREL (éq. kWh)	15,592,438	16,858,065
CONSOMMATION D'ÉNERGIE TOTALE (éq. kWh)	30,758,688	37,904,148
CONSOMMATION D'EAU TOTALE (m ³)	212,858	234,333 ¹¹
DÉCHETS D'ENFOUISSEMENT (EN TONNES)	1,890	2,162
DÉCHETS DÉTOURNÉS (tonnes)	504	894
TOTAL DES DÉCHETS (EN TONNES)	2,394	3,040

¹¹ Elm-Ledbury est exclu de la consommation d'eau de 2024 par souci de prudence – consommation exceptionnellement faible pendant la stabilisation.





FITZROVIA