Gestion de placements
Manuvie

Rapport sur l'investissement durable

Immobilier 2025

Toutes les valeurs monétaires sont exprimées en dollars américains. Toutes les données sont en date du 31 décembre 2025, sauf indication contraire. Rapport publié en juin 2026.

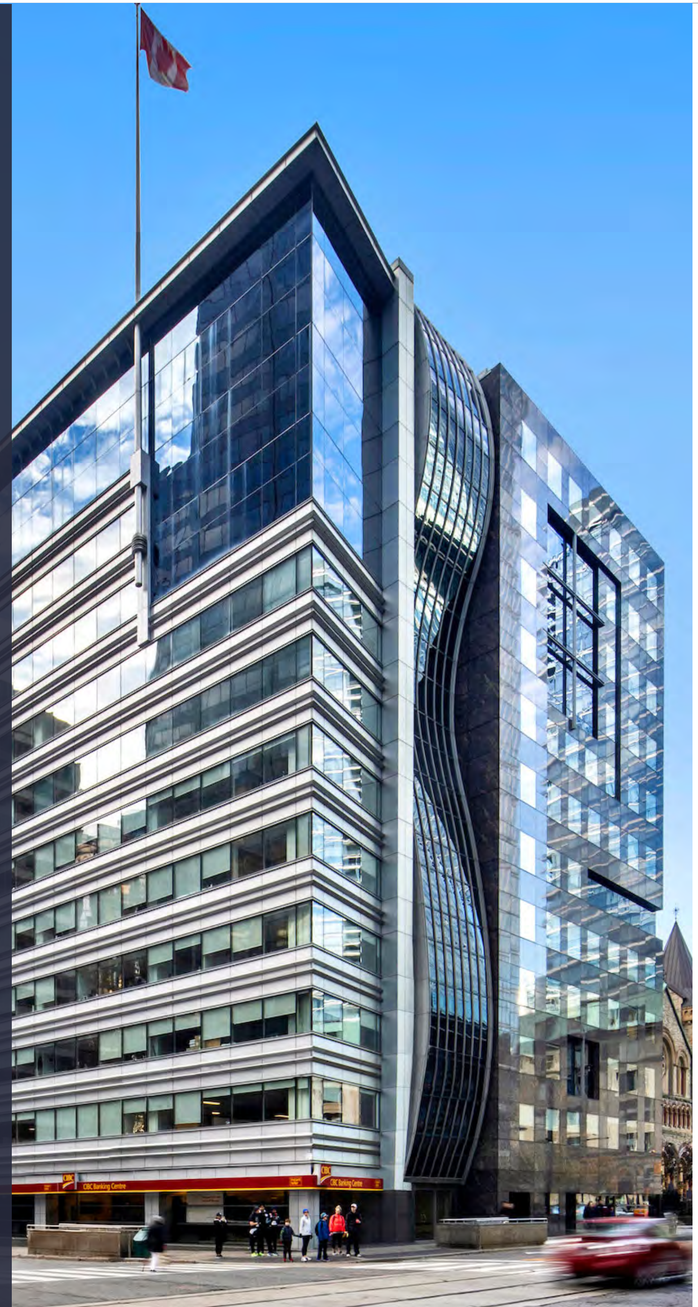


Portée du présent rapport

Le présent rapport décrit les engagements en matière de durabilité et les normes de gestion adoptées dans le cadre des placements immobiliers de Gestion de placements Manuvie (GPM). Les indicateurs de rendement environnemental, notamment les émissions de gaz à effet de serre (GES), la consommation d'énergie et d'eau, la gestion des déchets et les certifications de bâtiments durables, concernent les actifs du fonds général de la Société Financière Manuvie (Manuvie) et ceux gérés par GPM et ses sociétés affiliées.

Les données sur le rendement environnemental présentées excluent les stratégies de crédit de l'entreprise et certains de nos comptes distincts, sauf indication contraire. Les terrains vacants, les projets d'aménagement, les placements d'un club d'investissement ou les actifs autres que des actions sont également exclus. Ces exclusions représentent environ 32 % de l'actif immobilier géré par l'entreprise. Ces actifs sont exclus pour des raisons telles que les limites structurelles de la coentreprise, la disponibilité des données et l'influence opérationnelle, ou parce qu'ils en sont aux premiers stades de développement et ne font pas l'objet d'activités opérationnelles générant des données mesurables.

Le présent rapport a été produit en utilisant les normes de la **Global Reporting Initiative (GRI)** de 2021, ainsi que la norme du **Sustainability Accounting Standards Board (SASB)** en matière immobilière, version 2023-06, à titre de références. L'annexe du présent rapport en fait état sommairement.



Sujets traités

Un message de Marc Feliciano **3**

Profil de l'entreprise **4**

L'investissement durable dans l'immobilier **5**
- Importance relative dans l'immobilier 6
- Nos stratégies de placement immobilier 7
- Création de valeur tout au long du cycle de vie des placements 8
- Perspectives 9

Climat **10**
- Résilience climatique 11
- Progrès de la décarbonation 13
- Approche de la planification de la décarbonation 14

Nature **15**
- Notre approche 15
- Exploitation des connaissances sur la biodiversité 17
- Suivi de la nature dans l'environnement bâti 18

Personnes **19**
- Évaluation des risques, des effets et des possibilités 19

Annexe **22**
- Gouvernance 23
- Rendement 26
- Indices des cadres de divulgation 28

Un *message* de Marc Feliciano



Marc Feliciano
Chef mondial, Placements immobiliers, Marchés privés
Gestion de placements Manuvie

J'ai le plaisir de présenter notre dernier rapport, qui souligne notre engagement continu à créer de la valeur à long terme grâce à des placements immobiliers durables. Au cours de l'année écoulée, nous avons concentré nos efforts sur la mise en œuvre de mesures concrètes visant à accroître la valeur de notre portefeuille immobilier mondial, en gérant activement des propriétés dotées d'un environnement sain et efficient, dans l'intérêt de nos clients et de nos locataires. Sur l'ensemble de notre plateforme immobilière, nous intégrons le développement durable dans la gestion des investissements afin de réduire les risques liés aux actifs, de renforcer le rendement opérationnel et de positionner les portefeuilles de manière à saisir les occasions offertes par un marché en constante évolution.

Notre approche est conçue pour être efficace, quel que soit le type de stratégie d'investissement. Tout comme nous proposons aux investisseurs un large choix de mandats de fonds et d'expositions aux actifs, nous adaptons les priorités en matière de développement durable aux objectifs de chaque stratégie. Nous intégrons un ensemble cohérent de principes tout en modulant les leviers, les calendriers et les plans d'investissement nécessaires pour obtenir des résultats. À mesure que la dynamique du marché évolue et que notre portefeuille s'étend aux secteurs traditionnels et alternatifs – tels que l'immobilier multirésidentiel, les entrepôts industriels extérieurs, les immeubles de bureaux, les résidences étudiantes et les entrepôts frigorifiques – nos priorités de durabilité sont adaptées pour refléter les différences entre les modèles d'exploitation, les besoins des locataires et les profils risque-rendement, tout en continuant à mettre l'accent sur la création de valeur. En intégrant les enjeux de développement durable à la planification de la souscription et à la gestion d'actifs, nous visons à prendre des décisions d'investissement plus éclairées et à saisir les occasions permettant de renforcer notre résilience et d'améliorer nos rendements.

Le présent rapport illustre par des exemples concrets comment ce travail s'inscrit dans nos principaux thèmes de durabilité : le climat, la nature et les personnes.

- **Climat :** En 2025, nous avons réduit de 17 % nos émissions opérationnelles de gaz à effet de serre par rapport à notre niveau de référence de 2019 et avons décliné les ambitions de notre portefeuille en stratégies propres à chaque actif. Par ailleurs, plus de 90 % des émissions liées à l'exploitation de l'ensemble de notre portefeuille mondial d'actifs immobiliers sont compensées par des plans de décarbonation. Ces derniers aident nos équipes à planifier les améliorations en déterminant les priorités tout au long des cycles d'investissement. Enfin, au sein de nos bureaux principaux, nous poursuivons l'avancement des solutions d'électrification, en l'articulant autour des cycles de renouvellement des équipements, afin d'éviter des émissions verrouillées de GES lorsque les principaux systèmes arriveront en fin de vie.
- **Nature :** Nous avons étendu notre partenariat avec l'entreprise d'apiculture urbaine Alvéole à plus de 25 bâtiments. Nous avons mené un projet pilote d'évaluation des risques environnementaux combinant la télédétection et la biosurveillance sur site pour formuler des recommandations adaptées à chaque bien immobilier.
- **Personnes :** En 2025, nous avons cofondé Anchor Point Residential en acquérant la participation du commandité dans un portefeuille de 51 biens immobiliers, totalisant environ 6 000 logements à loyer modique, dans le but de préserver l'offre de logements abordables à grande échelle.

Nous sommes fiers de la reconnaissance externe attestée par les résultats de cette année : nous avons été classés au premier rang des Amériques par le GRESB pour la présentation du portefeuille de notre fonds général pour la troisième année consécutive; et 87 % de notre portefeuille immobilier mondial consistait d'immeubles certifiés conformes aux normes de construction écologique à la fin de l'année 2025.

À l'avenir, nous continuerons à mettre l'accent sur des mesures concrètes visant à préserver la valeur et à renforcer notre compétitivité. Nous poursuivons notre collaboration avec les équipes de gestion d'actifs, les directeurs de l'immobilier, les locataires et nos homologues du secteur afin d'améliorer le rendement des bâtiments, de gérer les risques en constante évolution et de repérer les occasions permettant d'obtenir des résultats durables.

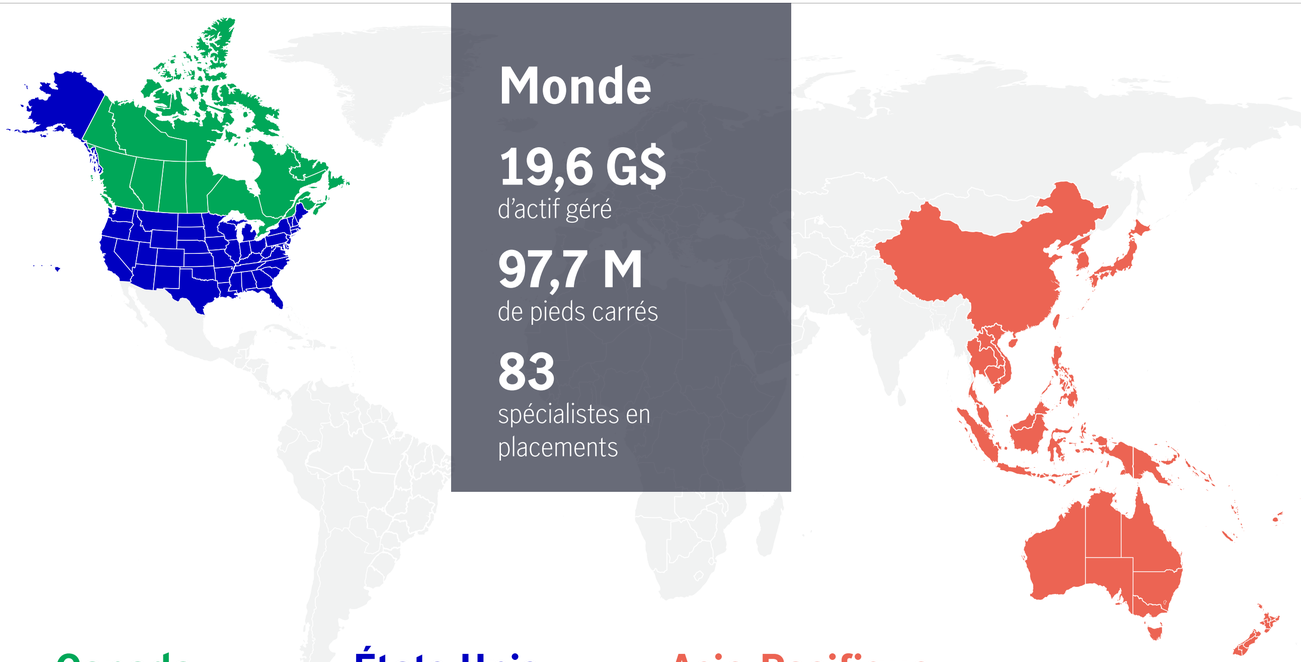
Nous vous remercions de votre confiance et de votre collaboration continues.

Profil de l'entreprise

Faits saillants 2025

- **100 %** de nos fonds immobiliers ont obtenu une mention Green Star de la part du GRESB[1].
- **Classement au 1er** rang des Amériques par le GRESB pour la présentation du portefeuille de notre fonds général pour la troisième année consécutive (2025)[2].
- **87 %** de notre portefeuille immobilier mondial consistait d'immeubles certifiés conformes aux normes de construction écologique[3].
- **27 %** de notre portefeuille immobilier mondial avait une certification en matière de bien-être ou d'accessibilité[4].
- **Plus de 90 %** des émissions opérationnelles de notre portefeuille immobilier mondial sont compensées par des plans de décarbonation au niveau des actifs, et toutes les nouvelles acquisitions font l'objet d'une évaluation de la décarbonation[5].
- **17 %** d'émissions de GES opérationnelles en moins en 2025 par rapport à 2019[6].
- **100 %** des employés admissibles ont suivi une formation sur le Code de déontologie et d'éthique.
- **Surveillance à 100 %** des risques physiques liés au climat et à la nature à l'aide d'un logiciel tiers pour le portefeuille immobilier.

La plateforme immobilière de GPM gère des biens immobiliers depuis près d'un siècle. En tant que gestionnaire mondial d'actifs immobiliers, nous nous assurons que nos biens sont diversifiés entre les secteurs et stratégiquement situés dans les centres urbains du monde entier. Notre plateforme de placements immobiliers exploitée de façon durable offre des stratégies de base, de base Plus, à valeur ajoutée et opportunistes. Notre équipe Placements immobiliers tire parti de cette plateforme mondiale et de son expertise en matière de gestion d'actifs pour interagir avec les marchés locaux et les comprendre, ainsi que pour produire des résultats pour nos clients.



Monde

19,6 G$
d'actif géré

97,7 M
de pieds carrés

83
spécialistes en placements

Canada

7,0 G$
d'actif géré

30,9 M
de pieds carrés

25
spécialistes en placements

États-Unis

8,5 G$
d'actif géré

40,3 M
de pieds carrés

42
spécialistes en placements

Asie-Pacifique

4,2 G$
d'actif géré

26,4 M
de pieds carrés

16
spécialistes en placements

- Immeubles industriels
- À usages multiples
- Immeubles de bureaux
- Terrains
- Commerces de détail
- Multirésidentiel
- Stockage

L'actif géré reflète l'actif du fonds général de Manuvie et celui de GPM et de ses sociétés affiliées. La superficie totale comprend 57,3 millions de pieds carrés gérés pour le fonds général et 40,4 millions de pieds carrés gérés pour le compte de tiers.

1 Selon les résultats du GRESB publiés en octobre 2025 et couvrant l'année civile 2024. Gestion de placements Manuvie a payé des frais annuels de présentation pour chaque fonds. Le classement du GRESB est une mesure globale du degré d'intégration des questions liées au développement durable dans la gestion et les pratiques des entreprises et des fonds. Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements sur l'évaluation des placements immobiliers du GRESB sur son site internet : **GRESB.com**. **2** Désignation accordée par le GRESB en tant que chef de file sectoriel dans la catégorie des portefeuilles diversifiés d'immeubles de bureaux et d'immeubles industriels et en tant que chef de file des Amériques. Selon les résultats du GRESB publiés en 2025 et couvrant l'année civile 2024. Gestion de placements Manuvie a payé des frais annuels de présentation pour chaque fonds. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez consulter le site **GRESB.com**. **3** Au 31 décembre 2025. Calcul fait en fonction de la superficie brute en pieds carrés des immeubles du portefeuille d'actions mondiales dont Gestion de placements Manuvie est le gestionnaire et sur les actifs détenus depuis plus d'un an. Les immeubles inadmissibles à la certification en raison d'enjeux d'inoccupation, les terrains vacants, les projets d'aménagement, les placements d'un club d'investissement ou les actifs autres que des actions sont exclus. Les totaux relatifs aux différentes normes de certification ne sont pas additionnés; les immeubles détenant plusieurs certifications ne comptent qu'une seule fois. Les certifications sont fournies par LEED, ENERGY STAR, BOMA BEST, GBCA Green Star, BCA Green Mark, NABERS, CASBEE, BOMA 360, Fitwel et Passive House. **4** Les certifications en matière de santé et de bien-être sont assurées par le certificat Fitwel[MC], le certificat WELL[MC] ou le certificat d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC). **5** Les émissions opérationnelles comprennent les émissions de gaz à effet de serre des portées 1 et 2. **6** Les émissions de GES de 2025 et 2019 sont ajustées.



L'investissement durable dans l'immobilier

Notre approche

Notre vision est d'améliorer la valeur à long terme de notre portefeuille immobilier mondial en gérant activement des biens immobiliers sains et écologiques dans l'intérêt de nos clients et de nos locataires. En tant que conseillers en placements inscrits et fiduciaires, nous avons le devoir de gérer les placements de nos clients dans leur meilleur intérêt. Cette responsabilité implique de prendre pleinement en compte tous les facteurs susceptibles d'avoir des répercussions financières significatives sur ces placements. Nous considérons que les critères de durabilité occupent une place particulière dans le domaine de l'investissement immobilier; c'est pourquoi le développement durable est au cœur de notre stratégie d'investissement.

Notre cadre d'investissement durable dans l'immobilier encadre les activités d'investissement, de développement et de gestion d'actifs dans l'ensemble de nos opérations, y compris celles menées par des tiers en partenariat avec la division immobilière de Gestion de placements Manuvie lorsqu'ils agissent pour notre compte.

Importance relative dans l'immobilier

Notre approche de développement durable tient compte de l'importance financière relative de certains thèmes. Nous mettons l'accent sur trois thèmes principaux, soit **le climat, la nature et les personnes**, en mettant en œuvre les actions suivantes :

Climat

- Affecter des capitaux à la décarbonation des actifs que nous détenons et exploitons afin d'améliorer leur rendement, de réduire les coûts d'exploitation et de limiter les effets sur l'environnement.
- Traduire les risques climatiques physiques et liés à la transition en mesures concrètes au niveau du portefeuille grâce à des stratégies d'atténuation et à une planification des investissements sur l'ensemble du cycle de vie.
- Contrôler et déclarer les émissions de GES, en incluant progressivement les émissions importantes au-delà de nos activités d'exploitation (portée 3).

Nature

- Élaborer et affiner des outils et des méthodes pour évaluer et gérer les dépendances, les répercussions, les risques et les occasions liés à la nature.
- Évaluer les pratiques commerciales et les processus d'investissement en fonction de cadres de référence sur la nature et la biodiversité, comme le Groupe de travail sur l'information financière relative à la nature (GIFN).

Personnes

- Créer des milieux de vie et de travail sains, sûrs et inclusifs pour nos collègues, nos locataires, nos fournisseurs et les communautés au sein desquelles nous exerçons nos activités.
- Adopter des cadres et des politiques sectoriels afin de respecter et de promouvoir les droits de la personne dans le cycle de vie de nos placements, y compris dans notre chaîne d'approvisionnement.
- Repérer les occasions d'avoir une incidence sociale importante tout au long du cycle de vie des placements et intégrer les meilleures pratiques.

Nous intégrons la dimension du développement durable à nos pratiques de gestion des placements et d'exploitation tout au long de la chaîne de valeur immobilière, de la construction et de l'acquisition d'un actif jusqu'à la gestion d'actifs dans son ensemble, en cherchant des moyens d'intégrer les meilleures pratiques et d'optimiser la valeur.
Pour de plus amples renseignements, consultez la section consacrée à la gouvernance dans l'annexe.

Points de vue

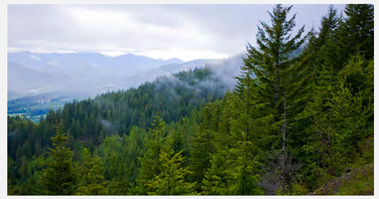


Nous devons parler d'adaptation aux changements climatiques : comprendre ses répercussions sur les risques financiers liés au climat



Renforcer la résilience du marché immobilier

Document de position



Livre blanc sur la transition écologique et climatique

Nos stratégies de placement immobilier

Nous proposons aux investisseurs institutionnels une gamme complète de stratégies de placement à l'échelle mondiale, créant ainsi de la valeur grâce à une gestion durable d'actifs immobiliers internationaux. **En savoir plus**

Stratégie	De base	De base Plus	Valeur ajoutée	Opportunistes
Définition	Actifs stabilisés, dépenses en capital faibles voire inexistantes	Occasions de croissance supplémentaire, dépenses en capital faibles à modérées	Repositionnement et mise en location, dépenses en capital modérées à élevées	Rendements ajustés aux risques supérieurs à la moyenne, développement ou repositionnement majeur
Exemple de résultat	Assurer une exploitation efficace, préserver les revenus et réduire les risques liés à la transition et à la réglementation dans les immeubles stabilisés	Améliorations opérationnelles et dépenses en capital ciblées visant à renforcer le rendement et la proposition de valeur pour les locataires	Transformer les actifs ayant subi une contre-performance, renforcer la compétitivité à long terme et concevoir des produits « prêts pour l'avenir » grâce à des travaux de rénovation	Construire ou se repositionner en profondeur pour proposer des actifs de nouvelle génération – plus grande capacité à intégrer la durabilité dès la conception

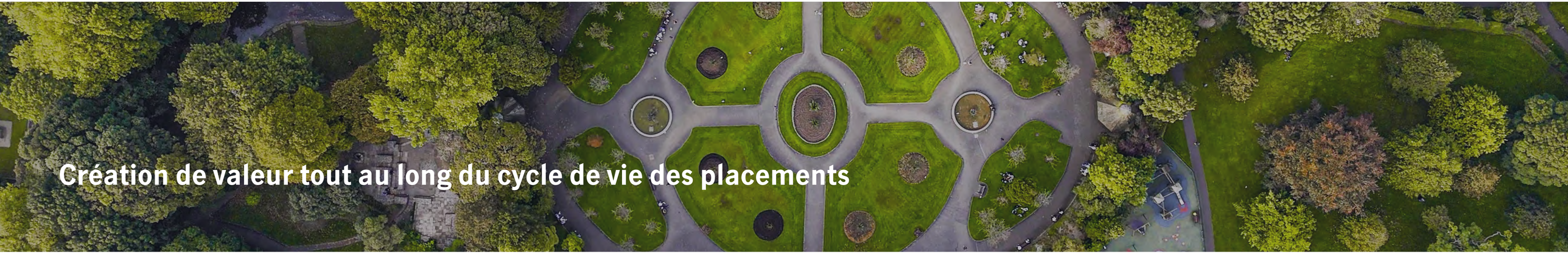
Intégration du développement durable

Souhaitez-vous discuter de la manière dont nous évaluons les risques et les occasions en matière de développement durable dans le cadre du contrôle préalable et du contrôle continu? **Nous joindre**



Les priorités de nos clients façonnent notre approche

- **Point de vue des clients sur l'investissement durable :** Les questionnaires réguliers sur le contrôle préalable et les demandes de proposition sont des outils utilisés par les clients pour articuler leurs priorités.
- **Les gestionnaires actifs ont un avantage au chapitre de la gérance :** Nous nous appuyons sur nos connaissances approfondies des émetteurs et sur nos relations avec ces derniers pour favoriser l'amélioration du rendement des placements des clients, pour permettre à ceux-ci d'atteindre leurs objectifs de placement et pour accroître la valeur de leurs portefeuilles à long terme. Dans les segments où nous exploitons des actifs, nous mettons en œuvre des processus et des normes de développement durable supérieurs pour nos clients, notre société et notre personnel.
- **Les facteurs liés au développement durable peuvent avoir une incidence sur la valeur financière :** Nous intégrons les risques et les occasions liés au développement durable qui, selon nous, ont une importance financière relative à nos processus décisionnels tout au long du cycle de vie des placements.



Création de valeur tout au long du cycle de vie des placements

	Acquisition	Aménagement	Gérance	Création de valeur
Valeur	▶ Cerner les risques et les occasions, tels que les risques climatiques physiques, l'efficacité énergétique, les ordonnances locales et les normes de rendement des bâtiments. ▶ Documenter le contrôle préalable du développement durable dans notre document de travail sur les placements afin qu'il soit évalué lors du processus d'approbation du comité de placement.	▶ Concevoir des exigences de conception et des considérations pour le rendement énergétique, le concept de carboneutralité, le carbone intrinsèque, la biodiversité, la santé et le bien-être, ainsi que des procédures contractuelles et d'approvisionnement responsables	▶ Exigences en matière de développement durable au niveau des biens immobiliers afin de contrôler, d'établir un budget et d'améliorer le rendement dans les domaines du climat, de la nature et des personnes. ▶ Améliorations opérationnelles pour réduire la consommation des services publics et mises à niveau des équipements pour remplacer les appareils inefficaces ou les convertir à des solutions à faibles émissions de carbone.	▶ Chercher à réduire les risques et à augmenter la valeur au moment de la vente en réduisant les charges d'exploitation, en augmentant la demande d'espaces durables et en se protégeant des risques liés à la réglementation et à l'obsolescence.
Ressources	▶ Liste de contrôle pour le filtrage initial ▶ Formulaire Sustainability in investment and due diligence summary	▶ Exigences en matière de conception des nouvelles constructions ▶ Exigences de l'entrepreneur en matière de développement durable	▶ Normes de durabilité des immeubles ▶ Tableau de bord du budget de développement durable ▶ Planification de la décarbonation	▶ Liste de contrôle pour les cessions – facteurs de développement durable

Perspectives

Comment le développement durable crée de la valeur pour les actifs que nous gérons

« L'intégration du développement durable fait partie de notre ADN depuis des décennies et nous restons engagés dans cette voie. En fin de compte, nous pensons que le développement durable peut générer de l'alpha et un rendement positif. Nos commanditaires veulent voir comment les facteurs de développement durable peuvent à la fois améliorer le rendement et atténuer les risques, que ce soit lors de la souscription initiale ou des répercussions sur la stratégie de sortie. Notre approche globale du développement durable parallèlement au rendement relève de notre responsabilité vis-à-vis des clients et des investisseurs. »



Maggie Coleman
Cheffe des placements, Immobilier, Amérique du Nord

Gestion de placements Manuvie

Comment le développement durable est-il pris en compte dans nos décisions de placement

« L'investissement durable fait partie intégrante de notre approche, car il nous permet de gérer les risques et de saisir les occasions de création de valeur à long terme. En prenant systématiquement en compte les facteurs de développement durable, nous respectons notre engagement en faveur d'une gérance responsable du capital des clients sans sacrifier le rendement financier. »



Jessica Harrison
Cheffe, Opérations et marchés financiers, Immobilier, Amérique du Nord

Gestion de placements Manuvie

L'incidence du développement durable sur le rendement global des placements

« En tant qu'investisseurs responsables, nous cherchons à comprendre les facteurs qui influencent les profils de risque et de rendement, y compris les risques climatiques. Une intégration solide du développement durable permet d'obtenir des rendements attrayants corrigés du risque sur le long terme. Dans l'immobilier, cela peut attirer des locataires de grande qualité, favoriser des taux d'occupation plus élevés, améliorer le produit d'exploitation net et atténuer les risques liés à la réglementation et à l'obsolescence. »



Scott Gordon
Chef, Gestion d'actifs, Canada

Gestion de placements Manuvie

Comment le développement durable est-il pris en compte au niveau macroéconomique des décisions de placement

« La revue interne de l'immobilier de GPM offre une perspective impartiale sur l'immobilier commercial aux États-Unis et au Canada. Les thèmes actuels du développement durable qui influencent la sélection des marchés et des actifs comprennent des réglementations environnementales de plus en plus strictes en Amérique du Nord, assorties de sanctions financières, et des risques climatiques physiques et de transition qui touchent les thèses de placement. »



Erin Patterson
Co-cheffe, Recherche et stratégie, Gestion de portefeuille immobilier

Gestion de placements Manuvie

Répondre aux besoins des clients en matière de développement durable

« Les investisseurs comptent sur les gestionnaires pour leur offrir du choix et de la clarté. Nous collaborons avec nos clients dans le cadre d'un processus consultatif afin de nous assurer que leurs objectifs en matière de développement durable sont bien compris et bénéficient d'un soutien approprié. Nous nous appuyons sur notre grande expérience pour offrir des solutions qui répondent à leurs attentes, tout en améliorant sans cesse la divulgation de renseignements dans nos rapports et en nous adaptant aux évolutions du secteur. »



Craig White
Chef, Distribution, Marchés privés, Amérique du Nord

Gestion de placements Manuvie



Climat

Notre approche

En tant que gestionnaire de placements immobiliers, notre entreprise est exposée aux risques et aux occasions issus du contexte dans lequel nous exerçons nos activités, et nous sommes conscients que les risques climatiques sont un enjeu fondamental dans le secteur de l'immobilier. Les effets du changement climatique se faisant de plus en plus sentir, il est essentiel pour nos investisseurs, nos employés, nos locataires et nos partenaires que nous comprenions pourquoi cela est important et comment intégrer des stratégies d'atténuation des risques dans nos plans d'affaires.

Alors que nous poursuivons nos efforts pour atténuer les changements climatiques en réduisant les émissions de nos activités et de notre chaîne d'approvisionnement, nous reconnaissons également la nécessité d'accroître la résilience climatique au sein de notre portefeuille immobilier et dans l'ensemble de nos pratiques de gestion. La nature et le niveau de ces risques dépendent de forces structurelles qui façonneront nos décisions à court et à long terme. Nous nous attendons à ce que notre activité soit affectée de manière positive et négative par la transition climatique; les occasions dépendront en fin de compte de notre action et de notre réaction. La réduction de notre empreinte carbone est essentielle pour la gestion des risques de notre clientèle et l'amélioration de la durabilité du potentiel de rendement financier.

100 %

des biens immobiliers ont fait l'objet, en 2025, d'une surveillance visant à évaluer les risques climatiques physiques

68 %

des biens immobiliers ont été évalués au moyen de trousses d'outils visant à déterminer leur résilience climatique

93 %

des biens immobiliers sont dotés de plans de gestion des situations d'urgence finalisés

En savoir plus sur la divulgation des renseignements sur les risques relatifs aux changements climatiques

Annexe – Divulgation des renseignements dans le cadre du GIFCC – abrégé

Rapport sur les changements climatiques et l'immobilier (GIFCC)

Rapport sur le développement durable de GPM

Résilience climatique

Les risques climatiques ont déjà des répercussions sur le secteur de l'immobilier et leur fréquence et leur intensité devraient augmenter. Les risques physiques et les risques liés à la transition peuvent avoir une incidence sur les flux de trésorerie des actifs, leurs coûts d'exploitation et leur valeur à long terme. Afin de mieux comprendre et gérer ces risques, nous adoptons une approche prospective fondée sur des scénarios, couvrant des horizons à court terme (1 à 5 ans), à moyen terme (5 à 10 ans) et à long terme (plus de 10 ans).

En 2023, nous avons mené une analyse de scénarios climatiques afin d'évaluer les impacts potentiels sur notre portefeuille immobilier selon deux scénarios : un scénario d'inaction (> 4 °C) et un scénario conforme à l'Accord de Paris (< 2 °C). Les conclusions ont été partagées avec la haute direction et utilisées pour informer les processus internes, que ce soit à des fins d'intégration d'enjeux climatiques aux stratégies, aux budgets, à la prise de décisions de placement, à la planification des risques élevés à l'échelle des actifs, à la stratégie climatique de l'entreprise ou à la formation en la matière.

Nous utilisons un outil prévisionnel tiers de gestion des risques climatiques fondé sur des scénarios pour évaluer l'exposition de notre portefeuille mondial aux risques climatiques physiques et aux conditions météorologiques extrêmes, notamment les inondations, l'élévation du niveau de la mer, les vents extrêmes, les feux de forêt, le stress thermique et le stress hydrique. Parallèlement, nous répertorions les caractéristiques de résilience des propriétés, comme la sensibilisation aux risques, la préparation aux situations d'urgence, la planification de la continuité des activités et les caractéristiques des bâtiments, qui contribuent à atténuer les impacts liés au climat.

Ces travaux ont mené à l'élaboration de notre norme sur la résilience face aux changements climatiques, qui fait partie intégrante de nos Normes de durabilité des immeubles utilisées par nos directeurs immobiliers tiers. Cette norme met l'accent sur la formation, la planification d'urgence, les évaluations de la résilience et les améliorations ciblées des bâtiments, et ce, afin de renforcer la résilience à l'échelle des actifs.

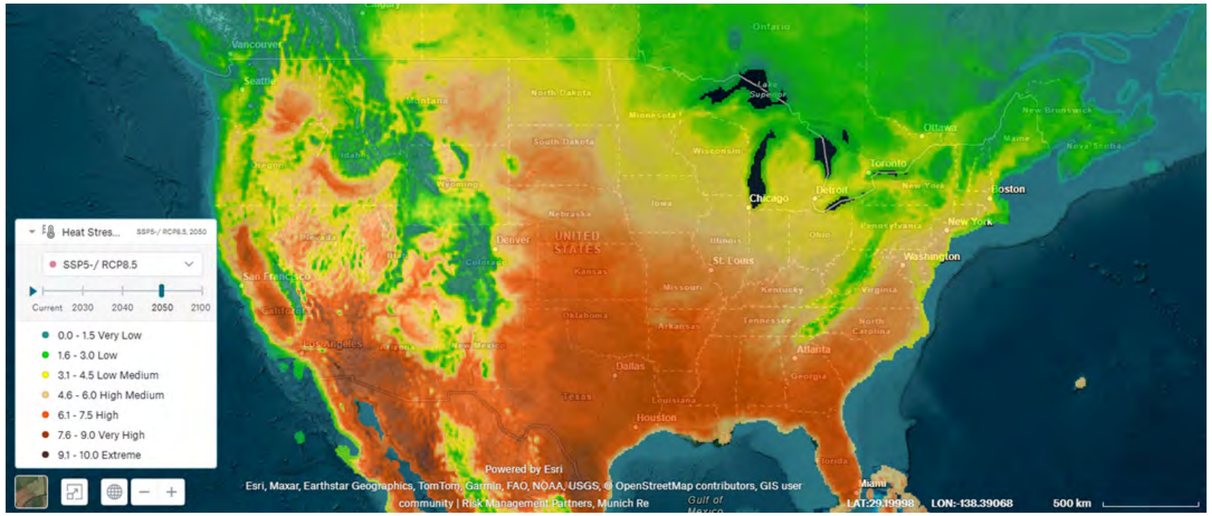
Exemples d'évaluation des risques climatiques et de mesures de résilience

Risques liés aux changements climatiques	**Inondations et élévation du niveau de la mer**	**Feux de forêt**	**Stress thermique**
Répercussions sur l'immobilier	▶ Dommages matériels et perturbation des activités ▶ Augmentation des coûts d'assurance ou réduction des produits d'assurance accessibles. ▶ Coûts de réparation ou de remplacement ▶ Augmentation des coûts d'entretien et d'exploitation des actifs		
Mesure de résilience	▶ Planification de la gestion des urgences ▶ Barrières anti-inondation et pompes de relevage ▶ Déplacement des ascenseurs à des niveaux supérieurs au rez-de-chaussée	▶ Matériaux résistants au feu et aménagement paysager ▶ Alimentation d'urgence en eau présente sur site pour la lutte contre les incendies ▶ Filtres à air à haute efficacité utilisés dans les systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVC)	▶ Systèmes d'équipement et enveloppe des bâtiments à haute efficacité énergétique ▶ Capacité de refroidissement accrue ▶ Les aménagements en matériaux inertes (par exemple, allées, voies d'accès) ont été transformés en revêtements perméables végétalisés afin de limiter l'absorption de chaleur

Analyse des risques : cartographie des risques climatiques

Dans le cadre de notre processus de contrôle préalable pour les nouveaux projets d'investissement et d'aménagement, nous avons intégré des exigences d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques à l'échelle des actifs ainsi que des recommandations de bonnes pratiques en matière de résilience. Grâce à des outils d'analyse des risques physiques, ce processus permet d'aider les équipes à détecter les risques et à déterminer les mesures de résilience prioritaires en fonction de leur exposition aux risques climatiques et des mesures et pratiques de résilience déjà en place.

Par exemple, le stress thermique au Canada et aux États-Unis est évalué à l'aide du scénario de trajectoires représentatives de l'évolution des concentrations RCP8.5, souvent désigné comme le scénario des affaires courantes. La carte met en évidence les régions du Canada et des États-Unis qui risquent de connaître un stress thermique extrême d'ici 2050 si aucune mesure n'est prise pour lutter contre le changement climatique. Ces données sont utilisées par les équipes de placement pour repérer les risques climatiques physiques pouvant toucher les biens immobiliers et sont accompagnées d'une liste de mesures de résilience potentielles à inclure dans la souscription, comme l'utilisation de matériaux de construction limitant l'absorption de la chaleur ou l'installation d'équipements économes en énergie.



Source : outil Location Risk Intelligence Platform de Munich Re, 2025



Progrès de la décarbonation

Le secteur de l'immobilier a une incidence notable sur les émissions mondiales, ce qui le rend particulièrement sensible aux changements dans les politiques climatiques, les normes de rendement et les attentes des clients. Nous travaillons à l'élaboration de solutions visant à réduire les émissions absolues de portées 1 et 2 de 40 % d'ici 2035, en mettant dès à présent l'accent sur la décarbonation des actifs que nous détenons et exploitons.

Nous nous concentrons sur une série de méthodes visant à réduire les émissions de nos actifs immobiliers. Nos principaux leviers de décarbonation sont l'efficacité énergétique, l'électrification et le changement de combustible, les énergies renouvelables et l'acquisition de crédits compensatoires responsables une fois que toutes les mesures disponibles pour réduire les émissions sur site ont été prises. Cernés et évalués du point de vue du coût relatif et de l'influence potentielle sur l'actif, ces leviers serviront de piliers pour informer la prise de décision en matière de dépenses en capital et le suivi des progrès réalisés.

17 %

de réduction des émissions de GES opérationnelles (2025 par rapport à 2019)[1]

1 Les émissions opérationnelles comprennent les émissions de gaz à effet de serre de portées 1 et 2. Les émissions de GES de 2025 et de 2019 sont ajustées.



Plan d'action indicatif pour les émissions des placements immobiliers

Une trajectoire potentielle de réduction des émissions à l'horizon 2035

Voie de réduction des émissions

Émissions de référence	Acquisitions/ cessions	Efficacité	Électrification	Énergies renouvelables	Réduction du réseau électrique	Objectif 2035
		▶ Contrôle et optimisation des systèmes CVC ▶ Modernisation des éclairages ▶ Fuites de réfrigérant et sélection ▶ Entretien de l'enveloppe des bâtiments ▶ Mobilisation des locataires	▶ TA pour le chauffage et l'ECS ▶ Combustible pour générateurs à faibles émissions de GES ▶ Équipements électriques pour les cuisines	▶ Solaire PV pour les toitures et les stationnements ▶ Microéoliennes ▶ Stockage dans des batteries ▶ Achat d'énergie renouvelable hors site		
Répartition Électricité et vapeur – **~70 %** Gaz naturel – **~25 %** Émissions fugitives – **~5 %**	Ajustements annuels, révision effectuée pour refléter les changements	Optimisation des intrants, de la consommation d'énergie, du choix des réfrigérants, etc.	Réduction de la dépendance aux combustibles fossiles directs	Exploitation des technologies renouvelables sur site et hors site	Détermination des répercussions indirectes des modifications du réseau électrique sur nos émissions (réduction ou augmentation)	

Sans être une source directe de réduction des émissions, la disponibilité de données de haute qualité concernant nos actifs sera essentielle pour hiérarchiser les mesures complexes de réduction des émissions. Les initiatives de soutien possibles comprennent les suivantes :

- ▶ Plans de décarbonation
- ▶ Mises en service rétroactives
- ▶ Études de faisabilité d'installations de panneaux photovoltaïques sur site
- ▶ Déploiement d'une plateforme de gestion de l'énergie à l'échelle du portefeuille
- ▶ Déploiement de compteurs d'énergie en temps réel

CVC signifie chauffage, ventilation et climatisation. ECS signifie eau chaude sanitaire. TA signifie thermopompe à air. Solaire PV désigne l'énergie solaire photovoltaïque.

Approche de la planification de la décarbonation

Plus de 90 % de nos émissions de GES opérationnelles sont compensées par des plans de décarbonation à l'échelle des actifs[1].

Ces plans décrivent les étapes à suivre pour atteindre les objectifs à moyen et à long terme, et pour se concentrer sur l'efficacité et l'optimisation immédiates des bâtiments ainsi que sur les possibilités de rénovation en profondeur nécessitant plus de capital lors des renouvellements importants des équipements dans le cadre du cycle de vie.

Nos plans de décarbonation coordonnés dotent les équipes de gestion d'actifs des connaissances et des outils nécessaires pour aligner les améliorations des immobilisations sur les exigences réglementaires et les objectifs stratégiques. Grâce à un inventaire global des projets, à des systèmes de suivi internes et à des outils d'analyse de scénarios, les équipes peuvent hiérarchiser les actions ayant une incidence, suivre les progrès et intégrer la planification de la transition afin de s'aligner à la fois sur l'environnement réglementaire local et sur nos stratégies en matière d'actifs et de fonds.

En 2025, nous avons renforcé notre processus de contrôle préalable en matière de durabilité pour les nouvelles acquisitions en intégrant des considérations relatives aux risques de transition dans les évaluations de l'état des immeubles. Ce dispositif a permis aux équipes de placement d'identifier très tôt les risques susceptibles d'influencer la décision d'investissement. Dans le cadre de transactions aux délais serrés, où il n'est pas toujours possible d'élaborer des plans de décarbonation détaillés, cette analyse préliminaire permet de déterminer si un actif présente des risques de transition significatifs ou s'il nécessite une planification approfondie après son acquisition. Cette évaluation permet de vérifier des éléments clés, tels que les sources d'énergie actuelles, les possibilités de rénovation (par exemple, les capacités mécaniques et électriques), la faisabilité d'une installation solaire, les systèmes de contrôle du bâtiment et le rendement de l'enveloppe du bâtiment, afin de prendre des décisions d'acquisition plus éclairées, en cohérence avec notre stratégie globale de transition.

La planification de la décarbonation pour notre portefeuille existant étant presque achevée, toutes les nouvelles acquisitions viseront à inclure des budgets pour les plans de transition. Les prochaines étapes au niveau des actifs consisteront à mettre en œuvre des conceptions détaillées pour des rénovations profondes et à mettre en œuvre des mesures d'efficacité et d'optimisation. Notre plateforme immobilière est l'une des nombreuses catégories d'actifs de GPM à contribuer à la réalisation des objectifs énoncés dans le **plan d'action climatique** de Manuvie.

Sélection des audits	Constance des résultats	Hiérarchisation	Examen et alignement des dépenses en capital	Mise en œuvre
▶ Type de bâtiment ▶ Complexité des équipements ▶ Ventilation de la consommation d'énergie	▶ Exigences minimales ▶ Examen de la durabilité ▶ Examen de l'équipe de gestion immobilière	▶ Cerner les principaux consommateurs ▶ Régions dotées des réseaux à la plus forte intensité ▶ Intensité énergétique la plus élevée	▶ Examen annuel des projets ▶ Étude de faisabilité supplémentaire du budget (conception détaillée, calcul approfondi des coûts) ▶ Planification de scénarios pour les objectifs et les critères de référence	▶ Suivre les projets pluriannuels ▶ Contrôler l'incidence des modifications des portées sur la réduction ▶ Vérifier les résultats attendus

Étude de cas – Électrification des biens immobiliers d'entreprise



Enjeu

Dans plusieurs de nos immeubles de bureaux, les principaux équipements de chauffage arrivent en fin de vie. Ils représentent une part importante de la consommation énergétique des bâtiments et des émissions opérationnelles. Étant donné que ces systèmes ont généralement une durée de vie de 20 ans ou plus, les décisions de réinvestissement prises aujourd'hui risquent de verrouiller les rendements à forte intensité carbone et énergétique pendant des décennies. Bien qu'il existe des solutions de CVC à haute efficacité énergétique et à faibles émissions de carbone, leur coût initial plus élevé peut constituer un obstacle à leur adoption en l'absence d'une stratégie claire à long terme.

Action

Pour y remédier, nous avons élaboré des plans de décarbonation détaillés pour chaque bien immobilier, axés sur l'électrification des systèmes des bâtiments, au rythme des cycles naturels de remplacement des équipements. En collaboration avec des conseillers et des ingénieurs, nous avons évalué les différentes options permettant de remplacer les systèmes fonctionnant aux énergies fossiles arrivés en fin de vie par des solutions électriques à haute efficacité énergétique, en privilégiant les plus adaptées au profil de détention à long terme de notre portefeuille de bureaux principaux. Cette approche tire parti des travaux de rénovation programmés pour procéder à l'électrification des bâtiments tout en minimisant les perturbations opérationnelles.

Résultat

Sur l'ensemble du portefeuille, ces mesures d'électrification devraient permettre d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique et de réduire les émissions au cours des cinq à sept prochaines années, à mesure que les projets passeront de la phase d'étude de faisabilité à celle de construction.

Le parcours vers la valeur

L'électrification et le remplacement des systèmes CVC par des équipements à haute efficacité énergétique peuvent réduire les coûts d'exploitation à long terme et stabiliser les dépenses énergétiques à mesure que les réseaux électriques se décarbonent. La modernisation anticipée des systèmes alimentés par des combustibles fossiles, en fin de vie, contribue également à atténuer les risques associés à la transition en réduisant l'exposition aux changements réglementaires potentiels et à une éventuelle dépréciation de la valeur. Elle facilite l'intégration de la décarbonation dans les cycles de planification des investissements liés à la nature afin d'optimiser le calendrier des investissements et de minimiser les perturbations.

1 Les émissions opérationnelles comprennent les émissions de gaz à effet de serre de portées 1 et 2.



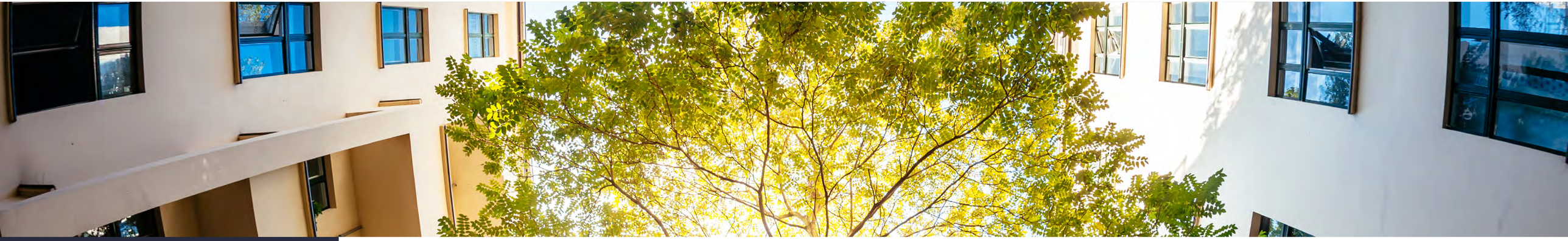
Nature



Notre approche

La nature est, tout simplement, le monde naturel. Elle comprend à la fois le monde du non-vivant (terre, sol, eau et air) et le monde du vivant (écosystèmes, espèces et gènes), que nous appelons la biodiversité. Outre l'immense valeur intrinsèque de la nature, toute vie sur Terre dépend à des degrés divers des avantages que procure la nature. La nature et la biodiversité sont essentielles au fonctionnement de la société et de l'économie mondiale. Plus de la moitié du PIB mondial total – soit quelque **44 billions de dollars** – dépend modérément ou fortement de la nature et de ses services.

De la construction à l'exploitation d'immeubles, le secteur de l'immobilier dépend beaucoup de la nature. Nous sommes conscients des quantités considérables de matières premières nécessaires à la construction et à l'entretien de nos bâtiments. Du point de vue de l'exploitation, nous comprenons le rôle que joue la nature dans la protection contre les inondations, l'approvisionnement en eau pure, la réduction des températures pendant les vagues de chaleur et pour de nombreux bâtiments, la création d'un cadre de vie ou de travail agréable.



77 %

des propriétés ont mis en œuvre au moins une initiative liée à la nature ou à la biodiversité.

25 %

des propriétés disposent de ruches urbaines ou de jardins sur les toits

Nous pensons que négliger la nature peut avoir des conséquences négatives sur la valeur et la résilience des actifs immobiliers de notre clientèle. C'est pourquoi nous œuvrons à préserver les écosystèmes environnants et les habitats naturels dans lesquels la biodiversité s'épanouit. Nous poursuivons l'examen et l'actualisation de nos processus afin de garantir l'intégration des meilleures pratiques pour la nature et la biodiversité tout au long du cycle de vie des placements. Vous trouverez de plus amples renseignements sur notre approche de la nature et des sujets connexes dans notre **Déclaration sur la protection de la nature,** notre **Déclaration sur l'eau** et notre **Déclaration sur les changements climatiques**.

Facteurs à prendre en compte tout au long du cycle de vie des placements

Acquisitions et projets d'aménagements	Gestion d'actifs et gérance
Points à prendre en compte de la liste de contrôle	**Normes de durabilité des immeubles**
▶ Analyser le potentiel de protection et de restauration des espèces. ▶ Faire pousser des arbres en bordure des rues et des parcs de stationnement ▶ Convertir les pavages à surface dure en pavés verts alvéolés ▶ Utiliser au moins 50 % de plantes indigènes pour l'aménagement paysager ▶ Aménager un toit vert pour tous les espaces de toit utilisables ▶ Viser une incidence positive nette sur la biodiversité pour les projets d'aménagements verts	▶ Renoncer à l'utilisation de pesticides ▶ Planter des arbres ou des plantes indigènes ▶ Installer des ruches ou d'autres abris pour la faune ▶ Pavés verts alvéolés ▶ Toits verts ou jardins de toit ▶ Pratiques de gestion respectueuses des oiseaux ▶ Réduction des déchets et de la consommation d'eau



100 %

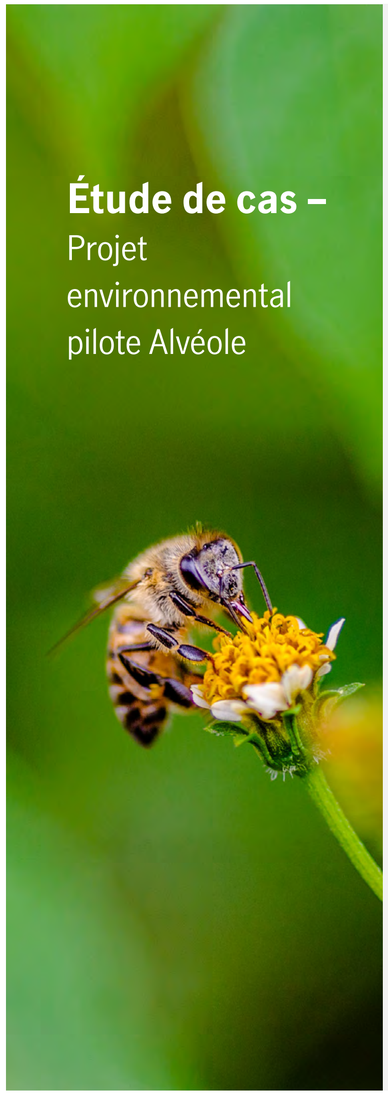
de notre portefeuille immobilier est couvert dans la plateforme Integrated Biodiversity Assessment Tool (IBAT).

Exploitation des connaissances sur la biodiversité

Les investisseurs sont de plus en plus désireux de comprendre les liens financiers importants que leurs actifs peuvent avoir avec la nature, en particulier la biodiversité. Nous continuons à développer nos capacités afin de fournir ces renseignements à nos investisseurs, notamment en adoptant l'IBAT dans le cadre de notre engagement à préserver et à améliorer la biodiversité. L'IBAT donne accès à des ensembles de données mondiaux complets, notamment la Liste rouge de l'UICN des espèces menacées, la Base de données mondiale sur les zones protégées et la Base de données mondiale des zones clés pour la biodiversité. Ces données externes qui font autorité nous aident à intégrer la biodiversité dans nos analyses de risque et nos plans de gestion des actifs, ce qui fait partie des principales recommandations clés du GIFN.

Les rapports de l'IBAT fournissent de précieuses informations spécifiques au site, telles que les scores de réduction des menaces et restauration en faveur des espèces (STAR). Les scores STAR, qui peuvent être générés pour n'importe quelle zone, quantifient les contributions potentielles que les activités de gestion des terres sur ce site peuvent apporter à la réduction du risque d'extinction ou à la restauration d'un environnement plus riche en biodiversité. En 2025, nous avons mis à jour notre processus de contrôle préalable en matière de développement durable afin d'utiliser l'IBAT comme outil de sélection pour les nouvelles acquisitions, dans le but d'identifier les risques et les occasions liés à la nature associés au bien immobilier.

Le fait de disposer de données sur les risques liés à la biodiversité dans l'ensemble de notre portefeuille mondial nous permet de donner la priorité aux actifs les plus menacés ainsi qu'aux possibilités de correction. Nous pourrons alors déterminer s'il est nécessaire de procéder à des évaluations plus approfondies. Afin de renforcer la qualité des informations utiles à la prise de décision au niveau des actifs, nous allons au-delà des outils d'analyse de portefeuille. Nous collaborons avec d'autres prestataires capables de fournir des renseignements sur la biodiversité vérifiés sur le terrain, grâce à des technologies de surveillance et à des méthodes d'échantillonnage structurées. Ces approches peuvent compléter les ensembles de données géospatiales en établissant des références propres à chaque bien immobilier, en améliorant notre capacité à suivre les changements au fil du temps et en permettant de formuler des recommandations sur mesure, adaptées à chaque site, afin de favoriser la résilience et la régénération des actifs.



Étude de cas – Projet environnemental pilote Alvéole

Enjeu

La dégradation des milieux naturels a une incidence croissante sur les actifs immobiliers; la biodiversité est cependant difficile à mesurer, à comparer et à prendre en compte dans les décisions d'investissement. Dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, les conditions liées à la biodiversité varient considérablement d'un bien immobilier à l'autre, et les ensembles de données disponibles peuvent être fragmentés. Ces spécificités complexifient, pour chaque site, l'identification des risques et des occasions utiles à la prise de décision, ainsi que l'adaptation aux exigences de communication de renseignements en constante évolution.

Action

Depuis 2019, nous avons établi un partenariat avec Alvéole et étendu notre programme de ruches urbaines à plus de 25 immeubles. En 2025, nous avons mené le projet pilote d'évaluation des risques environnementaux d'Alvéole sur deux sites afin d'associer la télédétection (par exemple : occupation des sols, pollution lumineuse, abondance moyenne des espèces) à la biosurveillance sur le terrain (par exemple : analyse de l'ADN environnemental du miel, résidus de pesticides, microplastiques, nids d'insectes). Ce projet pilote a été conçu pour accompagner une évaluation conforme à l'approche LEAP (localiser, évaluer, apprécier et préparer) du GIFN et pour formuler des recommandations d'amélioration concrètes et adaptées à chaque site.

Résultat

Ce projet pilote a démontré comment des données de biodiversité vérifiées sur le terrain peuvent compléter les outils d'analyse de portefeuille en fournissant des références reproductibles au niveau de chaque bien immobilier, des indicateurs de risque (p. ex., espèces menacées, risque hydrologique) et des mesures concrètes (p. ex., éclairage limitant la pollution lumineuse, végétalisation/création d'habitats, rétention des eaux pluviales). Cette approche peut répondre aux attentes croissantes dans le cadre d'initiatives telles que le GIFN et ouvrir la voie à une mise en œuvre à grande échelle d'une « intelligence de la nature » cohérente au niveau de chaque site, pour l'ensemble du portefeuille. En 2026, nous prévoyons d'étendre le projet pilote à la surveillance bioacoustique sur trois sites supplémentaires. La bioacoustique apporte des données temporelles en continu sur l'activité des espèces (p. ex., les oiseaux ou les insectes), complétant ainsi la détection globale de la biodiversité assurée par l'ADN environnemental; ensemble, ces deux approches renforcent la confiance dans les tendances observées au fil du temps.

Le parcours vers la valeur

Les données sur la biodiversité au niveau du site permettent une prise de décision plus précoce et mieux ciblée, en identifiant les lieux où les investissements, tels que les infrastructures vertes, la création d'habitats, la rétention des eaux pluviales ou l'ombrage, peuvent réduire le plus efficacement les risques et améliorer la résilience des actifs. De plus, les aménagements en lien avec la nature, notamment l'accès à des espaces verts et à des environnements extérieurs plus sains, peuvent améliorer la qualité de vie et le bien-être des locataires, favorisant ainsi leur attraction, leur fidélisation et la stabilité du taux d'occupation pour certains types de biens immobiliers.

Suivi de la nature dans l'environnement bâti



Avant 2023

- Suivi et contrôle des paramètres liés à la nature, tels que l'utilisation de l'eau et les espaces verts.
- Adoption de politiques opérationnelles et de construction visant à réduire les matériaux, les déchets, ainsi que la consommation d'eau et d'énergie.
- Nous avons recensé les initiatives en faveur de la biodiversité, telles que les ruches, et étudié les moyens de les intégrer dans les programmes de mobilisation des locataires.

2023

- Mise à jour de nos listes de contrôle en matière de contrôle préalable, de nos exigences en matière de nouvelles constructions et de nos Normes de durabilité des immeubles afin d'y inclure des considérations particulières sur la nature et la biodiversité.
- Réalisation d'une évaluation pilote afin de mieux comprendre les principaux facteurs qui favorisent la création d'occasions liées à la nature et la gestion de l'exposition aux risques financiers.

2024

- Mise à profit du document de position « Feuille de route respectueuse de la nature : Fondements du système de l'environnement bâti – Exemples de l'industrie de l'environnement bâti – Gestion de placements Manuvie ».
- Intégration de l'IBAT et téléversement du portefeuille immobilier mondial de GPM.

2025

- Intégration d'outils tels que l'IBAT pour repérer les risques et les occasions liés à la nature et à la biodiversité au sein de notre portefeuille actuel et de nos acquisitions.

À partir de 2026

- Suivi de la biodiversité sur le terrain (capteurs et échantillonnage structuré) afin de compléter les données géospatiales, d'établir des références au niveau de chaque bien immobilier, de suivre les évolutions et d'orienter les mesures de résilience et de régénération adaptées à chaque site.



Personnes

Évaluation des risques, des effets et des possibilités

Notre façon d'utiliser l'espace évolue sans cesse, notamment sous l'impulsion de l'importance croissante accordée à la santé et au bien-être.

L'immobilier crée des environnements dans lesquels les gens peuvent vivre, interagir et s'épanouir. Les épargnants en immobilier jouent un rôle important pour garantir des cadres de vie et de travail sains pour tous.



Devoir de vigilance en matière de droits de la personne et de gestion des risques

Notre approche liée aux personnes repose sur le devoir de vigilance en matière de droits de la personne, qui nous permet d'identifier et d'atténuer les risques, conformément à notre obligation fiduciaire. Même si les violations des droits de la personne peuvent se manifester sous la forme d'incidents isolés, leur effet cumulatif peut contribuer à ancrer des inégalités structurelles. De telles conditions peuvent affaiblir notre capacité à générer de la valeur durable pour nos clients et compromettre les efforts plus larges visant à bâtir une économie mondiale inclusive, équitable et résiliente, dont dépendent les marchés financiers.

Manuvie s'est fermement engagée à respecter les droits de la personne, y compris les droits des travailleurs, dans le cadre de ses opérations d'affaires et de ses relations, comme en témoigne notre Déclaration mondiale sur les droits de la personne. Afin de respecter cet engagement, nous avons identifié les principaux risques en matière de droits de la personne liés à nos activités et à nos investissements, conformément aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de la personne.

Pratiques contractuelles et pratiques de la chaîne d'approvisionnement responsables

Notre engagement à l'égard des droits de la personne s'étend à notre chaîne d'approvisionnement, et nous promouvons des pratiques commerciales responsables et éthiques, comme le stipulent notre Politique relative aux pratiques contractuelles responsables et le Code de déontologie des fournisseurs de Manuvie. Selon la Politique relative aux pratiques contractuelles responsables, tous les entrepreneurs affiliés à GPM, tels que les directeurs immobiliers, doivent se conformer aux lois, règlements et ordonnances applicables aux paliers fédéral, provincial, municipal et de l'État, ainsi qu'aux normes en matière de droits de la personne de GPM. En 2025, nous avons conduit une analyse ciblée portant sur un groupe de prestataires de gestion immobilière afin d'évaluer leurs pratiques et procédures en matière de droits de la personne. Les enseignements tirés de cet exercice ont mis en évidence les domaines dans lesquels nous pouvons renforcer notre approche en matière d'engagement et aider les prestataires à développer les capacités nécessaires pour adopter et maintenir des pratiques exemplaires en matière de droits de la personne.

Nous développons des outils et des ressources afin de donner à nos équipes de placement les moyens de mettre en œuvre cette approche. Nos cadres de devoir de vigilance en matière de droits de la personne intègrent des considérations relatives aux aspects suivants :

- Principales questions relatives aux droits de la personne
- Inclusivité dans le capital humain et les biens et services
- Peuples autochtones
- Supervision responsable des contrats et de la chaîne d'approvisionnement
- Accès aux voies de recours
- Engagement communautaire

27 %

des biens immobiliers sont certifiés en matière de santé et de bien-être

86 %

des biens immobiliers disposaient d'une politique d'approvisionnement durable, définissant des exigences à l'égard des fournisseurs, telles que l'engagement en faveur du commerce équitable, de l'approvisionnement responsable et des produits d'origine locale

82 %

des biens immobiliers disposent d'au moins trois équipements favorisant ou améliorant le bien-être des occupants, tels que des centres de conditionnement physique, un soutien en matière de santé mentale et sociale, ou encore un accès à la nature

Favoriser des résultats inclusifs grâce à la gestion des actifs et à la gérance responsable

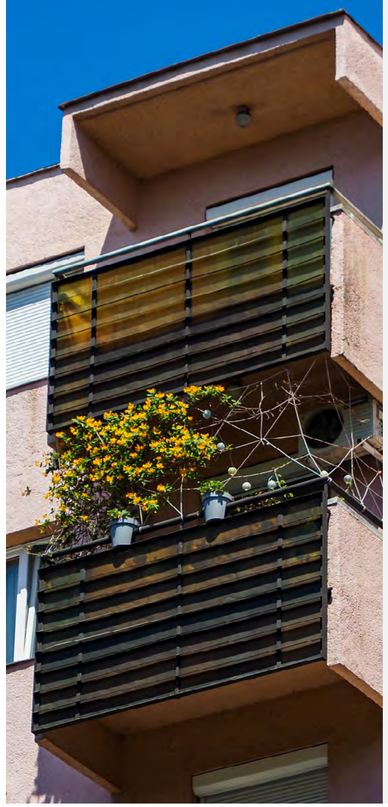
Nous cherchons également à repérer les occasions permettant d'améliorer les résultats financiers, climatiques, environnementaux et sanitaires pour les populations grâce aux activités de gestion d'actifs et de gérance responsable, principalement par le biais de nos Normes de durabilité des immeubles. Depuis le lancement de ces normes en 2017, nous les avons utilisées pour guider les décisions de placement, évaluer le bien-être social et définir des attentes claires pour les directeurs immobiliers. Ces normes intègrent des aspects liés à l'inclusion, à l'approvisionnement responsable, au développement économique, à la santé et au bien-être, ainsi qu'à l'engagement communautaire.

Nous affinons en permanence nos pratiques en suivant les tendances émergentes et en intégrant les meilleures approches, en veillant à ce que nos efforts soutiennent la création de valeur à long terme pour les clients et les résultats positifs pour les parties prenantes et les communautés. Les enquêtes de satisfaction des locataires sont un élément clé de ce processus, offrant des informations qui éclairent les améliorations opérationnelles, renforcent l'expérience des locataires et s'inscrivent dans notre démarche globale axée sur les personnes et sur nos objectifs de rendement des actifs.

Pour donner accès à des voies de recours, la ligne d'assistance directe sur l'éthique de Manuvie est disponible afin de signaler tout problème. Même si la ligne d'assistance directe sur l'éthique de Manuvie a été mise en place principalement à l'intention des employés, des tiers (comme les actionnaires, les fournisseurs et les sous-conseillers) peuvent également signaler en toute confidentialité toute activité présumée contraire à l'éthique ou aux devoirs de la profession, illégale ou frauduleuse.

Dans son ensemble, cette approche centrée sur la personne – qu'il s'agisse de gérer les risques liés aux droits de la personne ou de favoriser des occasions plus larges de création de valeur – témoigne de notre engagement stratégique à conduire nos activités dans le respect et le soutien des personnes tout au long de notre chaîne de valeur. En intégrant le devoir de vigilance en matière de droits de la personne, des pratiques contractuelles responsables et des normes axées sur les personnes dans nos activités de gestion d'actifs et de gérance responsable, nous cherchons à améliorer les résultats pour nos collaborateurs, nos fournisseurs, nos locataires et les communautés, y compris les peuples autochtones. En tant qu'investisseurs immobiliers, cette approche globale renforce notre responsabilité quant à l'élaboration de milieux inclusifs et résilients, propices à la prospérité durable des personnes et des économies.

Étude de cas – Coentreprise TruAmerica en faveur du logement abordable



Enjeu

Aux États-Unis, nous observons continuellement une importante pénurie chronique de logements, aggravée par la hausse des coûts de construction, les taux d'intérêt élevés, les facteurs politiques défavorables et un accroissement du poids des loyers, accentuant les pressions sur les locataires à revenus faibles ou moyens. La demande de logements abordables a largement dépassé l'offre nouvelle.

Action

En 2025, Gestion de placements Manuvie et TruAmerica ont lancé conjointement Anchor Point Residential, une plateforme intégrée verticalement visant à préserver l'accès à des logements à loyer modique, en acquérant la participation du commandité dans un portefeuille de 51 biens immobiliers, totalisant environ 6 000 logements, répartis dans l'ensemble des États-Unis. La plateforme cible des ensembles immobiliers de grande qualité, récents et bien situés, bénéficiant de programmes fédéraux de crédits d'impôt, en tirant parti à la fois de la taille et de l'expertise opérationnelle combinées des deux sociétés dans le cadre d'une opération hautement structurée et sophistiquée.

Résultat

En donnant la priorité à la préservation du parc immobilier, la plateforme favorise le maintien d'un accès à des logements abordables pour les locataires à revenus faibles ou moyens sur les marchés où la demande est la plus forte, contribuant ainsi à préserver l'accessibilité des quartiers à long terme. Les caractéristiques initiales du portefeuille mettent en évidence un taux d'occupation stable dans des segments caractérisés par une pénurie structurelle de l'offre, ce qui renforce la stabilité des résidents tout en s'inscrivant dans une gérance réfléchie à long terme.

Le parcours vers la valeur

Les logements destinés aux segments à revenu limité offrent des taux d'occupation stables, des flux de trésorerie durables et un fort potentiel de rendement, soutenus par des données fondamentales sectorielles favorables et une pénurie chronique de logements à prix abordable. Le développement de cette plateforme évolutive, associé à notre expérience et à ses atouts en matière de structuration, témoigne de notre capacité d'exécution et de notre adéquation avec les besoins locaux, ce qui nous permet de transformer la préservation à grande échelle en création de valeur à long terme.


Manulife

Gouvernance

Notre gouvernance en matière de développement durable

Une bonne gouvernance est essentielle pour prendre de bonnes décisions. Voici le détail de notre structure de gouvernance pour la prise de décisions liées au développement durable dans notre plateforme immobilière.

Équipe de direction Immobilier mondiale

Composée de hauts représentants de notre activité immobilière, l'équipe de direction Immobilier mondiale est chargée d'élaborer et de mettre en œuvre des stratégies de placement, notamment en matière de levée de capitaux, d'acquisitions, de gestion de portefeuille, de gestion et d'exploitation d'actifs, et de développement de produits. L'équipe Développement durable, Immobilier travaille en étroite collaboration avec l'équipe Stratégie pour s'assurer que le développement durable est bien pris en compte dans les processus d'affaires et les prises de décision. Cet appui consiste notamment à déterminer et à élaborer des pratiques exemplaires en matière d'investissement durable, à aider les équipes de placement à concevoir des outils et des méthodologies, à fournir des conseils sur le développement de produits et à diriger la participation à des initiatives externes et à des engagements collaboratifs dans le secteur.

Comité des placements immobiliers

Le Comité des placements immobiliers, qui comprend le chef des placements de la division Immobilier, est chargé de veiller à ce que chaque acquisition fasse l'objet d'un contrôle préalable approfondi en matière de développement durable à l'aide de notre trousse de développement durable exclusive.

Comité sur le développement durable des marchés privés de GPM

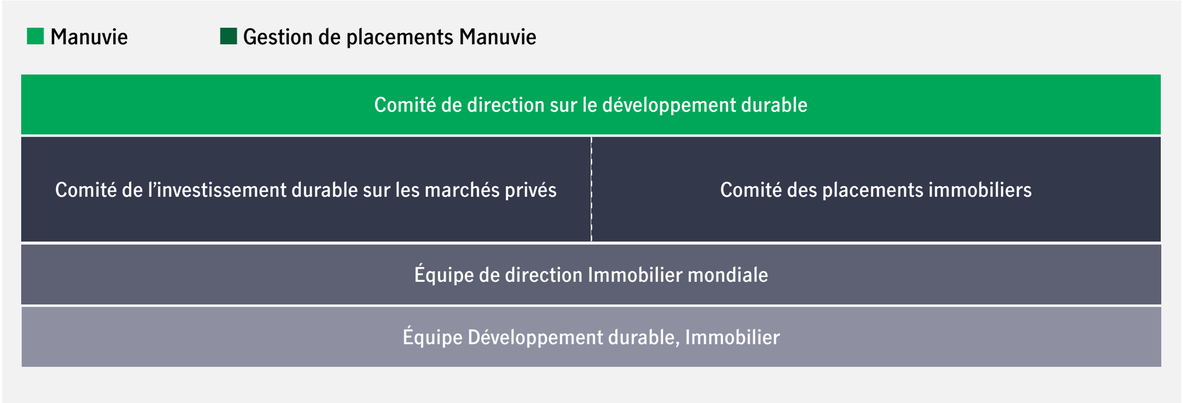
Le comité comprend la cheffe mondiale, Marchés privés, et le chef du développement durable de GPM. Il supervise la mise en œuvre de pratiques de développement durable valorisantes dans toutes les catégories d'actifs des marchés privés, y compris l'immobilier.

Comité de direction sur le développement durable (CDDD) de Manuvie

Ce comité, qui comprend le chef de la direction et le chef du développement durable de Manuvie ainsi que le chef de la direction de GPM, est responsable des décisions liées aux principales priorités en matière de développement durable pour les activités de Manuvie à l'échelle mondiale, y compris l'assurance et la gestion de patrimoine. Parmi les priorités supervisées par ce comité, on peut citer le Programme axé sur les effets et le parcours vers la carboneutralité de Manuvie. Pour plus de détails sur la structure globale de gouvernance en matière de développement durable de GPM, veuillez consulter notre **rapport sur le développement durable**.

Transparence et rapports

Par souci de transparence envers l'ensemble des parties prenantes, nous rendons compte de notre rendement en nous appuyant sur des normes et des cadres de divulgation reconnus à l'échelle mondiale, y compris les Principes pour l'investissement responsable (PRI), le Carbon Disclosure Project et l'évaluation des placements immobiliers du GRESB.



Nous communiquons également des renseignements importants sur le développement durable à nos investisseurs dans des rapports trimestriels et annuels. Le contenu de ces rapports s'inspire des normes de la Global Reporting Initiative (GRI), de la norme du Sustainability Accounting Standards Board (SASB) en matière immobilière, des objectifs de développement durable des Nations unies et du GIFCC. Nous continuons à suivre les progrès des normes de préparation de rapports sur le développement durable et nous nous préparons à nous conformer aux cadres de l'International Financial Reporting Standards Foundation et du GIFN.

Intégration du développement durable dans le cycle de vie des placements

La gérance responsable du capital de la clientèle est un élément fondamental de notre activité et de notre culture. L'investissement durable implique l'évaluation des facteurs de développement durable dans notre analyse des placements, ainsi que dans l'analyse et le suivi continu du portefeuille comme partie intégrante de notre gestion des risques et de la recherche d'occasions attrayantes pour nos clients.

Contrôle préalable et décisions de placement

La prise en compte systématique des facteurs de développement durable au cours de la phase d'investissement de la gestion du portefeuille immobilier vise à atténuer les risques liés au développement durable et à soutenir la création de valeur à long terme. Notre Guide de l'investissement durable et de l'intégration propose des recommandations et des outils qui permettent aux équipes de placement d'appliquer de manière cohérente l'intégration des risques et des occasions liés au développement durable tout au long du processus d'investissement. Nous évaluons les risques liés au développement durable, tels que les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les changements climatiques, les retombées sociales, la nature et le rendement environnemental.

Processus d'investissement

■ Avant investissement ■ Après investissement

Contrôle préalable et évaluation

Équipes Opérations

Évaluation de la faisabilité et contrôle de confirmation

Équipe Opérations, équipe Développement durable

Comité des placements immobiliers

Gérance des actifs

Gestion d'actifs, équipe Développement durable

Guide de l'investissement durable et de l'intégration : évaluation des risques et des occasions liés au développement durable

Thème du développement durable	Climat	Nature	Personnes
Risques et occasions importants	▶ Risques physiques liés aux changements climatiques ▶ Risques liés à la transition climatique ▶ Émissions de GES ▶ Réduction de la consommation d'énergie et d'eau ▶ Réacheminement des déchets	▶ Terres écosensibles ▶ Matériaux et ressources ▶ Biodiversité ▶ Quantité et qualité de l'eau ▶ Qualité de l'air	▶ Santé et sécurité ▶ Droits de la personne ▶ Procédures contractuelles responsables ▶ Formation et perfectionnement ▶ Engagement communautaire

Gestion d'actifs et suivi de portefeuille

Les activités immobilières courantes sont à l'origine d'une bonne part de notre impact environnemental et social et sont au cœur de nos interactions avec nos employés, nos locataires et les membres de la communauté. L'élaboration d'une approche globale de la gestion et de l'exploitation des actifs est essentielle pour garantir le suivi, la surveillance et l'amélioration des facteurs de développement durable importants. À cette fin, nous avons mis au point des outils exclusifs, tels que nos **Normes de durabilité des immeubles** et notre tableau de bord de la durabilité, qui orientent les gestionnaires d'actifs quant aux possibilités d'amélioration en matière de durabilité à inclure dans la planification d'actifs et les budgets annuels de notre clientèle.

Afin de veiller au respect de nos pratiques en matière de développement durable, nous avons intégré ces Normes de durabilité des immeubles à nos ententes de gestion immobilière qui exigent la production de rapports annuels sur les progrès réalisés. Chaque année, les gestionnaires d'actifs de GPM remplissent un tableau de bord envoyé à tous les directeurs de l'immobilier externes à l'échelle mondiale. Celui-ci comprend une évaluation du rendement en matière de développement durable au titre de leur entente de gestion immobilière. Ce processus nous permet de garantir une approche réfléchie et rigoureuse dans la sélection des gestionnaires les plus performants du marché pour nos actifs.

Nous surveillons le rendement en matière d'énergie, d'eau et de déchets des immeubles et des portefeuilles, sur une base annuelle, au moyen de nos Normes de durabilité des immeubles. Ces normes prévoient un **objectif de réduction de 6 % de la consommation d'énergie et d'eau** sur trois ans glissants et un **objectif de réacheminement des déchets de 65 %** pour les bâtiments dont GPM a le contrôle opérationnel.

Projets d'aménagement et de construction

En tant que gestionnaires de placements immobiliers, nous pensons qu'il est essentiel de gérer les risques liés au développement durable tout au long du cycle de vie de nos actifs, car les risques, tels que le changement climatique et l'inégalité sociale, sont systémiques et peuvent avoir une incidence négative sur la valeur financière des actifs de nos clients. La prise en compte du développement durable dans le développement initial est une première étape clé pour contribuer à la réalisation des objectifs financiers et non financiers de nos clients. Nous avons donc structuré notre approche de l'intégration du développement durable en tenant compte du fait que notre portefeuille de projets de développement représente un moyen de gérer les risques et de saisir les occasions dès l'amorce des projets.

En vue d'en faciliter la mise en œuvre, nous avons créé une série d'outils exclusifs pour nos projets de développement. Ceux-ci comprennent notamment des exigences de conception et des considérations qui portent sur le rendement énergétique, le concept de carboneutralité, la biodiversité, le calcul du carbone intrinsèque, la santé et le bien-être, ainsi que des procédures contractuelles et d'approvisionnement responsables.

Normes de durabilité des immeubles

Les Normes de durabilité des immeubles de GPM servent de guide pour faire progresser le développement durable dans tous les immeubles et dans toutes les régions. Celles-ci définissent les exigences et les pratiques exemplaires pour les équipes de gestion immobilière et encouragent à mieux faire dans l'intérêt de notre clientèle dans des domaines environnementaux, comme la consommation d'énergie et d'eau, le réacheminement des déchets, les émissions de GES, les risques climatiques, la nature et la biodiversité, et les retombées sociales.

Les directeurs de l'immobilier externes de GPM déclarent eux-mêmes leur rendement par rapport à nos Normes de durabilité des immeubles dans le cadre du sondage annuel de Manuvie sur la durabilité. 20 % du portefeuille de GPM fait l'objet d'une vérification annuelle, réalisée par un consultant indépendant, afin d'assurer l'interprétation, l'application et la mise en œuvre correctes des normes.

Nos normes nous permettent également de :

- répondre aux attentes du secteur et des parties prenantes, notamment en ce qui concerne les exigences de certification, le GRESB et les PRI;
- montrer l'exemple avec nos cinq engagements en matière de développement durable;
- comparer le rendement en matière de développement durable et mieux comprendre les résultats commerciaux;
- fournir des outils et des ressources aux directeurs de l'immobilier externes.

Grâce aux Normes de durabilité des immeubles, nous nous adaptons aux changements dans le secteur pour assurer l'amélioration continue du rendement de l'ensemble de notre portefeuille mondial.

Rendement

Climat

Paramètre	2019 (année de référence)	2023	2024	2025
Énergie				
Consommation d'énergie absolue (éq. MWh)[1]	803 261	577 949	495 843	483 093
Intensité de la consommation d'énergie (éq. Wh/pi²)[2]	23,3	14,6	13,7	14,6
Émissions de gaz à effet de serre[3]				
Émissions absolues				
Portée 1 (t. éq. CO_2)[4]	39 606	34 786	28 440	30 969
Portée 2 (t. éq. CO_2)[5]	129 585	87 677	67 911	65 413
Total des émissions opérationnelles (t. éq. CO_2)	169 191	122 463	96 352	96 381
Intensité des émissions (kg éq. CO_2/pi²)	4,6	3,1	2,7	2,9
Émissions ajustées[5]				
Total des émissions opérationnelles (t. éq. CO_2)	116 651	96 184	93 894	96 381
Intensité des émissions (kg éq. CO_2/pi²)	4,2	3,1	2,9	2,9
Comparaison par rapport à l'année de référence (%)	0	Nº 18	-20	-17
Émissions de portée 3[6]				
Portée 3 cat. 13 – actifs loués en aval (t. éq. CO_2)	—	36 797	68 653	89 022
Portée 3 cat. 5 – déchets (t. éq. CO_2)	2 915	5 404	5 961	7 297
Portée 3 cat. 3 – incidence des combustibles et de l'énergie en amont (t. éq. CO_2)	—	—	8 387	10 168
Total des émissions de portée 3, suivi (t. éq. CO_2)	2 915	42 201	83 001	106 487
Résilience climatique				
Propriétés dotées d'une trousse d'outils d'évaluation de la résilience climatique (%)	–	27	64	68
Propriétés disposant de plans de gestion des urgences liées aux risques climatiques (%)	—	67	77	93

1 Comprend l'énergie provenant du gaz naturel, de l'électricité, du diesel et de la vapeur. **2** L'intensité énergétique se fonde sur la consommation brute d'énergie (non ajustée). **3** Émissions en fonction de l'emplacement. **4** Comprend les émissions attribuables au gaz naturel, au diesel et aux réfrigérants. **5** Comprend les émissions provenant de l'électricité et de la vapeur achetées. **6** Manuvie utilise l'année 2019 comme année de référence. Nos données sur les émissions ajustées tiennent compte des évolutions de notre portefeuille et prennent en considération les actifs cédés et acquis. Nous avons adopté un cadre conforme au protocole des GES, selon lequel les actifs cédés après notre année de référence (2019) ont été retirés de l'inventaire au cours de l'année de déclaration suivante et les émissions de la première année complète des actifs acquis après 2019 ont été réintégrées jusqu'à l'année de leur mise en place.

Nature

Paramètre	2019	2023	2024	2025
Eau				
Consommation d'eau absolue (m^3)	2 520 652	2 278 728	1 773 331	2 069 197
Intensité de la consommation d'eau (L/pi^2)	62,0	53,9	49,0	62,6
Déchets				
Déchets recyclés (tonnes)	8 448	8 405	6 256	6 745
Déchets déversés à la décharge (tonnes)	8 137	9 317	6 948	7 911
Taux de réacheminement des déchets (%)	46	47	47	46
Normes de durabilité des immeubles				
Propriétés ayant mis en œuvre au moins une initiative liée à la nature ou à la biodiversité (%)	–	54	60	77

Personnes et collectivités

Paramètre	2023	2024	2025
Énergie			
Certification concernant la santé et le bien-être au sein des immeubles (% du portefeuille basé sur l'APB)[1]	18	25	27
Propriétés avec au moins trois équipements de bien-être (%)	52	51	82
Propriétés ayant une politique d'approvisionnement responsable (%)[2]	66	83 ans	86
Main-d'œuvre[3]			
Femmes VP et niveaux supérieurs (%)	36	40	43
Femmes VPA (%)	43	38	35
Cadres et dirigeantes (%)	40	36	33
Ensemble des femmes (%)	41	39	35
Cadres et échelons supérieurs issus de la diversité raciale et ethnique (%)	27	29	33
Global de personnes issues de la diversité raciale et ethnique (%)	30	34	38

1 APB fait référence à l'aire de plancher brute. **2** Données issues de Workday au 31 décembre 2025. Comprend uniquement les employés permanents actifs et les employés en congé payé.

Indices des cadres de divulgation

Déclaration relative à l'utilisation : GPM a présenté les renseignements figurant dans cet indice du contenu des normes GRI pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 en utilisant les normes de la GRI de 2021, ainsi que la norme immobilière du SASB, version 2023-06, à titre de références. Les tableaux qui suivent en font état sommairement. Une partie du contenu se trouve également sur notre **site Web sur le développement immobilier durable**, ainsi que sur le **site Web de GPM**.

Indice de contenu des normes GRI

Divulgations	Titre	Champ d'application du contenu	Emplacement du contenu	Page
GRI 2 : Informations générales 2021				
2-1	Détails sur l'organisation	a. Nom légal	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	2
2-3	Période des rapports, fréquence et point de contact	a. Période et fréquence des rapports sur le développement durable	Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 Cycle de production de rapports : annuel	–
		c. Date de publication du rapport	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	1
2-4	Reformulation de renseignements	i. Raisons des reformulations ii. Conséquences des reformulations	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
2-5	Assurance externe	Le rapport sur le développement durable de l'organisation a-t-il fait l'objet d'une assurance externe : i. Fournir un lien ou une référence au(x) rapport(s) de vérification externe ou à la (aux) déclaration(s) d'assurance; ii. Décrire ce qui a été assuré et sur quelle base, y compris les normes d'assurance utilisées, le niveau d'assurance obtenu et les limites éventuelles du processus d'assurance; iii. Décrire la relation entre l'organisation et le fournisseur d'assurance.	Gestion de placements Manuvie fait appel à un fournisseur tiers, Futurepast, pour réaliser une mission d'assurance limitée portant sur certains paramètres de rendement pour Gestion de placements Manuvie, notamment l'énergie, l'eau, la production de déchets et les émissions de gaz à effet de serre.	–
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires	a. Secteur actif b. Description de la chaîne de valeur	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	4, 8
			Site Web Investissement dans l'immobilier de Manuvie	–
2-9	Structure et composition de la gouvernance	b. Comités de l'organe de gouvernance le plus élevé responsables de la prise de décision et de la supervision de la gestion des répercussions de l'organisation sur l'économie, l'environnement et les personnes	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	De 23 à 25
			Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier	4
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	a. Déclaration de l'organe de gouvernance le plus élevé ou du dirigeant le plus haut placé	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	3
2-28	Adhésion à des associations	a. Principales affiliations à des associations sectorielles ou autres	Quelques exemples de nos affiliations	–

Divulgations	Titre	Champ d'application du contenu	Emplacement du contenu	Page
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	a. Approche de l'engagement auprès des parties prenantes	Cadre du développement durable d'Immobilier Manuvie	–
GRI 101 : Biodiversité				
101-2	Gestion des incidences sur la biodiversité	a. Mesures prises pour éviter les incidences négatives sur la biodiversité	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	De 15 à 18
GRI 302 : Énergie 2016				
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	e. Consommation totale d'énergie	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
GRI 303 : Eau et effluents 2018				
303-5	Consommation d'eau	a. Consommation totale d'eau	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	27
GRI 305 : Émissions 2016				
305-1	Émissions directes de GES (portée 1)	a. Émissions brutes directes de GES (portée 1)	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
305-2	Émissions indirectes de GES (portée 2)	a. Émissions brutes indirectes de GES (portée 2) liées à l'énergie (basées sur l'emplacement)	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
305-3	Autres émissions indirectes de GES (portée 3)	a. Autres émissions brutes indirectes de GES (portée 3)	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
305-4	Intensité des émissions de GES	a. Ratio d'intensité des émissions de GES	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
GRI 306 : Déchets 2020				
306-3	Déchets produits	a. Poids total des déchets produits et répartition par type de déchets	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	27
GRI 403 : Santé et sécurité au travail				
403	Santé et sécurité au travail	a. Systèmes et politiques en matière de santé et de sécurité au travail	Politique mondiale sur la santé et la sécurité de Manuvie	–
			Politique sur la discrimination, le harcèlement et la violence de Manuvie	–

Divulgations	Titre	Champ d'application du contenu	Emplacement du contenu	Page
GRI 405 : Diversité et égalité des chances				
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	a. Rapports sur le pourcentage de personnes au sein des organes de gouvernance de l'organisation dans les catégories de diversité de genre et de minorité b. Rapports sur le pourcentage d'employés par catégorie d'employés dans les catégories de diversité de genre et de minorité	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	27
GRI 408 : Travail des enfants				
408-1	Activités d'exploitation et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants	c. Rapport sur les mesures prises par l'organisation au cours de la période visée par le rapport en vue de contribuer à l'abolition effective du travail des enfants	Déclaration de Manuvie sur la Loi sur l'esclavage moderne 2024	–
			Code de déontologie des fournisseurs de Manuvie	–
			Politique relative aux pratiques contractuelles responsables	–
			Déclaration mondiale de Manuvie sur les droits de la personne	–
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire				
409-1	Activités d'exploitation et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail forcé ou obligatoire	b. Rapports sur les mesures prises par l'organisation au cours de la période visée par le rapport afin de contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire (y compris la liberté d'association et de négociation collective [GRI 407])	Déclaration de Manuvie sur la Loi sur l'esclavage moderne 2024	–
			Code de déontologie des fournisseurs de Manuvie	–
			Politique relative aux pratiques contractuelles responsables	–
			Déclaration mondiale de Manuvie sur les droits de la personne	–
GRI 413 : Communautés locales				
413-1	Activités d'exploitation avec l'engagement des communautés locales, les évaluations de l'incidence et les programmes de perfectionnement	a. Rapports sur l'engagement des communautés locales, les évaluations de l'incidence et/ou les programmes de perfectionnement, y compris le recours à des procédures officielles de règlement des griefs des communautés locales	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	De 19 à 21
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs				
414-1	Nouveaux fournisseurs sélectionnés sur la base de critères sociaux	a. Fournisseurs évalués sur la base de critères sociaux[1]	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	20
			Politique relative aux pratiques contractuelles responsables de GPM	–

Indice du contenu SASB

Divulgations	Titre	Champ d'application du contenu	Emplacement du contenu	Page
Gestion de l'énergie				
IF-RE-130a.2(1)	Énergie totale consommée pour chaque volet de portefeuille dont les données sont couvertes	Énergie totale consommée pour le portefeuille	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
IF-RE-130a.3	Variation comparable en pourcentage de la consommation d'énergie du volet de portefeuille dont les données sont couvertes, par secteur immobilier	Variation comparable en pourcentage de la consommation d'énergie du portefeuille	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	26
IF-RE-130a.4	Pourcentage du portefeuille admissible qui (1) a une cote énergétique et (2) qui dispose d'une certification ENERGY STAR, par secteur immobilier		**Voir Remarque 1**	26
IF-RE-130a.5	Description de la façon dont les considérations liées à la gestion de l'énergie des immeubles sont intégrées à l'analyse des investissements immobiliers et à la stratégie opérationnelle		Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier **Voir Remarque 2**	26
Gestion de l'eau				
IF-RE-140a.2 (1)	Volume total d'eau prélevé pour chaque volet du portefeuille dont les données sont couvertes	Volume total d'eau prélevé pour le portefeuille	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	27
IF-RE-140a.3	Variation comparable en pourcentage de l'eau prélevée pour le volet du portefeuille dont les données sont couvertes, par secteur immobilier	Variation comparable en pourcentage de l'eau prélevée pour le portefeuille	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	27
Adaptation aux changements climatiques				
IF-RE-450a.1	Superficie des propriétés situées dans des zones inondables avec une cote d'inondation de récurrence de 100 ans, par secteur immobilier		**Voir Remarque 3**	–
IF-RE-450a.2	Description de l'analyse de l'exposition au risque lié aux changements climatiques, du degré d'exposition systématique du portefeuille et des stratégies d'atténuation des risques		Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	De 10 à 12, 23
			Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier	De 7 à 16
			Rapport sur le développement durable 2025 de GPM	–

Remarque 1

Secteurs	(1)	(2)
Immeubles de bureaux	98 %	47 %
Résidentielle	85 %	13 %
Commerces de détail	60 %	0 %
Immeubles industriels	50 %	8 %

Remarque 2

- **Opérations :** Nos Normes de durabilité des immeubles prévoient des initiatives en matière d'énergie visant à favoriser la gestion et l'amélioration de l'efficacité énergétique de toutes les propriétés.
- **Placements :** Notre outil Sustainability in Investment and Due Diligence permet de faire la synthèse du rendement et des systèmes énergétiques des biens immobiliers afin de veiller à ce que cette information soit prise en compte dans le processus d'investissement.

Remarque 3

Secteurs	Nombre	Superficie (pi²)
Immeubles de bureaux	9	997 343
Imm. industriels	7	2 465 798
Commerces de détail	1	79 015
Résidentielle	3	789 130
Total	**20**	**4 331 286**

Indice du contenu des ODD

Indicateur des ODD	Description	Emplacement du contenu	Page
Climat			
ODD 13 – Action climatique : Compte tenu des répercussions de plus en plus intenses des changements climatiques à l'échelle mondiale, nous devons prendre les devants en nous attaquant aux risques qu'ils posent pour nos activités, nos immeubles et nos collectivités.	Prendre des mesures de toute urgence pour lutter contre les changements climatiques et ses conséquences	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier Rapport sur le développement durable 2025 de GPM	De 10 à 14
ODD 11 – Villes et communautés durables : Nous offrons des propriétés dotées d'un environnement sain et efficient à notre clientèle, en collaboration avec les locataires et la collectivité, tout en rehaussant nos rendements à long terme.	Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	5, de 19 à 21
ODD 7 – Énergie propre et d'un coût abordable : Nous maintenons à jour des programmes permanents de gestion de l'énergie pour aider notre équipe à affecter des capitaux à des technologies à faibles émissions de carbone et pour améliorer le rendement des propriétés.	Garantir l'accès de tous à une énergie abordable, fiable, durable et moderne	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier Déclaration sur les changements climatiques	De 10 à 14
Nature			
ODD 15 – Vie terrestre : Les écosystèmes sains contribuent de façon inestimable à la vitalité des collectivités et des économies. Pour assurer leur pérennité, nous nous efforçons de gérer les terres que nous occupons de manière responsable et de protéger la biodiversité.	Protéger, restaurer et promouvoir l'utilisation durable des écosystèmes terrestres, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, freiner et inverser la dégradation des sols et enrayer la perte de biodiversité	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier Déclaration sur les changements climatiques Rapport sur le développement durable 2025 de GPM Déclaration sur la protection de la nature Déclaration sur l'eau	De 15 à 18
ODD 12 – Consommation et production responsables : Étant à la fois un grand consommateur de matières premières et une source de création de déchets, l'immobilier joue un rôle important dans la gestion responsable des ressources. Nous continuons à faire de la gestion des déchets une priorité et à repérer les occasions d'accroître le réacheminement de déchets et d'en réduire la production dans l'ensemble de notre portefeuille.	Assurer des modes de consommation et de production durables	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	5, de 24 à 25
Personnes			
ODD 3 – Bonne santé et bien-être : Nous nous efforçons d'améliorer la santé et le bien-être de nos locataires, de nos employés, de nos entrepreneurs, de nos fournisseurs, de nos prestataires de services et de nos collectivités dans le cadre de toutes nos activités en gérant la qualité de l'environnement intérieur, en fournissant des ressources et de l'information sur la santé et le mieux-être et en cultivant l'engagement communautaire, la participation et la réactivité.	Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier	De 19 à 21
ODD 10 – Inégalités réduites : Nous tenons compte des normes d'éthique commerciale ainsi que des aspects sociaux au moment de la sélection de partenaires commerciaux, d'entrepreneurs, de fournisseurs, de prestataires de services et de gestionnaires externes et encourageons les parties agissant en notre nom à en faire de même.	Réduire les inégalités dans les pays et entre les pays	Rapport 2025 sur l'investissement durable en immobilier Cadre du développement durable d'Immobilier Manuvie Politique relative aux pratiques contractuelles responsables de GPM Déclaration mondiale de Manuvie sur les droits de la personne	De 19 à 21

Divulgation des renseignements dans le cadre du GIFCC – abrégé

Gouvernance

La structure de gouvernance de GPM en matière de développement durable est intégrée à la structure de gouvernance en matière de développement durable de Manuvie. Le Comité de gouvernance et des candidatures (CGC) du conseil d'administration de Manuvie est chargé de superviser le cadre et la stratégie de développement durable de la société et de ses filiales. Le CGC supervise le Comité de direction sur le développement durable de Manuvie, qui réunit des représentants de plusieurs unités administratives et fonctionnelles de Manuvie afin d'examiner et d'approuver les enjeux de développement durable pertinents dans le cadre du modèle d'affaires et des objectifs commerciaux stratégiques de Manuvie. Une partie du travail de ce comité, qui est présidé par le chef du développement durable, est de diriger l'élaboration de la stratégie climatique, les activités de gestion des risques liés aux changements climatiques, le suivi du rendement et la communication de l'information.

Nous avons deux comités sur le développement durable, l'un pour les marchés publics et l'autre pour les marchés privés. Cette structure scindée nous permet de nous assurer que nous tirons parti de l'expertise propre à chaque catégorie d'actif dans le cadre de la supervision de l'intégration des facteurs ESG, ainsi que de la surveillance de nos produits axés sur le développement durable et de nos activités de gérance. Les comités sont présidés respectivement par le chef des placements, Marchés publics, et par le chef mondial, Marchés privés. Les autres membres de ces comités comprennent le chef du développement durable de GPM ainsi que d'autres chefs des placements de GPM.

Stratégie

En tant que gestionnaire immobilier à l'échelle mondiale, il est essentiel que nous déterminions et surveillions différents risques liés aux changements climatiques afin de prendre des décisions éclairées et de veiller à ce que les activités immobilières et les immeubles de Gestion de placements Manuvie soient conçus pour l'avenir.

Les risques liés à la transition, c.-à-d. le coût global associé à la transition d'un scénario de statu quo à une économie à faibles émissions de carbone, **et les risques physiques**, c.-à-d. les répercussions associées aux phénomènes météorologiques extrêmes et aux conditions climatiques changeantes, présentent les plus importants défis et occasions liés aux changements climatiques pour nos actifs immobiliers.

Nous estimons que les risques physiques et de transition pourraient avoir des répercussions sur nos activités à court terme (de 1 à 5 ans), à moyen terme (de 5 à 10 ans) ou à long terme (10 ans ou plus). Une liste complète des risques est présentée dans nos rapports sur les informations financières liées au climat.

Gestion du risque

La plateforme immobilière de GPM adopte une approche et un cadre de gestion des risques rigoureux, qui définissent la façon dont nous ciblons et gérons les risques et les occasions liés aux changements climatiques auxquels nous sommes confrontés. Notre approche en trois étapes consiste à :

1 **Accroître la sensibilisation –** Pour fournir à nos équipes l'information pertinente et renforcer les capacités internes nécessaires à la gestion des risques climatiques et au développement de la résilience.

2 **Évaluer les risques et les occasions –** Pour déterminer et comprendre les risques et les occasions liés aux changements climatiques.

3 **Intégrer des pratiques exemplaires –** Pour atténuer et gérer les risques au moyen d'outils et de processus de résilience utilisés dans nos activités.

Paramètres et cibles

Nous utilisons de multiples données et objectifs pour gérer et suivre nos progrès. Nous utilisons également ces paramètres et ces cibles pour repérer et surveiller les effets financiers potentiels des changements climatiques sur nos activités. Certains des paramètres que nous utilisons sont les suivants :

Réduction des émissions de GES : Notre ambition de gérer notre empreinte carbone n'a jamais été aussi primordiale. Nous nous sommes donc fixé comme objectif à long terme de réduire de 80 % les émissions de GES d'ici 20 50[1]. Cet objectif de réduction du carbone nous responsabilisera et nous aidera à mesurer la réduction de nos émissions de GES conformément à nos objectifs globaux.

Réduction des déchets et de la consommation d'énergie et d'eau : Nous surveillons le rendement en matière d'énergie, d'eau et de déchets des immeubles et des portefeuilles chaque année au moyen de nos Normes de durabilité des immeubles.

Propre à chaque type d'actif : Dans le cadre de notre programme Normes de durabilité des immeubles, nous établissons des objectifs selon chaque type d'actif.

Risques physiques : Nous faisons le suivi des notes de résilience des propriétés, qui combinent des données indépendantes sur les risques physiques et les résultats du sondage sur la résilience des propriétés.

1 La cible vise à réduire l'intensité des émissions de portées 1 et 2 des actifs dont nous avons le contrôle opérationnel.

Nous sommes d'avis que l'intégration au processus décisionnel des occasions et des risques financiers importants liés au développement durable joue un rôle important sur le plan du rendement à long terme et constitue une technique efficace d'atténuation des risques. Notre approche offre un cadre souple qui facilite la mise en œuvre dans différentes catégories d'actifs et au sein de différentes équipes de placement; toutefois, cette mise en œuvre peut varier selon la stratégie et s'avérer peu pratique, voire impossible, pour certains placements (notamment, mais sans s'y limiter, les stratégies à gestion passive, certains produits dérivés, les contraintes propres aux clients ou les mandats gérés par des tiers). Dans les régions où nous possédons et exploitons des biens matériels, nous cherchons à intégrer les considérations essentielles en matière de développement durable dans notre stratégie opérationnelle et dans le déploiement de nos activités. Même si nous estimons que l'investissement durable peut contribuer à de meilleurs résultats à long terme, rien ne garantit que la prise en compte des facteurs de développement durable se traduira par de meilleurs rendements. Pour certaines stratégies, le recours à des critères d'exclusion, à une sélection rigoureuse et/ou à des approches thématiques peut restreindre l'éventail des actifs admissibles à l'investissement et conduire la stratégie à passer à côté d'occasions susceptibles de générer un rendement supérieur à long terme. Pour plus de détails, veuillez consulter nos politiques, déclarations et cadres en matière de développement durable.

Gestion de placements Manuvie s'engage auprès des émetteurs sur les questions de développement durable, mais ne le fait pas nécessairement pour tous les sujets ni avec tous les émetteurs de ses portefeuilles. Nous participons également à des engagements collaboratifs dans le cadre desquels nous ne fixons pas nécessairement les conditions de l'engagement. Nous préservons en tout temps notre indépendance dans la définition des priorités en matière d'engagement, le vote par procuration et la prise de décisions de placement, sous réserve des lois et réglementations applicables.

Les études de cas relatives aux facteurs de développement durable sont données à titre indicatif seulement et ne sont pas représentatives de l'ensemble des placements effectués, vendus ou recommandés pour les comptes clients. Il ne faut pas y voir une preuve de l'intégration des facteurs ESG ou une indication du rendement ou des caractéristiques d'une stratégie de placement ou d'un produit, actuel ou futur, de Gestion de placements Manuvie.

Les études de cas liées aux engagements présentés illustrent différents engagements de nos équipes de placement internes, des catégories d'actifs et des régions dans lesquelles nous exerçons des activités. Nous menons des activités d'engagement fondées sur les résultats qui visent à améliorer la valeur financière à long terme, mais nous reconnaissons que ces engagements n'ont pas nécessairement de résultats significatifs ou quantifiables. De plus, nous reconnaissons que les résultats observés peuvent être attribués à des facteurs et à des influences qui ne sont pas reliés à nos activités d'engagement.

À propos de Gestion de patrimoine et d'actifs Manuvie

Division de la Société Financière Manuvie, Gestion de patrimoine et d'actifs Manuvie a pour mission de faciliter la prise de décisions et d'améliorer la vie des gens en les aidant à investir en toute confiance pour sécuriser leur avenir financier. Notre force réside dans la diversité de nos compétences en gestion d'actifs et dans nos capacités de distribution à l'échelle mondiale. Nos équipes de placement mondiales couvrent les actions, les titres à revenu fixe, le crédit non traditionnel, les marchés privés et les solutions multiactifs. Nous fournissons des services d'investissement, de conseils financiers et de régimes de retraite à des millions de particuliers, d'institutions et de participants à des régimes de retraite partout dans le monde. Notre approche repose sur trois piliers de notre culture : Partenaire pour le progrès, Confiance en toute transparence et Curiosité intellectuelle. Ces valeurs déterminent la manière dont nous établissons des relations à long terme, mettons au point des stratégies d'investissement différenciées et donnons aux conseillers et aux clients les moyens de chercher à obtenir des résultats financiers significatifs. Que ce soit grâce à une technologie de pointe, à l'innovation en matière d'IA, à des conseils personnalisés ou à une gérance durable, Gestion de patrimoine et d'actifs Manuvie est un partenaire de confiance qui aide ses clients à naviguer dans un environnement complexe et à investir en toute confiance. Les produits ne sont pas tous offerts dans tous les pays. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez le site manulifeim.com/us/fr.

Ce document n'a été soumis à aucun examen de la part d'un organisme de réglementation en matière de valeurs mobilières ou autre et n'a été déposé auprès d'aucun organisme de tel type. Il peut être distribué, s'il y a lieu, par les entités de Manuvie énumérées ci-après dans leurs territoires respectifs. Des renseignements supplémentaires sur Gestion de placements Manuvie sont accessibles sur le site manulifeim.com/institutional/ca/fr.

Australie : Manulife Investment Management Timberland and Agriculture (Australasia) Pty Ltd, Manulife Investment Management Timberland and Agriculture Inc., Manulife Investment Management (Hong Kong) Limited. **Canada :** Gestion de placements Manuvie limitée, Distribution Gestion de placements Manuvie inc., Manulife Investment Management (North America) Limited et Marchés privés Gestion de placements Manuvie (Canada) Corp. **Chine continentale :** Manulife Overseas Investment Fund Management (Shanghai) Limited Company. **Espace économique européen :** Manulife Investment Management (Ireland) Ltd. **Hong Kong :** Manulife Asset Management (Hong Kong) Limited. **Indonésie :** PT Manulife Aset Manajemen Indonesia. **Japon :** Manulife Investment Management (Japan) Limited. **Malaisie :** Manulife Investment Management (M) Berhad 200801033087 (834424-U).

Philippines : Manulife Investment Management and Trust Corporation. **Singapour :** Manulife Investment Management (Singapore) Pte. Ltd. (Numéro d'enregistrement de la société : 200 709 952G) **Corée du Sud :** Manulife Investment Management (Hong Kong) Limited. **Suisse :** Manulife IM (Switzerland) LLC. **Taïwan :** Manulife Investment Management (Taïwan) Co., Ltd. **Royaume-Uni :** Manulife Investment Management (Europe) Ltd. **États-Unis :** John Hancock Investment Management LLC, Manulife Investment Management (US) LLC, Manulife Investment Management Private Markets (US) LLC et Manulife Investment Management Timberland and Agriculture Inc. **Vietnam :** Manulife Investment Fund Management (Vietnam) Company Limited.

IINV 926650 FR 06/26 RO5477285