



Investissement durable

Immobilier 2024

Toutes les valeurs monétaires sont exprimées en dollars américains. Toutes les données sont en date du 31 décembre 2024, sauf indication contraire. Rapport publié en juin 2025.

Portée du présent rapport

Le présent rapport décrit les engagements en matière d'investissement durable et les normes de gestion adoptées dans le cadre des activités immobilières 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 (sauf indication contraire) excluent les stratégies de crédit de l'entreprise et certains de nos comptes distincts. Les terrains vacants, les projets d'aménagement, les placements d'un club d'investissement ou les actifs autres que des actions sont également exclus. Cela représente environ 29 % 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

Message de Marc Feliciano	3
Profil de l'entreprise	4
Faits saillants de 2024	5
L'investissement durable dans l'immobilier	6
Notre approche en matière d'investissement durable	6
Importance relative dans l'immobilier	7
Perspectives	9
Climat	10
Notre approche en matière de climat	10
Nature	19
Notre approche en matière de nature	19
Personnes	23
Évaluer les risques, les effets et les possibilités	23
Annexe	26
Gouvernance	27
Rendement	31
Indices des cadres de divulgation	33

Message de Marc Feliciano

J'ai le plaisir de présenter notre rapport de développement durable 2024, 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 renforcé nos efforts en matière de développement durable dans l'ensemble de notre portefeuille, pour améliorer à la fois le rendement à long terme de nos placements et la résilience de l'environnement bâti et de l'économie, dont nous dépendons tous.

Nous pensons que des bâtiments écologiques, sains et durables sont bénéfiques à la fois pour nos investisseurs et pour nos locataires. C'est pourquoi nos équipes travaillent avec diligence pour rendre nos propriétés plus résilientes face aux changements climatiques. Alors que nous nous adaptons à un marché en mutation, façonné par les tendances démographiques, les avancées technologiques et les complexités de la démondialisation, nous continuons à affiner notre approche de l'investissement immobilier. Dans ce contexte, un bon rendement exige une diversification des actifs qui tienne compte de l'évolution des préférences au sein de l'environnement bâti. Notre plateforme s'appuie sur des équipes régionales interfonctionnelles dotées d'une expertise approfondie, ce qui nous permet de créer des solutions de placement sur mesure qui répondent à l'évolution des besoins des investisseurs. Le développement durable demeure un élément clé de ce processus, influençant la sélection des marchés et des actifs.

Plus précisément, nous savons que les marchés immobiliers sont particulièrement sensibles aux changements dans les politiques climatiques, les normes de rendement et les attentes des clients. C'est pourquoi nous mettons en œuvre des plans au niveau des actifs pour décarboner l'ensemble de notre portefeuille mondial, conformément à notre objectif intermédiaire de réduire les émissions de GES des portées 1 et 2 de 40 % d'ici 2035¹. Nous faisons également progresser les efforts visant à lutter contre la perte de nature et la dégradation de la biodiversité. Alors que la biodiversité décline à un rythme alarmant, nous reconnaissons que l'inaction fait peser des risques financiers et environnementaux plus importants sur les entreprises et les communautés. En outre, nous avons renforcé l'attention que nous portons à l'incidence sociale, en améliorant considérablement notre approche des droits de la personne et des pratiques commerciales responsables. Le présent rapport met en lumière ces réalisations.

Au moment où nous nous tournons vers l'avenir, nous restons déterminés à poursuivre nos progrès et à tirer parti de l'élan que nous avons pris au cours de l'année écoulée. Notre équipe continuera à collaborer avec les chefs de file du secteur, les organismes de réglementation et les locataires afin de promouvoir un environnement bâti plus durable. Nous sommes enthousiasmés par les possibilités qui s'offrent à nous et convaincus que ces efforts nous permettront de concrétiser notre vision, qui est d'accroître la valeur à long terme de notre portefeuille immobilier mondial.

Je vous remercie de votre appui soutenu.



Marc Feliciano

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

¹ Par rapport à 2019.

Profil de l'entreprise

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 et à valeur ajoutée. 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.

Canada



6,8 G\$ d'actif géré
32,1 M de pieds carrés
27 spécialistes en placements

États-Unis



8 G\$ d'actif géré
38,7 M de pieds carrés
44 spécialistes en placements

Asie-Pacifique



4,1 G\$ d'actif géré
19,1 M de pieds carrés
15 spécialistes en placements

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

Monde

18,9 G\$ d'actif géré
89,8 M de pieds carrés
86 spécialistes en placements

Plus de 130 ans d'expertise en matière de placement et de gestion de biens et de crédits immobiliers



Faits saillants de 2024

100 %

de nos fonds immobiliers ont obtenu une mention Green Star de la part du GRESB¹.

90 %

de notre portefeuille immobilier mondial consistait d'immeubles certifiés conformes aux normes de construction écologique².

Classement au 1^{er} rang

des Amériques par le GRESB pour la présentation du portefeuille de notre fonds général pour la deuxième année consécutive (2024)³.

25 %

de notre portefeuille immobilier mondial avait une certification en matière de bien-être ou d'accessibilité⁴.

Plus de 75 %

des émissions de notre portefeuille immobilier mondial étaient couvertes par des plans de décarbonation au niveau des actifs⁵. En 2025, l'objectif est de dépasser les 85 %.

24 %

d'émissions de GES opérationnelles en moins en 2024 par rapport à 2019⁶.

97 %

de nos équipes de placement et Exploitation, Immobilier ont suivi une formation sur les pratiques contractuelles responsables.

100 %

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

¹ Selon les résultats du GRESB publiés en octobre 2024 et couvrant l'année civile 2023. 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](https://www.gresb.com) (en anglais seulement). ² Au 31 décembre 2024. En fonction de l'aire de plancher brute en pieds carrés des propriétés du portefeuille mondial. 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. ³ 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 régional des Amériques. Selon les résultats du GRESB publiés en 2024 et couvrant l'année civile 2023. Gestion de placements Manuvie a payé des frais annuels de présentation pour chaque fonds. Des précisions se trouvent sous [2024 Real Estate Assessment Results - GRESB](#) (en anglais seulement). ⁴ Les certifications en matière de bien-être et d'accessibilité sont assurées par le certificat Fitwel^{MC}, le certificat WELL^{MC}, Fitwel^{MC} ou le certificat d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHAC). ⁵ Au 31 décembre 2024, sur la base des budgets du T4 2024. ⁶ Les émissions opérationnelles comprennent les émissions de gaz à effet de serre des portées 1 et 2. Les émissions de GES de 2024 et 2019 sont ajustées.



L'investissement durable dans l'immobilier

Notre approche en matière d'investissement durable

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. Notre [cadre du développement durable immobilier](#) expose notre approche et nos cinq engagements en matière de développement durable, qui détaillent nos grandes priorités.

Nos engagements en matière de développement durable immobilier

- 1** Réduire au minimum notre impact environnemental
- 2** Favoriser la santé et le mieux-être
- 3** Promouvoir des pratiques commerciales responsables
- 4** Impliquer nos parties prenantes dans le développement durable
- 5** Rendre compte de notre rendement

Importance relative dans l'immobilier

Notre approche de développement durable tient compte de l'importance relative de certains thèmes. En 2024, nous avons réalisé un examen de l'importance relative afin de déterminer si nos pratiques continuent à traiter les sujets les plus pertinents en matière de développement durable pour nos activités immobilières et nos parties prenantes. Les résultats ont confirmé que notre approche actuelle et les sujets précédemment recensés conservent une importance financière relative. Nous continuerons donc à nous concentrer sur nos trois thèmes centraux, à savoir le climat, la nature et les personnes, en prenant les mesures suivantes :



Climat

- ✔ Quantifier l'exposition aux risques climatiques physiques et de transition tout au long du cycle de vie de nos placements et étudier les actions permettant de la réduire.
- ✔ Élaborer des plans de décarbonation propres à l'entreprise et aux actifs afin d'améliorer le rendement, ainsi que de réduire les coûts d'exploitation et notre incidence sur l'environnement.
- ✔ Contrôler et déclarer les émissions de GES, et étendre les capacités pour inclure les émissions importantes en dehors de nos activités d'exploitation (portée 3).



Nature

- ✔ Élaborer des outils et des méthodes pour évaluer et gérer les risques et les occasions liés à la nature.
- ✔ Contribuer au développement d'initiatives visant à renforcer notre programme axé sur la nature, tout en bénéficiant financièrement à notre clientèle.
- ✔ 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.

Points de vue

[Investir dans la nature et la transition climatique \(cliquer pour en savoir plus, en anglais seulement\)](#)



[Placements immobiliers favorisant la régénération \(cliquer pour en savoir plus\)](#)





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 à toutes les facettes de la gestion d'actifs, en cherchant des moyens d'intégrer les meilleures pratiques et d'optimiser la valeur. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la manière dont nous intégrons les facteurs de développement durable dans le cycle de vie des placements immobiliers, veuillez consulter la section sur la gouvernance dans l'annexe.

Créer de la valeur tout au long du cycle de vie des placements

	Acquisition	Aménagement	Gérance	Création de valeur
Valeur	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Exigences de conception et considérations pour le rendement énergétique, le concept de carboneutralité, le carbone intrinsèque, la biodiversité, la santé et le bien-être, ainsi que les procédures contractuelles et d'approvisionnement responsables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 collectifs et modernisation des équipements pour remplacer les équipements non écologiques ou passer à des solutions à faibles émissions de carbone. 	<p>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.</p>
Ressources	<ul style="list-style-type: none"> Liste de contrôle pour le filtrage initial Formulaire <i>Sustainability in investment and due diligence summary</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Exigences en matière de conception des nouvelles constructions Exigences de l'entrepreneur en matière de développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> Normes de durabilité des immeubles Tableau de bord du budget de développement durable Planification de la décarbonation 	<p>Liste de contrôle pour les cessions – facteurs de développement durable</p>

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
 Chef des placements,
 Immobilier, Amérique du Nord
 Gestion de placements Manuvie

Comment le développement durable est 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
 Chef, Opérations et marchés financiers, États-Unis,
 Immobilier, Transactions et acquisitions
 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,
 Amérique du Nord
 Gestion de placements Manuvie

Comment le développement durable est 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, des risques climatiques physiques et de transition qui touchent les thèses de placement, et l'intégration de la durabilité sociale dans les stratégies de placement. »



Erin Patterson
 Co-chef, Recherche et stratégie,
 Gestion de portefeuille immobilier
 Gestion de placements Manuvie

Des stratégies immobilières volontairement inclusives peuvent créer des actifs à long terme

« L'intégration de la durabilité environnementale et sociale dans les placements immobiliers peut non seulement atténuer les risques, mais aussi générer de la valeur à long terme et une croissance économique inclusive. En se concentrant sur l'amélioration du bien-être des communautés et en s'alignant sur des cadres politiques favorables, nous pensons que les investisseurs peuvent dégager des rendements stables tout en contribuant à une résilience socio-économique plus large. »



Iraz Soyalp, Ph. D.
 Première directrice principale,
 Retombées sociales
 Gestion de placements Manuvie



Climat

Notre approche en matière de climat

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 que nos investisseurs, nos employés, nos locataires et nos partenaires comprennent 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.

Analyse de scénarios pour l'immobilier

Le recensement et la surveillance des différents risques liés au climat sont essentiels pour une prise de décision mieux informée et pour nos efforts d'amélioration de la résilience de nos activités et de nos immeubles. À cette fin, en 2021, nous avons produit notre premier rapport sur le risque relatif aux changements climatiques. Nous cernons, dans ce rapport, les risques de transition et les risques physiques susceptibles d'avoir une incidence sur nos activités à court terme (de 1 à 5 ans), à moyen terme (de 5 à 10 ans) et à long terme (10 ans et plus). En 2023, nous avons effectué une analyse des scénarios climatiques afin de comprendre l'incidence du changement climatique sur l'immobilier et de déterminer les mesures à prendre pour s'y préparer. Nous avons étudié les risques et les occasions dans le cadre de deux scénarios : l'inaction (>4 °) et l'alignement sur l'Accord de Paris (<2 °). Les conclusions ont été partagées avec la haute direction et utilisées pour informer les processus internes et les cadres sectoriels, tels que le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) et les exigences du Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité (ISSB).

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](#)

L'effet sur le climat en un coup d'œil



24 %

d'émissions de GES opérationnelles en moins en 2024 par rapport à 2019.

14 %

d'énergie consommée en moins en 2024 par rapport à 2023.

120

plans de décarbonation achevés à la fin de décembre 2024.

100 %

des biens contrôlés pour le risque climatique physique.

64 %

de biens immobiliers disposant de trousseaux de résilience climatique complètes.



Résilience climatique

Les risques climatiques ont déjà des répercussions sur le secteur de l'immobilier et leur fréquence et leur intensité devraient augmenter dans les années à venir. Les risques physiques et ceux liés à la transition menacent les flux de trésorerie des actifs immobiliers et la valeur future des biens. Les phénomènes météorologiques extrêmes et les risques physiques, tels que les ouragans, les inondations et les incendies de forêt, peuvent causer des dommages importants aux biens immobiliers situés dans des zones vulnérables. Les sociétés et les fonds immobiliers reconnaissent de plus en plus l'existence d'un large éventail de risques climatiques physiques, et nous avons intégré ces facteurs de risque tout au long du cycle de vie de nos placements afin de les atténuer.

Nous utilisons un outil prévisionnel tiers de gestion des risques climatiques 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 tempêtes de vent extrêmes, les feux de forêt, le stress thermique et le stress hydrique. Nous avons aussi répertorié l'ensemble de notre portefeuille en fonction de la résilience des propriétés et de la présence de caractéristiques et de pratiques – comme la sensibilisation aux risques, la gestion de la résilience, la gestion des urgences, la continuité des activités et les caractéristiques des immeubles – pouvant contribuer à atténuer ces risques climatiques.

Les résultats de cette évaluation 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 vise à renforcer la résilience des immeubles par une série d'initiatives, notamment la formation, la planification d'urgence ainsi que des évaluations de la résilience et des améliorations aux immeubles.

Pour aider nos équipes de gestion immobilière dans l'apprentissage et la mise en œuvre de cette nouvelle norme, nous fournissons une formation ainsi qu'une trousse de résilience immobilière. La trousse aide les équipes à passer en revue et à prioriser des améliorations de la résilience en fonction de leur exposition aux risques climatiques ainsi que des mesures et pratiques de résilience existantes.

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

Risques liés aux changements climatiques		Répercussions sur l'immobilier	Mesure de résilience	
<ul style="list-style-type: none"> • Élévation du niveau de la mer • Stress hydrique/sécheresse • Stress thermique 	<ul style="list-style-type: none"> • Tempêtes de vent extrêmes • Feux de forêt • Inondations 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des coûts d'entretien et d'exploitation des actifs • Coûts de réparation ou de remplacement • Temps d'arrêt des biens et perturbation des activités • Augmentation des coûts d'assurance ou absence d'assurance 	<ul style="list-style-type: none"> • Planification de la gestion des urgences • Inspections régulières des biens immobiliers • Bermes/barrières anti-inondation • Pompes de puisard • Verre incassable • Capacité de refroidissement accrue 	<ul style="list-style-type: none"> • Déplacement d'éléments, d'équipements ou de structures des biens • Alimentation de secours • Matériaux résistants au feu • Systèmes d'équipement des bâtiments à haute efficacité

Étude de cas – la trousse de la résilience climatique en action

En utilisant la trousse de résilience des immeubles en conjonction avec des données de tiers sur les risques climatiques, une équipe de gestion immobilière située en Colombie-Britannique a déterminé que les feux de forêt constituaient un risque potentiel à traiter en priorité. La trousse a permis de fournir à l'équipe une liste de mesures de résilience classées par ordre de priorité pour faire face aux risques relevés, ainsi qu'une évaluation du niveau d'effort et du coût associé à la mise en œuvre de ces initiatives.

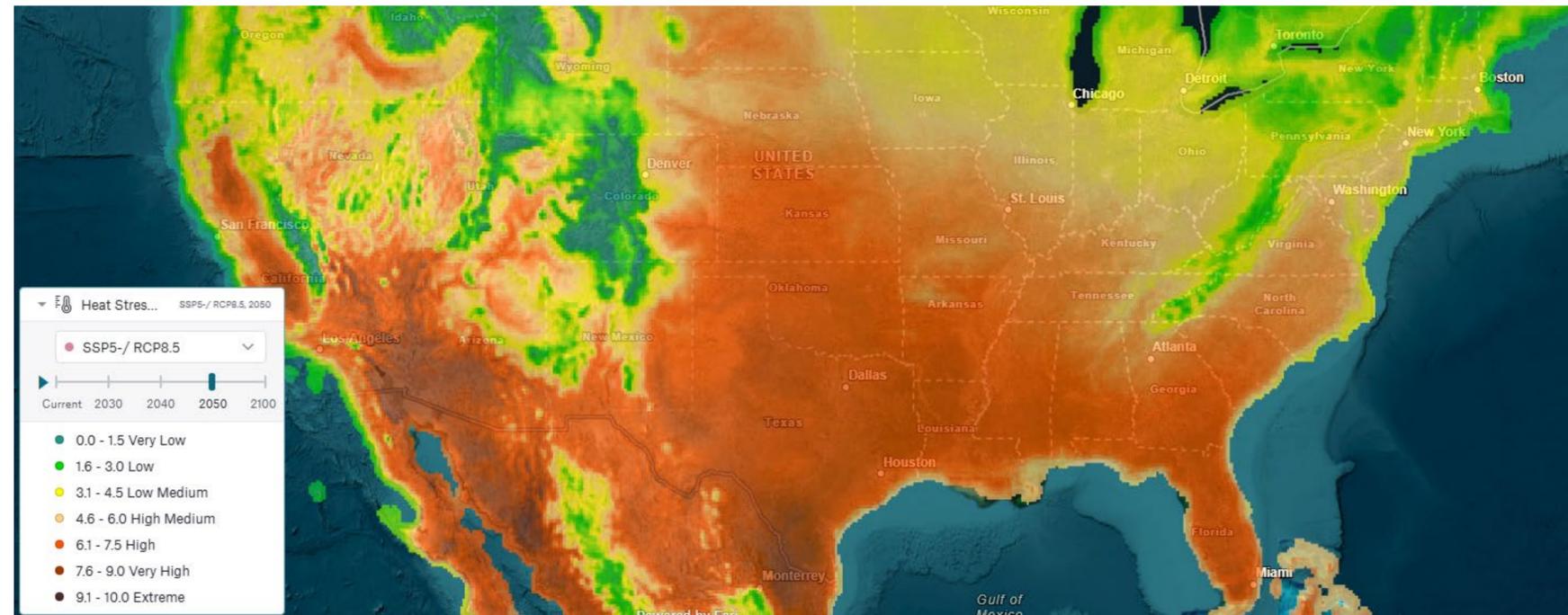
Sommaire des risques immobiliers et des mesures de résilience

Risque	Note	Plan de gestion des urgences pour faire face aux risques?	Nombre de mesures de résilience mises en œuvre	Nombre de mesures de résilience prévues	Niveau de résilience global	Total des mesures de résilience possibles
Inondation	Faible	Oui	10	3	Élevé	17
Élévation du niveau de la mer	Aucun risque	Non	0	0	Faible	6
Tempêtes de vent extrêmes	Aucun risque	Oui	6	1	Élevé	9
Feu de forêt	Modéré	Oui	4	1	Élevé	7
Stress thermique	Faible	Oui	2	2	Modéré	7
Stress hydrique/sécheresse	Faible	Oui	3	3	Modéré	12
Tremblement de terre	Faible	Oui	3	1	Modéré	9

Parmi les exemples de projets mis en œuvre, citons l'administration d'un plan de gestion des urgences comprenant des procédures précises d'intervention en cas de feux de forêt, l'élaboration d'un plan d'intervention pour les propriétés afin de minimiser l'effet d'un feu de forêt sur la qualité de l'air intérieur, l'ajout de matériaux résistants au feu pour les toitures et l'intégration d'un aménagement paysager défensif conçu pour réduire la propagation des feux et les dommages qu'ils causent. Pour mieux se préparer aux risques de feux de forêt, un budget a été prévu pour faire appel à une aide extérieure afin de mettre au point un plan de continuité des activités qui permettra de reprendre le cours normal des opérations une fois qu'un événement aura été géré ou atténué.

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 présents sur chaque actif ainsi que des recommandations de pratiques exemplaires en matière de résilience. Ces outils aident les équipes à passer en revue les risques et à hiérarchiser les améliorations de la résilience en fonction de leur exposition aux risques climatiques et des mesures et pratiques de résilience existantes.



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

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 d'équipements économes en énergie.





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. 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 2050.

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.

L'énergie solaire photovoltaïque sur les toits à Hong Kong

GPM a installé un système solaire photovoltaïque de 150 kW sur le toit de la Manulife Tower, composé de 270 panneaux solaires. Ce système produit 155 200 kWh par an, soit l'équivalent de la consommation électrique de 34 ménages à Hong Kong, et réduit les émissions de carbone de 57 424 tonnes par an.

L'installation a été motivée par l'augmentation des coûts de l'énergie et par un engagement en faveur du développement durable. À la suite du lancement du tarif d'électricité en ligne de CLP Power Hong Kong, nos équipes de placement ont exploré les projets de panneaux solaires photovoltaïques afin de réduire les coûts énergétiques et les émissions de carbone.

Le projet visait à réduire les coûts énergétiques sans investissement initial, tout en diminuant les émissions de carbone. Établis dans le cadre d'un régime de participation aux bénéfices, nous n'avons encouru aucun coût initial pour la conception, l'installation ou les matériaux. Le revenu issu

de l'entente de tarifs de rachats garantis sert de subvention tarifaire et l'électricité rachetée représente 21 % des bénéfices réalisés.

« L'énergie renouvelable est essentielle pour faire progresser la décarbonation et atteindre les objectifs de réduction des GES à l'échelle de l'entreprise. L'énergie solaire photovoltaïque est la technologie la plus pertinente pour l'immobilier. Compte tenu de la diversité des stratégies de placement et des contraintes physiques, il n'est pas toujours possible d'adopter une approche unique. La réussite passe souvent par des solutions créatives et une collaboration avec les parties prenantes telles que les entrepreneurs, les locataires et les investisseurs. »

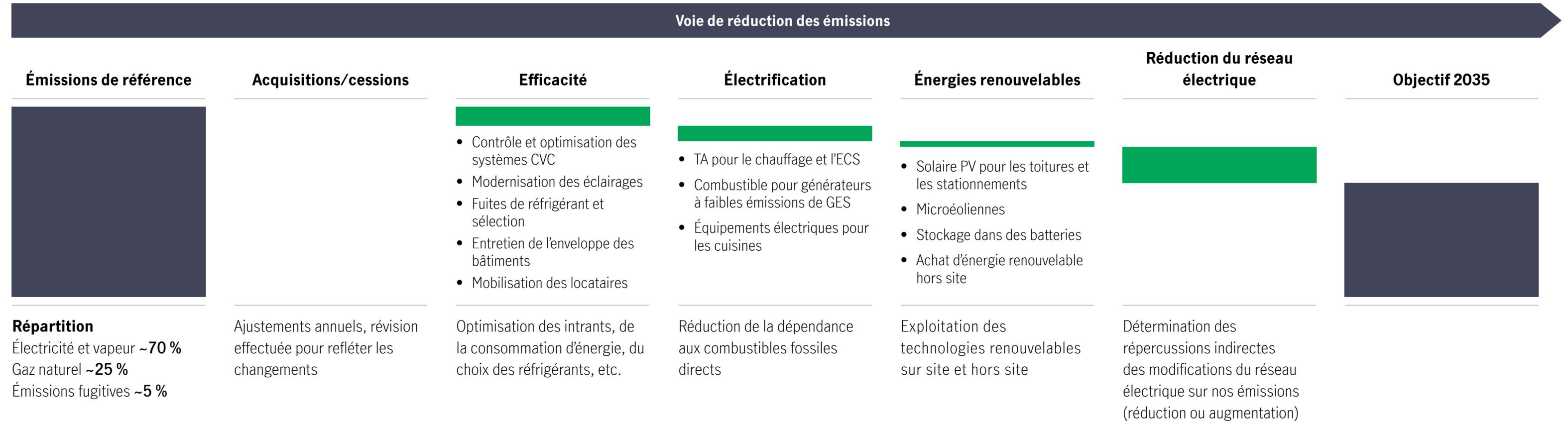


Kenneth Tsang

Chef, Gestion d'actifs, Immobilier, Asie-Pacifique
Gestion de placements Manuvie

Plan d'action indicatif pour les émissions des placements immobiliers

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



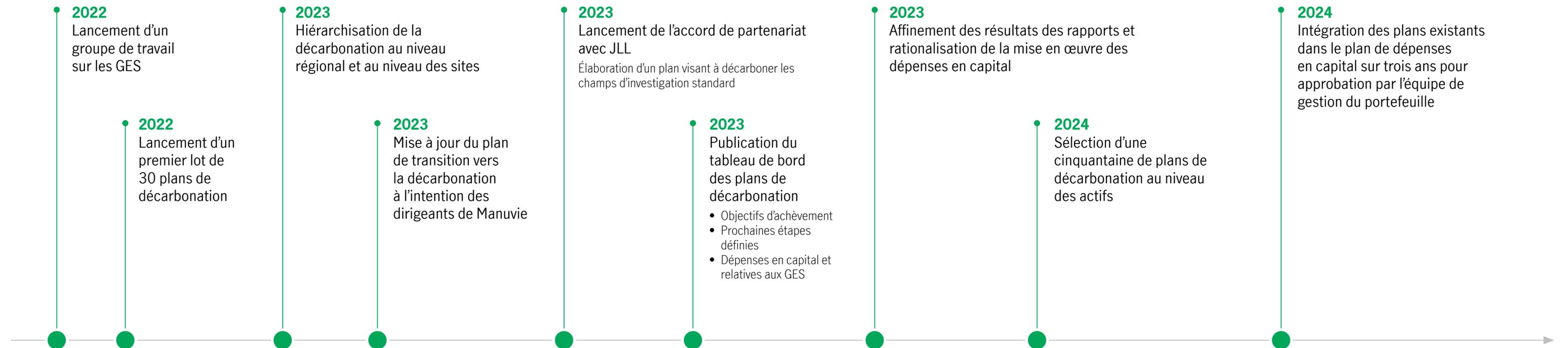
Sans être une source directe de réduction des émissions, la disponibilité de données de haute qualité concernant nos actifs sera essentielle pour hiérarchiser les mesures complexes de réduction des émissions. Les initiatives de soutien possibles comprennent les suivantes :

- 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



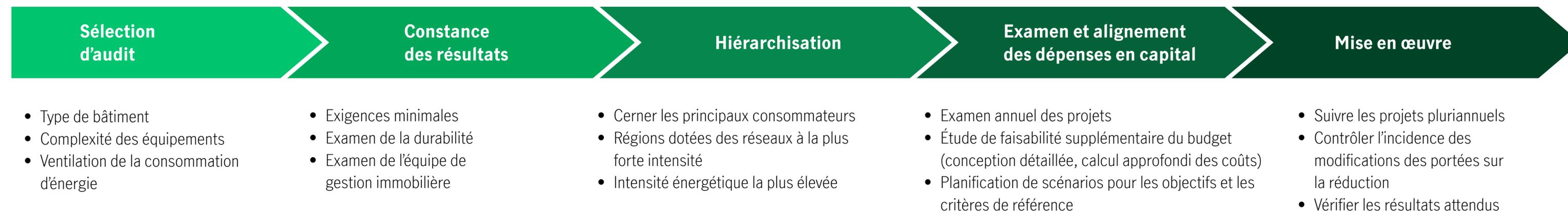
Notre stratégie de décarbonation

Depuis 2022, notre plateforme immobilière met en œuvre un programme complet de réduction des émissions de carbone.



Approche de la planification de la décarbonation

En partenariat avec nos directeurs immobiliers, nous avons élaboré des plans de décarbonation détaillés au niveau des actifs pour 120 actifs de notre portefeuille. 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 profonde, à plus forte intensité 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. 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. Ce plan détaille la trajectoire de notre réussite dans l'univers des placements en actifs réels, notre approche ciblée reposant sur notre sphère d'influence et les défis propres à chaque catégorie d'actifs en matière de décarbonation.

Réalisations en matière de décarbonation

Plus de 75 %
des émissions opérationnelles et plus de **90 %** des émissions directes de portée 1 sont couvertes par des plans de décarbonation¹.

Plus de 1 000
projets d'efficacité énergétique, d'exploitation et d'investissement recensés dans l'ensemble de notre portefeuille.

Plus de 120
plans de décarbonation achevés.

Plus de 50 %
de l'actif géré est inclus dans nos plans de décarbonation.

2 200 t. éq. CO₂/an
de réductions estimées des GES grâce aux améliorations de l'efficacité énergétique depuis 2023.

Projet pilote CRREM
conduit dans notre portefeuille du fonds général en utilisant des trajectoires de réduction des émissions mises à jour pour refléter les actifs nord-américains.



Nature

Notre approche en matière de nature

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 environnement vivant agréable.

Nous pensons que négliger la nature peut avoir des conséquences négatives sur la valeur et la résistance des actifs immobiliers de notre clientèle. C'est pourquoi nous nous efforçons de 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Incidence positive nette sur la biodiversité pour les projets d'aménagements verts 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Pratiques de gestion respectueuses des oiseaux • Réduction des déchets et de la consommation d'eau 	

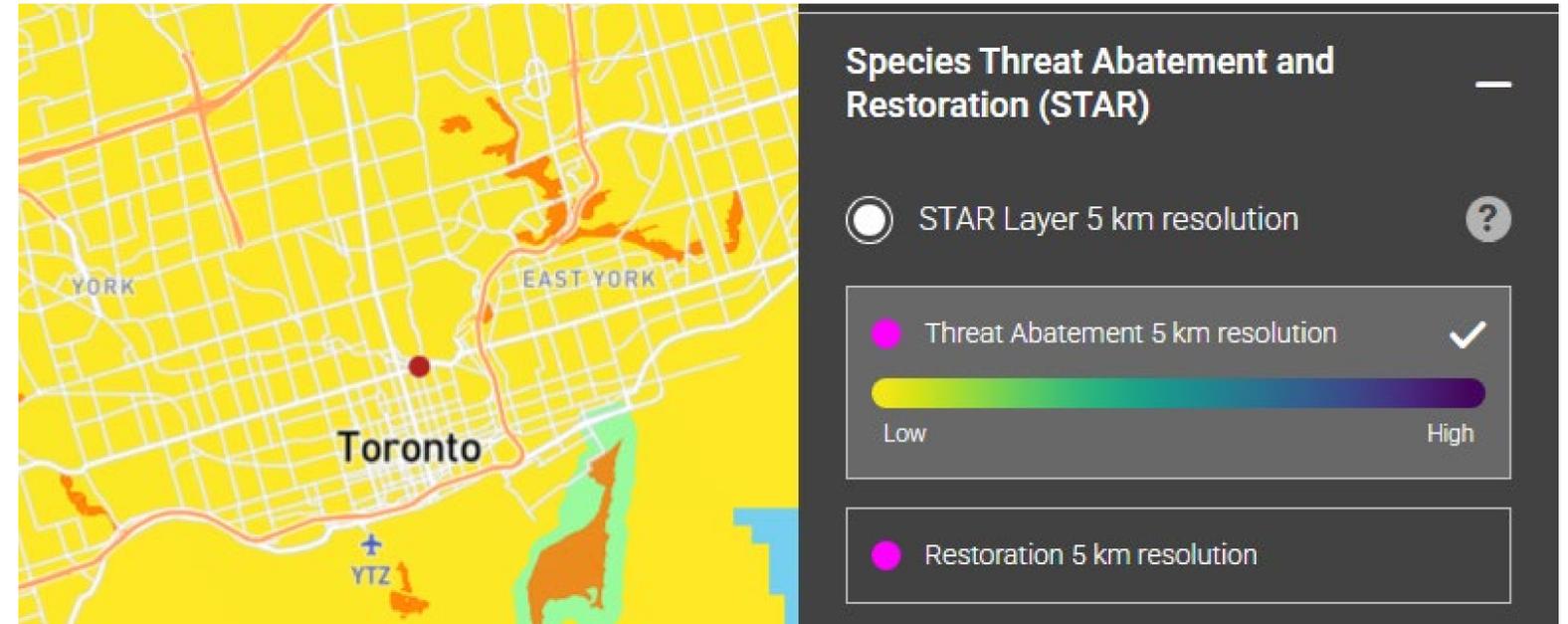
Exploiter les connaissances sur la biodiversité

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. Au cours de l'année écoulée, nous avons réalisé des investissements importants qui nous permettront de fournir ces informations à nos investisseurs, notamment en adoptant l'IBAT dans le cadre de notre engagement en faveur du maintien et de l'amélioration de 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](#) (en anglais seulement) et la [Base de données mondiale des zones clés pour la biodiversité](#) (en anglais seulement). 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.

L'un des avantages immédiats de l'IBAT est son potentiel en tant qu'outil de sélection pour la diligence raisonnable en matière d'acquisition, qui nous permet de mieux comprendre les risques pour la biodiversité et les possibilités associées aux propriétés à un stade précoce du processus. Nous sommes également impatients d'explorer davantage les capacités de l'IBAT pour les propriétés existantes que nous gérons.

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 pourrions alors décider si des évaluations plus détaillées, telles que des évaluations écologiques en personne, sont nécessaires. Ces évaluations permettent de mieux comprendre les conditions environnementales de base et la sensibilité des écosystèmes sur un site donné et de formuler des recommandations personnalisées en matière de régénération.



Tirer parti de la « Feuille de route respectueuse de la nature »
(cliquer pour en savoir plus, en anglais seulement)

Leveraging the *Roadmap to Nature Positive: Foundations for the built environment system*

Examples from the built environment industry:

→ *Manulife Investment Management*



Suivi de la nature dans l'environnement bâti

Les menaces pesant sur la nature et la biodiversité étant de plus en plus largement reconnues, nous continuerons à donner la priorité à leur protection en nous engageant avec nos partenaires tout au long du cycle de vie des placements, avec les communautés locales et avec des associations sectorielles plus générales, afin d'améliorer la valeur à long terme des actifs de notre clientèle.

- 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.
- Inventaire des initiatives en faveur de la biodiversité et étude de l'intégration de la biodiversité dans les programmes de mobilisation des locataires, tels que les ruches.

- **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.

Avant 2023

2023

2024

À partir de 2025

- Mise à jour de nos listes de contrôle en matière de contrôle préalable, de nos exigences en matière de nouvelles constructions et 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 liés à la nature de création d'occasions favorables à la nature et de gestion de l'exposition aux risques financiers.

- Utiliser des outils tels que la plateforme IBAT pour repérer les risques et les occasions au sein de notre portefeuille existant, de nos acquisitions et de nos projets d'aménagements, ce qui nous aidera à cerner les risques liés à la biodiversité et à élaborer des mesures d'atténuation particulières.



L'effet sur la nature en un coup d'œil

22 %
d'eau consommée en moins (2023 et 2024 ou année de référence).

100 %
de notre portefeuille immobilier couvert dans la plateforme IBAT.

60 %
des propriétés ont mis en œuvre au moins une initiative liée à la nature ou à la biodiversité.



Personnes

Évaluer les risques, les effets et les possibilités

L'immobilier crée des environnements dans lesquels les gens peuvent vivre, interagir et s'épanouir. Les épargnants en immobilier ont un rôle important à jouer pour assurer un niveau de vie suffisant et des environnements sains pour tous.

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 la [Déclaration mondiale de Manuvie sur les droits de la personne](#). Notre engagement à l'égard des droits de la personne s'étend à notre chaîne d'approvisionnement, et nous sommes déterminés à promouvoir 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 ou de l'État, ainsi qu'aux normes en matière de droits de la personne de GPM.

GPM adopte une approche fondée sur les droits de la personne pour gérer les enjeux liés aux personnes. Cela signifie que nous utilisons les normes internationales en matière de droits de la personne comme cadre fondamental pour évaluer et gérer les risques, l'incidence et les occasions, ce qui permet une approche globale en termes de type d'incidence, d'éventail de parties prenantes et de notre responsabilité dans l'ensemble du cycle de placement. Nos équipes de placement disposent des ressources nécessaires pour soutenir cette approche.

Un cadre complet de diligence raisonnable en matière de droits de la personne constitue le fondement de notre stratégie et régit notre approche de la couverture des considérations relatives aux personnes, qui comprennent :

					
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

Conformément aux [Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de la personne](#) (en anglais seulement), nous recensons les principaux risques en matière de droits de la personne et leurs effets sur nos activités et nos placements. Nous intégrons ces conclusions dans les politiques et procédures nouvelles et existantes afin d'atténuer ces risques et effets, et nous contrôlons les progrès et l'efficacité de nos mesures. En 2024, nous avons organisé une séance de formation avec nos directeurs immobiliers tiers, axée sur la Politique relative aux pratiques contractuelles responsables de GPM, qui couvre des sujets tels que les suivants : l'examen de la responsabilité pour les principales questions relatives aux droits de la personne propres à l'immobilier, le renforcement des capacités des entrepreneurs, l'intégration des considérations relatives aux droits de la personne dans les conditions des contrats et la participation à la correction lorsque nous sommes à l'origine d'un problème lié aux droits de la personne ou que nous y contribuons.

Dans le domaine de l'immobilier, nous appliquons une approche structurée des droits de la personne par le biais de politiques telles que nos Normes de durabilité des immeubles et nos ententes de gestion immobilière, qui traitent de la diversité, de l'équité et de l'inclusion, de l'approvisionnement durable, du développement économique, de la santé et du mieux-être, et de l'engagement communautaire.

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. Nos équipes de placement sont dotées d'outils permettant d'évaluer les risques et les occasions liés aux personnes, notamment l'accès aux certifications de mieux-être, les services de transport actifs et les considérations relatives aux droits de la personne. 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.

L'effet sur les personnes en un coup d'œil



25 %
d'immeubles certifiés concernant la santé et le bien-être¹.

750
collègues formés aux pratiques contractuelles responsables.

76 %
des biens immobiliers répondent aux attentes minimales relatives aux personnes et aux communautés de nos Normes de durabilité des immeubles.

Conformité
aux Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de la personne.

¹ Les certifications en matière de santé et de bien-être sont assurées par le certificat Fitwel^{MC}, le certificat WELL^{MC}, Fitwel^{MC} ou le certificat d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC).

Les enquêtes de satisfaction des locataires sont un élément clé de ce processus, offrant des informations qui éclairent les améliorations opérationnelles, améliorent l'expérience des locataires et s'alignent sur notre incidence sociale globale et nos objectifs de rendement des actifs. Ces normes témoignent de notre approche de principe dans la conduite des activités en ce qui concerne l'effet sur les personnes, nos collègues, nos fournisseurs et les communautés, notamment les peuples autochtones.

En 2024, nous avons commencé à travailler avec un fournisseur tiers pour évaluer des processus de gestion des risques liés aux droits de la personne mis en place par les sous-traitants. Au sein de GPM, nous avons formé plus de 750 collègues sur les pratiques contractuelles responsables et organisé des séances sur les droits de la personne à l'intention des chefs d'entreprise, des équipes de placement et de certains partenaires commerciaux.

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.

Étude de cas – inclusion sociale

En 2024, notre équipe a publié un document de position intitulé « L'inclusion sociale est une Valeur économique », qui traite des avantages des stratégies immobilières intentionnellement inclusives qui créent un actif à long terme. Il explique comment le fait de donner la priorité à un aménagement économique centré sur l'humain peut permettre de remédier aux inégalités socio-économiques et de stimuler la demande de biens immobiliers, ce qui favorise le rendement financier à long terme. Soulignant le lien direct entre l'inclusion économique et la croissance du PIB (citation de recherches menées par des lauréats du prix Nobel), le document démontre comment des institutions économiques et politiques inclusives peuvent favoriser la prospérité à long terme.

Le document de position examine également les avantages des logements à revenus mixtes et moyens pour améliorer la mobilité socio-économique, en notant que les placements dans les logements multirésidentiels abordables ont dégagé des rendements plus élevés et moins volatils. L'utilisation des bons de choix de logement est mise en avant comme un moyen de stabiliser les revenus locatifs et de réduire les taux d'inoccupation, contribuant ainsi à des rendements financiers plus prévisibles et plus stables. Les initiatives d'État, telles que les sociétés de financement public du Texas et le *Live Local Act* de Floride, sont examinées pour leur rôle dans l'incitation à la construction de logements abordables et à revenus mixtes, dans l'octroi d'abattements fiscaux pour les biens immobiliers et dans le soutien de la viabilité financière à long terme.

Ce type de recherche est essentiel pour faire progresser l'intégration des facteurs d'équité sociale dans les décisions de placement en soulignant comment les stratégies socialement inclusives peuvent conduire à des rendements plus élevés et plus stables, et à une croissance à long terme. En intégrant les facteurs sociaux dans les stratégies immobilières, les investisseurs peuvent favoriser la croissance économique, la stabilité et les résultats positifs pour les communautés, faisant de l'investissement durable une pratique viable et efficace. Les investisseurs immobiliers jouent un rôle crucial dans la mise en place de conditions de vie adéquates et d'environnements sains, ce qui justifie une approche cohérente de la durabilité environnementale et sociale. Dans l'ensemble, l'investissement dans une optique d'inclusion répond à des responsabilités fiduciaires tout en contribuant à une croissance générale et à long terme pour toutes les parties prenantes.



Annexe

Gouvernance

Rendement

Indices des cadres de divulgation

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 l'immobilier.

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 soit 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 ou à des engagements collaboratifs dans l'industrie.

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 le chef mondial, 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'actif 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 de 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](#).

■ Manuvie ■ Gestion de placements Manuvie



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 et le suivi continu du portefeuille comme partie intégrante de notre gestion des risques et de la recherche d'occasions attrayantes pour nos clients.

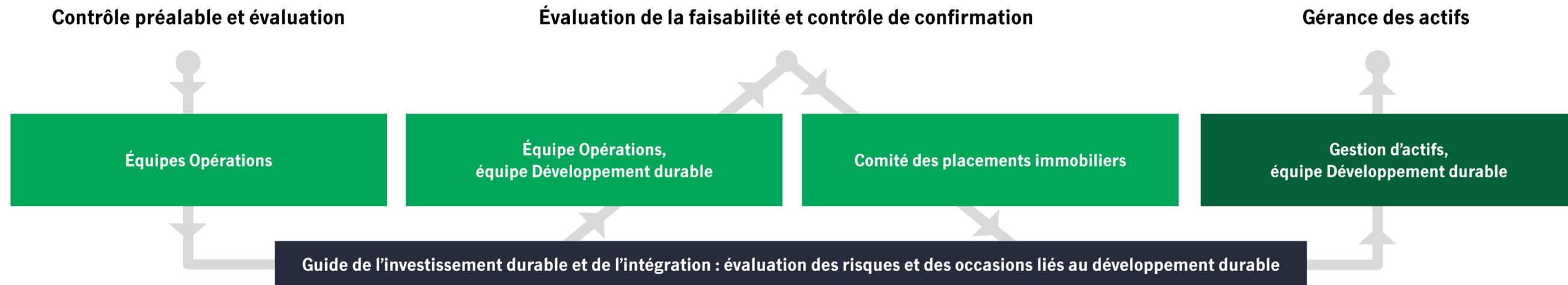


Contrôle préalable et décisions de placement

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



Thème du développement durable	Climat	Nature	Personnes
Risques et occasions importants	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Terres écosensibles • Matériaux et ressources • Biodiversité • Quantité et qualité de l'eau • Qualité de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Cette démarche nous permet de nous assurer que nous agissons de façon judicieuse et rigoureuse, et que nos actifs sont gérés par les meilleurs directeurs de l'immobilier du marché.

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 ou non de notre clientèle. 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 comme les risques environnementaux, 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 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)	2022	2023	2024
Énergie				
Consommation d'énergie absolue (éq. MWh) ¹	803 261	670 011	577 949	495 843
Intensité de la consommation d'énergie (éq. Wh/pi ²) ²	23,3	18,1	14,6	13,7
Émissions de gaz à effet de serre³				
Émissions absolues				
Portée 1 (t. éq. CO ₂) ⁴	39 606	39 645	34 786	28 440
Portée 2 (t. éq. CO ₂) ⁵	129 585	103 602	87 677	67 911
Total des émissions opérationnelles (t. éq. CO ₂)	169 191	143 247	122 463	96 352
Intensité des émissions (kg éq. CO ₂ /pi ²)	4,6	3,6	3,1	2,7
Émissions ajustées⁵				
Total des émissions opérationnelles (t. éq. CO ₂)	127 012	—	—	96 352
Intensité des émissions (kg éq. CO ₂ /pi ²)	3,5	—	—	2,7
Comparaison par rapport à l'année de référence (%)	0	—	—	24
Émissions de portée 3⁶				
Portée 3 cat. 13 – actifs loués en aval (t. éq. CO ₂)	—	—	36 797	68 653
Portée 3 cat. 5 – déchets (t. éq. CO ₂)	2 915	2 092	5 404	5 961
Portée 3 cat. 3 – incidence des combustibles et de l'énergie en amont (t. éq. CO ₂)	—	—	—	8 387
Total des émissions de portée 3, suivi (t. éq. CO ₂)	2 915	2 092	42 201	83 001
Résilience climatique				
Propriétés disposant d'une trousse de résilience climatique (%)	—	13	27	64
Propriétés disposant de plans de gestion des urgences liées aux risques climatiques (%)	—	62	67	77

1 Comprend les émissions attribuables au gaz naturel, au diesel et aux réfrigérants. **2** L'intensité énergétique se fonde sur la consommation brute d'énergie non ajustée et exclut les propriétés ne disposant pas d'une année complète de données énergétiques pour l'ensemble du bâtiment et l'intensité des consommations anormales d'énergie. **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 2019 comme année de référence. En 2023, nous avons ajusté les données de référence des émissions pour tenir compte de l'évolution de notre portefeuille, ainsi que des 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. **7** Comprend les émissions mesurées provenant des déchets et des actifs loués en aval et n'inclut pas les estimations. Ne sont représentées dans ce tableau que les données collectées sur les locataires. L'intensité des émissions de GES se fonde sur la consommation brute non ajustée et exclut les propriétés qui ne disposent pas d'une année complète de données pour l'ensemble du bâtiment, ainsi que les anomalies.

Nature

Paramètre	2019	2022	2023	2024
Eau				
Consommation d'eau absolue (m ³)	2 520 652	2 458 121	2 278 728	1 773 331
Intensité de la consommation d'eau (L/pi ²)	62,0	55,6	53,9	49,0
Déchets				
Déchets recyclés (tonnes)	8 448	6 161	8 405	6 256
Déchets déversés à la décharge (tonnes)	8 137	5 633	9 317	6 948
Taux de réacheminement des déchets (%)	46	46	47	47
Normes de durabilité des immeubles				
Propriétés ayant mis en œuvre au moins une initiative liée à la nature ou à la biodiversité (%)	—	60	54	60

Personnes et collectivités

Paramètre	2022	2023	2024
Énergie			
Certification concernant la santé et le bien-être au sein des immeubles (% du portefeuille basé sur l'APB) ¹ .	15	18	25
Propriétés répondant aux exigences minimales en matière de personnes et de communautés de nos Normes de durabilité des immeubles (%)	41	71	76
Propriétés avec au moins trois équipements de bien-être (%)	44	52	51
Propriétés ayant une politique d'approvisionnement responsable (%) ²	61	66	83 ans
Main-d'œuvre³			
Femmes VP et niveaux supérieurs (%)	—	36	40
Femmes VPA (%)	17	42	38
Femmes directrices principales (%)	—	44	47
Ensemble des femmes (%)	35	45	43
VP ou échelon supérieur issus de la diversité raciale et ethnique (%)	—	25	25
VPA issus de la diversité raciale et ethnique (%)	14	29	28
Directeurs principaux issus de la diversité raciale et ethnique (%)	—	17	19
Global de personnes issues de la diversité raciale et ethnique (%)	17	30	34

1 APB fait référence à l'aire de plancher brute. **2** Non applicable pour les propriétés sans contrôle opérationnel. **3** Les ventilations de personnes issues de la diversité raciale et ethnique concernent le personnel domicilié aux États-Unis et au Canada seulement.

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 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 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 2024 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 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 Cycle de production de rapports : annuel	
		c. Date de publication du rapport	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	1
2-4	Reformulation de renseignements	i. Raisons des reformulations ii. Conséquences des reformulations	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
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.	GPM fait appel à un fournisseur tiers, Futurepast, qui a réalisé une mission d'assurance limitée portant sur certains paramètres de rendement pour GPM, 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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Site Web Investissement dans l'immobilier de Manuvie	4, 8
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier	27-29
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	3

Divulgations	Titre	Champ d'application du contenu	Emplacement du contenu	Page
2-28	Adhésion à des associations	a. Principales affiliations à des associations sectorielles ou autres	Quelques exemples de nos affiliations	
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	19–22
GRI 302 : Énergie 2016				
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	e. Consommation totale d'énergie	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
GRI 303 : Eau et effluents 2018				
303-5	Consommation d'eau	a. Consommation totale d'eau	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	32
GRI 305 : Émissions 2016				
305-1	Émissions directes de GES (portée 1)	a. Émissions brutes directes de GES (portée 1)	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
305-3	Autres émissions indirectes de GES (portée 3)	a. Autres émissions brutes indirectes de GES (portée 3)	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
305-4	Intensité des émissions de GES	a. Ratio d'intensité des émissions de GES	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
GRI 306 : Déchets 2020				
306-3	Déchets produits	a. Poids total des déchets produits et répartition par type de déchets	Rapport 2024 sur l'investissement durable en immobilier	32
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	32
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 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 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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	24
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Politique relative aux pratiques contractuelles responsables	24

¹ En 2024, nous avons mis en place une plateforme d'évaluation des entreprises durables et de la chaîne d'approvisionnement afin d'aider à évaluer les fournisseurs et les sous-traitants d'un point de vue social. L'année prochaine, nous avons l'intention d'inclure les analyses de cette plateforme dans nos rapports.

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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	31
IF-RE-130a.4	Pourcentage du portefeuille admissible qui (1) a une cote énergétique et (2) dispose d'une certification ENERGY STAR, par secteur immobilier		Voir Remarque 1	
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Voir Remarque 2	29–30
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	32
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	32
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier	10–14, 39 7–16

Remarque 1

Secteurs	(1)	(2)
Immeubles de bureaux	96 %	37 %
Immeubles résidentiels	70 %	12 %
Commerces de détail	52 %	0 %
Immeubles industriels	63 %	2 %

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 (pi ²)
Immeubles de bureaux	9	997 343
Immeubles industriels	5	2 121 218
Commerces de détail	1	79 015
Immeubles résidentiels	3	789 130
Total	18	3 986 706

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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier Déclaration sur les changements climatiques	10-18
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	6, 23-25
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Rapport 2021 sur les changements climatiques et l'immobilier Déclaration sur les changements climatiques	10-18
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Déclaration sur les changements climatiques Déclaration sur la protection de la nature Déclaration sur l'eau	19-22
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	6, 29-30

Indicateur des ODD	Description	Emplacement du contenu	Page
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier	23-25
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 2024 sur l'investissement durable en immobilier Cadre du développement durable d'Immobilier Manuvie Politique relative aux pratiques contractuelles responsables Déclaration mondiale de Manuvie sur les droits de la personne	23-25

Divulgence 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 parmi 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 cibons 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 2050¹. 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.

Il ne faut pas présumer que les initiatives, normes ou paramètres environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ou de développement durable décrits aux présentes s’appliqueront à chaque nouveau placement de Gestion de placements Manuvie ou à tout placement antérieur. Rien ne garantit que les initiatives ou les mesures décrites seront fructueuses ou produiront les résultats escomptés. Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ne sont qu’une des nombreuses considérations dont Gestion de placements Manuvie tient compte dans ses décisions de placement, et d’autres considérations peuvent, dans certaines circonstances, avoir préséance sur les facteurs ESG. Toute initiative ESG ou de développement durable mentionnée ne sera mise en œuvre dans le cadre d’un placement du portefeuille que si Gestion de placements Manuvie détermine qu’elle est conforme à ses objectifs de placement généraux. Les équipes de gestion de portefeuille peuvent avoir des points de vue variés et prendre des décisions de placement différentes en fonction de la clientèle, et les points de vue peuvent changer au fil du temps. Les épargnants doivent toujours lire les renseignements actuels sur les services de placement ou les documents d’offre de fonds avant de décider de sélectionner un gestionnaire de placements ou d’investir dans un fonds.

Les études de cas sont données à titre indicatif seulement, ne sont pas représentatives de l’ensemble des placements effectués, vendus ou recommandés pour les comptes clients et ne doivent pas être utilisées comme preuve de l’intégration des facteurs ESG, du rendement ou des caractéristiques des produits et stratégies de placement actuels ou futurs de Gestion de placements Manuvie.

Chaque année, Gestion de placements Manuvie organise de nombreuses activités d’engagement au sujet des facteurs ESG, mais ne le fait pas pour tous les sujets ni avec tous les émetteurs de portefeuilles. En outre, nous menons souvent des activités collaboratives d’engagement dont nous ne fixons pas les modalités, mais auxquelles nous apportons notre soutien afin d’atteindre le résultat souhaité. Dans les régions où nous possédons et exploitons des biens matériels, nous cherchons à intégrer le développement durable dans nos stratégies opérationnelles et dans le déploiement de nos activités. Les études de cas présentées 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, afin d’améliorer la valeur financière à long terme pour notre clientèle, mais nous reconnaissons que ces engagements n’ont pas nécessairement des résultats importants 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. Les études de cas présentées ne sont qu’un échantillon des questions et des régions géographiques touchées. Notre approche des placements axés sur les facteurs ESG et d’intégration des principes ESG aux processus d’investissement diffère en fonction de la stratégie de placement et de l’équipe de placement. Personne ne peut présumer qu’un placement dans les titres mentionnés a été rentable ou le sera nécessairement. Les placements varient en réalité d’un client à l’autre. Rien ne garantit que le compte ou le fonds d’un client donné tient compte des caractéristiques ou comprend l’un des placements mentionnés. Pour obtenir des précisions, veuillez consulter nos politiques ESG.

Nous considérons que l’intégration des risques liés au développement durable au processus décisionnel joue un rôle important sur le rendement à long terme et constitue une technique efficace d’atténuation des risques. Notre approche en matière de développement durable offre un cadre souple qui en facilite la mise en œuvre dans les différentes catégories d’actif et équipes de placement. Bien que nous soyons

d’avis que les placements durables mèneront à de meilleurs résultats au fil du temps, rien ne garantit qu’ils procureront de meilleurs rendements à long terme. Restreindre la gamme des placements potentiels à l’aide de nos critères d’exclusion et d’inclusion et de notre approche thématique peut notamment nous amener à renoncer à certains placements qui peuvent par ailleurs nous sembler prometteurs.

Les placements comportent des risques, y compris le risque de perte du capital. Les marchés des capitaux sont volatils et peuvent considérablement fluctuer sous l’influence d’événements liés aux sociétés, aux secteurs, à l’économie, à la politique, à la réglementation et aux marchés. Ces risques sont amplifiés dans le cas des placements effectués sur les marchés émergents. Le risque de change est le risque que la fluctuation des taux de change ait un effet négatif sur la valeur des placements détenus dans un portefeuille.

Les renseignements fournis ne tiennent pas compte de la convenance des placements, des objectifs de placement, de la situation financière, ni des besoins particuliers d’une personne donnée. Nous vous invitons à évaluer la convenance de tout type de placement à la lumière de votre situation personnelle, et à consulter, au besoin, un spécialiste.

Ce document est réservé à l’usage exclusif des personnes ayant le droit de le recevoir en vertu des lois et des règlements applicables des territoires de compétence. Les opinions exprimées sont celles de l’auteur ou des auteurs, et elles peuvent changer sans préavis. Nos équipes de placement peuvent avoir des opinions différentes et, par conséquent, prendre des décisions de placement différentes. Ces opinions ne reflètent pas forcément celles de Gestion de placements Manuvie ni de ses sociétés affiliées. Bien que les renseignements et analyses figurant dans ce document aient été compilés ou formulés à l’aide de sources jugées fiables, Gestion de placements Manuvie ne donne aucune garantie quant à leur précision, à leur exactitude, à leur utilité ou à leur exhaustivité et se dégage de toute responsabilité pour toute perte découlant de l’utilisation de ces renseignements ou analyses. Ce document peut comprendre des prévisions ou d’autres énoncés de nature prospective portant sur des événements futurs, des objectifs, des stratégies de gestion ou d’autres prévisions et n’est à jour qu’à la date indiquée. Les renseignements fournis dans ce document, y compris les énoncés concernant les tendances des marchés des capitaux, sont fondés sur la conjoncture, laquelle évolue au fil du temps. Ces renseignements peuvent changer à la suite d’événements ultérieurs touchant les marchés ou pour d’autres motifs. Gestion de placements Manuvie n’est nullement tenue de mettre à jour ces renseignements.

À propos de Gestion de patrimoine et d’actifs Manuvie

Division de la Société Financière Manuvie, Gestion de patrimoine et d’actifs Manuvie offre des services de placement et de planification de la retraite ainsi que des conseils financiers à 19 millions de particuliers, d’institutions et de participants à des régimes de retraite dans le monde entier. Notre mission est de rendre les décisions plus simples et d’aider les gens à vivre mieux en leur donnant les moyens de bâtir un avenir meilleur. En tant que partenaire à l’écoute de nos clients et de gestionnaire responsable du capital des investisseurs, nous exploitons notre savoir-faire en matière de gestion des risques ainsi que notre grande expertise des marchés publics et privés et nous offrons des services complets au chapitre des régimes de retraite. Nous aspirons à ce que nos placements génèrent un effet et des résultats optimaux tout en aidant les gens à épargner et à investir en toute confiance pour sécuriser leur avenir financier. 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 (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, qui est habilitée et régie par la banque centrale d’Irlande. **Hong Kong** : Manulife Investment 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. (société inscrite sous le numéro 200709952G). **Corée du Sud** : Manulife Investment Management (Hong Kong) Limited. **Suisse** : Manulife IM (Switzerland) LLC. **Taiwan** : Manulife Investment Management (Taiwan) Co. Ltd. **Royaume-Uni** : Manulife Investment Management (Europe) Ltd., qui est habilitée et régie par la Financial Conduct Authority. **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.

Manuvie, Gestion de placements Manuvie, le M stylisé et Gestion de placements Manuvie & M stylisé sont des marques de commerce de La Compagnie d’Assurance-Vie Manufacturers et sont utilisées par elle, ainsi que par ses sociétés affiliées sous licence.

4448304 PM-149856 FR 06/25