

Perspectives des marchés privés pour 2026



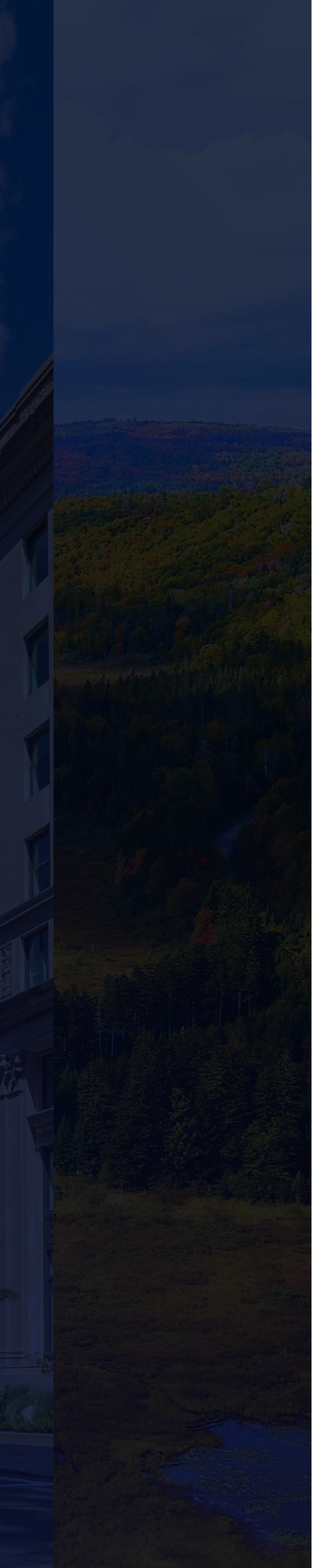


Table des matières

Message d'Anne Valentine Andrews	4
Points à retenir	5
Thèmes récurrents pour 2026	6
1 Numérisation	6
2 Décarbonation	8
3 Démondialisation	10
4 Démographie	12
5 Démocratisation	15
Les marchés privés à la croisée des changements	17
Principaux contributeurs	18

Message d'Anne Valentine Andrews



Nous vivons à une époque marquée par de grands changements. En tant qu'investisseur institutionnel de longue date sur les marchés privés et propriétaire d'actifs, nous nous trouvons au carrefour de tendances mondiales transformatrices et saisissons de nouvelles occasions tout en faisant face à de nouveaux défis. Si ces thèmes ne sont pas nouveaux pour les marchés privés, leur accélération entraîne une transformation plus profonde et plus rapide que jamais. Dans nos perspectives pour 2026, nous plongeons en profondeur dans cinq thèmes axés sur le long terme : la numérisation, la décarbonation, la démondialisation, la démographie et la démocratisation.

Selon nous, ces thèmes ne devraient pas être étudiés isolément, car ils interagissent, s'amplifient et se contrebalancent parfois, créant un environnement complexe, mais propice à l'innovation et à la croissance. Dans les pages qui suivent, nous examinons comment ils pourraient remodeler le paysage des placements au cours de l'année à venir et après.

Tandis que nous partageons avec vous nos attentes pour l'avenir dans ce rapport, je me rappelle que chacune de nos relations avec nos clients est étayée par une solide culture de partenariat, de transparence et de curiosité intellectuelle. En tant que partenaire à long terme et gestionnaire de capitaux, nous nous engageons à nous aligner sur les objectifs de nos clients afin de stimuler la croissance durable et la résilience. En favorisant les relations de collaboration, nous cherchons à surmonter ensemble les difficultés et à saisir les occasions qui ont une incidence durable. La confiance est la pierre angulaire de ces relations et s'est construite grâce à la transparence de nos processus, à la fiabilité de nos engagements et à l'accessibilité de notre communication.

En conséquence, nos clients ont la confiance et la clarté nécessaires pour prendre des décisions éclairées, alimentées par notre culture, qui nous permet de découvrir ensemble des idées uniques et des solutions innovantes. En nous interrogeant, en apprenant et en nous adaptant en permanence, nous nous efforçons d'obtenir des résultats qui anticipent et répondent à l'évolution des besoins de nos clients.

J'espère que le contenu de ce rapport vous sera utile. L'incertitude à laquelle nous sommes confrontés en tant qu'investisseurs aujourd'hui est porteuse d'occasions, et les points de vue et opinions partagés par notre équipe d'experts confirment notre conviction que les marchés privés sont bien positionnés pour tirer parti des changements structurels en cours et qu'ils constituent un élément essentiel d'une répartition de capital tournée vers l'avenir.

Cordialement,

Anne Valentine Andrews

Chef mondiale, Marchés privés
Gestion de placements Manuvie

Points à retenir

1

Numérisation

L'adoption rapide de l'IA et l'intégration élargie des technologies de pointe – de l'analyse des données à la chaîne de blocs en passant par l'automatisation – remodelent la manière dont les actifs sont trouvés, gérés, financés et accessibles, tout en favorisant simultanément l'efficacité opérationnelle, la transparence et l'innovation dans toutes les catégories d'actifs des marchés privés. Nous pensons que les gagnants de cette nouvelle ère seront ceux qui investissent dans la transformation numérique, adoptent une approche responsable de l'innovation et de la mise en œuvre de nouvelles technologies, donnent la priorité à la cybersécurité et tirent parti de la connaissance fondée sur les données pour offrir des rendements et une transparence supérieurs.

2

Décarbonation

La décarbonation devient un objectif de placement fondamental sur l'ensemble des marchés privés, entraînant une rotation des portefeuilles vers les actifs réels, influant sur la tarification et la gestion d'actifs, et créant des occasions pour des stratégies de résilience au regard du climat dans un contexte d'évolution de la réglementation et d'urgence environnementale.

3

Démondialisation

Le recul des chaînes d'approvisionnement hypermondialisées établies et la réapparition des barrières commerciales ont des répercussions sur les flux mondiaux et la façon dont les investisseurs des marchés privés envisagent la sélection des actifs. L'incertitude politique permanente et les obstacles aux placements transfrontaliers nécessiteront une gestion des risques souple et dynamique, ainsi qu'une diversification réglementaire.

4

Démographie

L'évolution démographique est un puissant moteur à long terme de la demande, de l'innovation et du risque sur les marchés privés. Le vieillissement des populations, les migrations urbaines, le transfert de richesses entre générations et l'évolution des préférences des consommateurs remodelent la répartition de l'actif et les modèles économiques dans tous les secteurs. La façon dont les besoins en matière de logement, les tendances de l'urbanisation et la demande des consommateurs pour des produits durables et à faibles émissions de carbone répondent à l'évolution démographique entraîne des changements dans la manière dont nous évaluons la demande à long terme pour les produits de la forêt, la conception des bâtiments et l'utilisation des sols. Les investisseurs devront anticiper ces tendances et y répondre afin de capter la croissance, d'atténuer les risques et de proposer des solutions adaptées aux besoins futurs.

5

Démocratisation

La démocratisation fait tomber les barrières qui limitaient autrefois l'accès des marchés privés aux investisseurs institutionnels et aux grandes fortunes. Les changements réglementaires, les plateformes numériques et les nouvelles structures de produits rendent les actifs privés de plus en plus accessibles aux investisseurs fortunés et particuliers, ainsi qu'aux régimes à cotisations déterminées (CD). Le réseau des régimes CD représente l'une des plus grandes occasions inexploitées pour les marchés privés, et avec la dynamique réglementaire favorisant cette catégorie d'actifs, la démocratisation est en train de remodeler la base d'investisseurs.

Numérisation

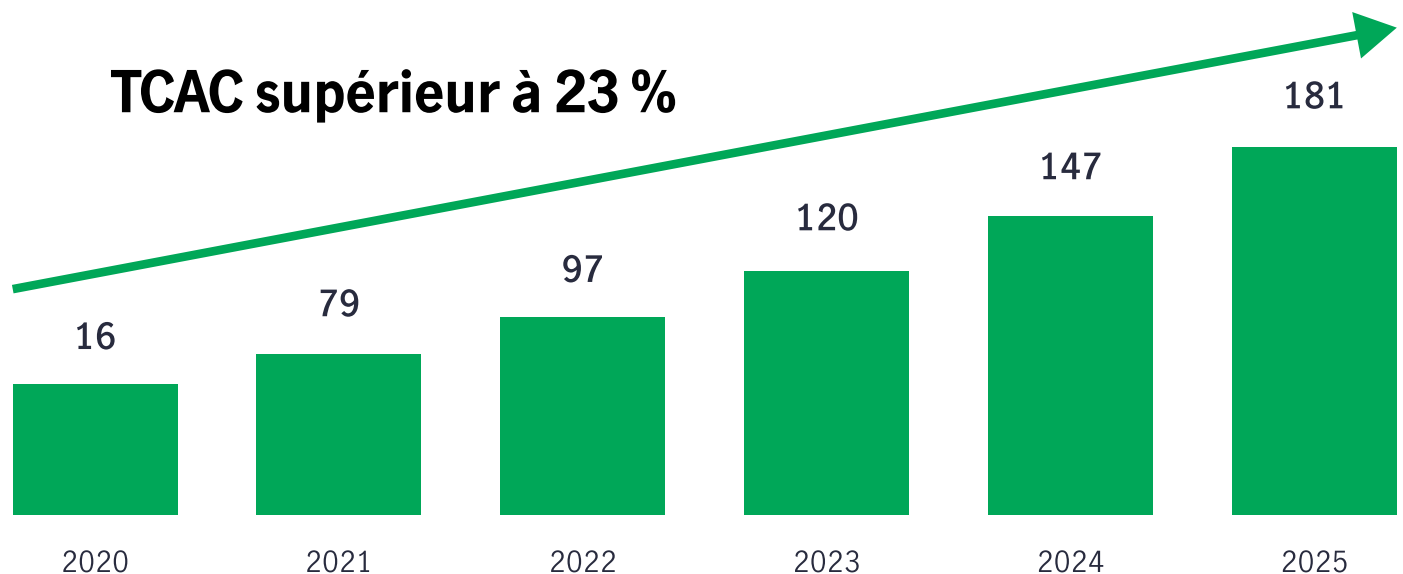
L'adoption rapide de l'IA et l'intégration élargie des technologies de pointe – de l'analyse des données à la chaîne de blocs en passant par l'Internet des objets et l'automatisation – remodelent la manière dont les actifs sont trouvés, gérés, financés et accessibles, tout en favorisant simultanément l'efficacité opérationnelle, la transparence et l'innovation dans toutes les catégories d'actifs des marchés privés.

L'IA entraîne déjà des changements dans la façon dont nous évaluons les transactions et gérons les actifs immobiliers, ainsi que dans la façon dont les occupants utilisent l'espace. Selon nous, la façon dont l'IA peut définir de nouveaux espaces immobiliers est la prochaine frontière : la diversification dans des secteurs de niche se développe, et le potentiel de l'IA pour changer réellement la façon dont l'immobilier est défini est important, depuis les bâtiments eux-mêmes jusqu'à l'inclusion des espaces et la connectivité entre eux. L'adoption de l'IA est actuellement la plus forte du côté de la relation avec le client, avec des outils de plus en plus sophistiqués disponibles pour améliorer l'ensemble du processus d'acquisition de locataires. Cela pourrait avoir un effet cumulatif sur la précision des prévisions relatives à la rétention des locataires et à l'incidence associée sur les loyers et les échanges commerciaux. Cela aurait également une incidence sur la création de profils de locataires améliorés afin de mieux comprendre les besoins et les demandes des locataires, ce qui aiderait à personnaliser les expériences des résidents et les équipements et programmes des actifs. Les systèmes et outils de construction alimentés par l'IA aident également à améliorer l'efficacité opérationnelle au niveau des actifs ainsi que les évaluations des risques en raison d'une meilleure surveillance.

Protection des données

Il en va de même pour les infrastructures. L'adoption et la commercialisation croissantes de l'IA entraîneront des changements importants dans la façon dont les données sont gérées et consommées, et nous nous attendons à ce que cela entraîne une hausse de la demande d'infrastructures pertinentes telles que les réseaux de fibre optique, les plateformes de centres de données à grande échelle et les centres de données de colocation. La stratégie foncière axée sur les centres de données, qui se concentre sur la création de sites de centres de données standardisés et prêts à l'emploi sur les marchés clés, est également devenue un domaine d'intérêt. Si cette tendance offre des occasions de placement, nous sommes également conscients des défis en matière de développement durable qui accompagneront cette croissance, notamment l'importante consommation d'eau et d'énergie qu'exigent généralement les infrastructures numériques.

Données mondiales générées annuellement (zettaoctets)



Source : Statista, au 31 juillet 2025

Nous pensons que les occasions abondent à mesure que les entreprises déploient la technologie numérique afin de s'agrandir et de gagner en efficacité. Cela se voit déjà dans l'intérêt croissant du secteur des placements privés pour les entreprises axées sur la technologie dans les domaines de la technologie financière, du logiciel-service et de l'infrastructure numérique. Les entreprises dotées de technologies peuvent adopter des outils d'automatisation afin de réduire ou d'éliminer les tâches manuelles telles que la saisie de données, l'accueil des clients et

la facturation. Les entreprises peuvent également exploiter l'analyse des données pour mieux répartir les ressources, prévoir la demande et optimiser la tarification. Les mises à niveau des plateformes technologiques permettront aux entreprises de mieux s'étendre géographiquement, d'accueillir rapidement de nouveaux clients et d'intégrer les acquisitions complémentaires dans un système unifié. À Gestion de placements Manuvie, nous cherchons à nous allier à des promoteurs de placements privés qui apportent une expertise et des points de repère provenant d'autres sociétés en portefeuille et qui peuvent déployer des équipes de création de valeur pour aider les entreprises axées sur la technologie à appliquer les meilleures pratiques dans ces domaines.

La numérisation s'avère déjà une force de transformation sur les marchés privés, mais les nouvelles occasions s'accompagneront probablement de nouveaux défis. La cybersécurité et la confidentialité des données méritent toutes deux une plus grande attention de la part des investisseurs dans un monde numérique, en particulier en ce qui concerne la manière dont les placements sont évalués. Les violations ne sont pas rares et peuvent causer des dommages importants à une entreprise. L'utilisation et le stockage dans le nuage continuent de prendre de l'ampleur dans ce nouvel environnement, et les entreprises de cybersécurité sont donc devenues un domaine de placement privilégié pour notre équipe.

L'effet de la numérisation sur l'agriculture et les terrains forestiers n'est peut-être pas aussi évident, mais nous constatons déjà un énorme potentiel. L'agriculteur du XXI^e siècle est en mesure de surveiller en temps réel la santé des sols, l'utilisation de l'eau et la croissance des cultures, ce qui améliore la prise de décision et réduit les risques opérationnels. En outre, les exploitations agricoles utilisent de plus en plus de capteurs, de drones et de plateformes pilotées par l'IA afin d'optimiser le rendement des cultures, de réduire l'utilisation des ressources et de surveiller l'incidence sur l'environnement. La possibilité d'organiser et d'analyser des données précédemment non classées générées par des exploitations agricoles à distance permettrait également d'améliorer les résultats de l'exploitation, que ce soit par une meilleure gestion de la main-d'œuvre, de l'équipement, des intrants agricoles ou de l'eau. De même, les technologies émergentes telles que l'analyse forestière pilotée par l'IA, la télédétection, les plateformes de surveillance des émissions de carbone et les places de marché numériques pour les services écosystémiques transforment les stratégies de placement dans les terrains forestiers. Ces évolutions aident les investisseurs à optimiser les rendements, à monétiser les crédits carbone et de biodiversité, et à améliorer la transparence et les rapports sur le développement durable tout en soutenant la résilience climatique et l'utilisation durable des terres.

Nous pensons que les gagnants de cette nouvelle ère seront ceux qui investissent dans la transformation numérique, adoptent une approche responsable de l'innovation et de la mise en œuvre de nouvelles technologies, donnent la priorité à la cybersécurité et tirent parti de la connaissance fondée sur les données pour offrir des rendements et une transparence supérieurs.

Infrastructures

Étude de cas : Gestion de placements Manuvie s'associe à Midwest Fiber Networks pour la mise en place de réseaux de fibres optiques essentiels

En mai 2025, l'équipe Infrastructures de Gestion de placements Manuvie s'est associée à Midwest Fiber Networks en vue de mettre sur pied Lakefront Fiber. La création de cette nouvelle société s'inscrit dans le cadre de l'extension de la stratégie d'infrastructure numérique de l'équipe à des actifs de fibre optique essentiels et facilitera la connectivité pour les clients à grande échelle, les fournisseurs de réseau et les municipalités.

Ce partenariat repose sur une relation de longue date avec Midwest Fiber Networks, qui conçoit et fournit une connectivité sécurisée par fibre optique à haut débit dans tout le Midwest, soutenant ainsi les opérations essentielles des entreprises, des établissements d'enseignement, des systèmes de soins de santé et des entités gouvernementales.

La première opération de Lakefront Fiber a été l'acquisition des actifs du réseau d'Everstream dans l'Illinois en mai 2025. L'opération a ajouté près de 1 050 km de réseau, soutenant la capacité de la nouvelle société à fournir une connectivité fibre à haute capacité et des solutions axées sur le client à travers les marchés clés du Midwest.

Décarbonation

La décarbonation est désormais une considération fondamentale sur l'ensemble des marchés privés, influant sur la répartition du capital, la tarification et les décisions de gestion d'actifs. Les actifs immobiliers jouent un rôle essentiel dans l'obtention d'une incidence mesurable et dans l'alignement des portefeuilles sur les objectifs mondiaux de développement durable. À l'horizon 2026 et au-delà, nous nous attendons à une plus grande rotation des portefeuilles vers les actifs réels. L'évolution de la réglementation continuera à favoriser la normalisation et la transparence des rapports sur le climat, les stratégies d'adaptation au climat telles que les infrastructures résilientes et l'agriculture intelligente face au climat étant susceptibles de prendre de l'importance.

Dans l'agriculture, cette tendance est motivée par la nécessité d'équilibrer la durabilité écologique et financière : l'atténuation des conditions météorologiques et climatiques est une considération importante qui pourrait influencer sur la sélection des cultures et les pratiques opérationnelles. L'industrie a maintenant atteint un point où elle peut tenir compte de la décarbonation par des décisions stratégiques telles que le passage entre les cultures en ligne et les cultures permanentes et la relocalisation de certaines cultures dans des régions plus résilientes au climat. Les approches tactiques ont également évolué, avec des pratiques telles que la réduction des passages de tracteur pour diminuer la consommation de carburant, la collaboration avec des universitaires afin de comprendre comment différentes variantes d'une même culture peuvent réagir à différents climats, et l'exploitation des progrès génétiques pour améliorer la productivité et l'adaptation au climat.

Nous pensons que la tendance à la décarbonation crée des occasions convaincantes dans les terrains forestiers exploitables, qui émergent comme une catégorie d'actifs multidimensionnelle pouvant offrir de la valeur au-delà des produits physiques. Elle est également en mesure de contribuer aux services écosystémiques tels que la biodiversité et la séquestration du carbone. À mesure que le marché des solutions basées sur la nature évolue, nous pensons que ces services deviendront de plus en plus faciles à mesurer et qu'ils se verront attribuer une valeur tangible, ce qui créera de nouvelles occasions de revenus d'investissement.

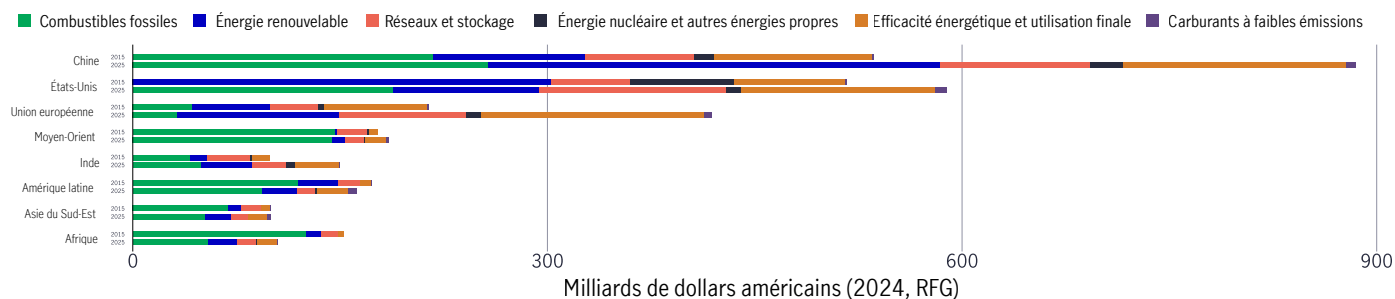
Construire un avenir plus propre

La décarbonation est devenue un facteur de plus en plus important dans notre environnement bâti également. Les infrastructures jouent un rôle essentiel pour garantir notre capacité à répondre aux besoins énergétiques futurs, le développement durable et la sécurité énergétique devenant des considérations majeures. Les pays qui s'engagent sur la voie de la transition énergétique devront investir dans de nouvelles infrastructures, notamment dans des actifs qui soutiennent l'électrification des véhicules, l'efficacité énergétique, les carburants renouvelables et la gestion du carbone. Parallèlement, des facteurs tels que l'efficacité énergétique et la réduction des émissions sont de plus en plus intégrés dans les processus de tarification immobilière et les procédures de gestion des actifs, à mesure que les mandats réglementaires se renforcent sur les principaux marchés. Dans la pratique, il peut s'agir de moderniser les actifs existants, d'intégrer des normes de construction écologique dans les nouveaux projets et d'utiliser des outils fondés sur des données pour contrôler le rendement de l'efficacité énergétique. Les actifs qui ne répondent pas à l'évolution des normes risquent l'obsolescence et l'érosion de la valeur, ce qui fait de la décarbonation un impératif aussi bien financier qu'environnemental.

Les concentrations de dioxyde de carbone dans l'atmosphère sont nettement plus élevées aujourd'hui qu'à l'époque préindustrielle, et l'économie industrielle à forte intensité de carbone, responsable de l'augmentation fantastique de la richesse mondiale au cours des deux derniers siècles, a également conduit à l'épuisement et à la dégradation de l'environnement, sans lequel la prospérité des générations futures est incertaine. Une action rapide est nécessaire pour réduire notre dépendance au carbone et renforcer notre résilience face à des catastrophes naturelles de plus en plus dévastatrices. Les investisseurs intègrent de plus en plus le risque climatique dans leurs processus de placement, en particulier lorsqu'il est susceptible d'influer sensiblement sur les rendements (coûts d'exploitation, valorisation des actifs ou accès au capital). Les actifs qui parviennent à atteindre les objectifs de décarbonation peuvent bénéficier d'un risque réglementaire plus faible, d'une demande plus forte de la part des locataires et d'une tarification plus élevée, tandis que ceux qui sont à la traîne sont confrontés à des coûts de conformité plus élevés et à une érosion potentielle de la valeur.

Les gestionnaires qui réussiront devront mettre d'accord un ensemble diversifié de parties prenantes, notamment les autorités de réglementation, les locataires et les communautés locales, afin d'atteindre ces objectifs et de préserver le rendement à long terme des actifs dans un environnement politique en rapide évolution.

Placements dans l'énergie par région et par secteur, 2015 et 2025



Source : AIE, au 30 mai 2025

Terrains forestiers

Étude de cas : Essai d'engrais de précision dans le sud-est des États-Unis

Dans de nombreuses régions, les engrais sont essentiels pour cultiver des forêts saines et productives. Cependant, ils représentent également une dépense importante et contribuent aux émissions de gaz à effet de serre (GES). Notre objectif est toujours d'appliquer les engrais de manière efficace afin de réduire au minimum l'incidence sur l'environnement et de réduire les coûts.

Inspirée par la technologie de l'agriculture de précision, notre équipe Terrains forestiers du sud-est des États-Unis s'est associée à l'Université d'État de Caroline du Nord pour tester une approche de fertilisation azotée de précision pour la sylviculture, en se concentrant particulièrement sur la fertilisation à mi-rotation (après l'éclaircissage).

Dans le sud-est des États-Unis, nous avons traditionnellement recours à des méthodes d'application d'engrais générales qui ne tenaient pas compte des variations de la santé des forêts. Pour cet essai, nous avons utilisé l'imagerie satellitaire afin de calculer les mesures de l'indice de surface foliaire (ISF), qui nous a permis d'évaluer la santé forestière. Des canopées plus épaisses sont synonymes de forêts plus saines qui nécessitent moins d'engrais. En traitant les données de l'ISF, nous avons repéré les zones où nous pouvions réduire les taux d'application d'engrais azotés, soit sur l'ensemble des peuplements forestiers, soit sur des sections d'un peuplement en utilisant un taux d'application variable.

L'idée était simple, mais sa mise en œuvre nécessitait d'autres innovations. Nous avons collaboré avec un entrepreneur spécialisé dans l'épandage par avion à voilure fixe afin de modifier le matériel d'application pour une libération précise de l'engrais sur de petites sections de forêt. Il s'agissait d'améliorer et d'affiner le mécanisme de déclenchement de la porte afin de garantir une distribution précise, guidée par GPS, sur la base de l'analyse de l'ISF. Après avoir testé le matériel, nous étions convaincus que nous pouvions traiter avec précision des zones aussi petites que 2,5 acres à l'intérieur des peuplements.

Après des années de recherche et de préparation, l'essai a eu lieu au printemps 2024, couvrant environ 3 000 acres de pins à encens. Nous avons traité 2 000 acres avec un taux d'application réduit et 1 000 acres avec la méthode d'application variable.

L'essai a démontré qu'en appliquant l'engrais de manière variable et en fonction des besoins, nous pouvions réduire efficacement la quantité d'engrais azotés utilisée, ce qui permet une exploitation plus durable et plus rentable. L'essai a permis de réduire de 5,5 % l'utilisation d'engrais azotés dans l'ensemble du programme d'engrais dans le sud-est des États-Unis. Il a également permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 650 t. d'éq. CO₂ et de confirmer que la fertilisation de précision est une étape positive vers une gestion plus durable des forêts. Notre objectif est de mettre en œuvre cette stratégie sur 50 % du programme d'engrais dans le sud-est des États-Unis.

Démondialisation

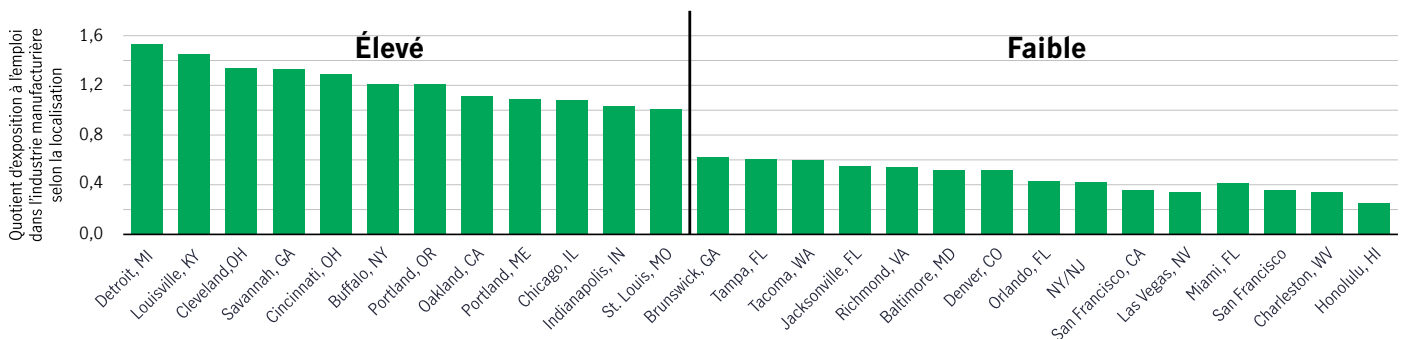
L'adoption du nationalisme économique et la fragmentation des échanges qui en résulte sont en train de remodeler le commerce mondial. Le recul des chaînes d'approvisionnement hypermondialisées établies et la réapparition des barrières commerciales ont des répercussions sur les flux mondiaux et la façon dont les investisseurs des marchés privés envisagent la sélection des actifs. L'incertitude politique permanente et les obstacles aux placements transfrontaliers nécessiteront une gestion des risques souple et dynamique, ainsi qu'une diversification réglementaire. Le pivot vers la régionalisation continuera probablement à stimuler la demande de logistique, d'immobilier industriel et d'infrastructures correspondantes, car la relocalisation et la délocalisation deviennent une nécessité par opposition aux options d'optimisation des coûts. On peut s'attendre à ce que les biens et services jugés essentiels, de l'alimentation à l'énergie en passant par les semi-conducteurs pour l'IA et la main-d'œuvre associée à ces produits, refondent la dynamique de l'offre et de la demande. Les pressions inflationnistes et les bouleversements induits par les politiques devraient persister, favorisant les actifs protégés contre l'inflation et les stratégies de crédit opportunistes.

L'attention portée à la résilience de la chaîne d'approvisionnement n'est pas nouvelle. Des événements mondiaux tels que le Brexit et la pandémie de COVID-19 ont déjà mis en évidence les vulnérabilités des chaînes d'approvisionnement mondiales; cependant, l'accent mis sur la résilience de l'approvisionnement est amplifié dans le nouvel environnement dans lequel nous nous trouvons. L'accent a été mis à nouveau sur l'endroit où les aliments sont cultivés, l'endroit où ils sont consommés et la fiabilité des intrants. Pendant des décennies, la production agricole s'est concentrée dans les régions où les coûts de production étaient les plus bas. À l'avenir, la logistique pourrait avoir autant de poids. Les gestionnaires d'actifs agricoles devront conserver la souplesse nécessaire pour investir dans différents centres de production afin de garantir que les chaînes d'approvisionnement puissent survivre à des perturbations inattendues. On peut s'attendre à ce que l'influence des politiques nationales sur les investissements étrangers s'accroisse. Les contraintes en matière d'immigration sont également susceptibles d'entraver la disponibilité et d'augmenter les coûts de la main-d'œuvre, tandis que les droits de douane peuvent entraîner une augmentation des pressions inflationnistes. Dans le même temps, les fluctuations des prix des marchandises pour les cultures localisées créent à la fois des défis et des occasions dans l'agriculture, récompensant les gestionnaires qui peuvent tirer parti des tendances en matière de prix, diversifier l'exposition et adopter des stratégies d'adaptation afin d'améliorer la résilience du portefeuille. La propriété foncière, en particulier dans l'agriculture, reste une question profondément historique et émotionnelle, ce qui oblige les propriétaires et les exploitants d'actifs à prêter une attention accrue au contexte local et à l'évolution des droits de douane.

Occasions et défis régionaux

La relocalisation de l'industrie manufacturière aura une incidence à plus long terme sur l'immobilier commercial, en particulier sur les centres industriels et logistiques. Il est évident que les effets de ces changements varieront en Amérique du Nord, le Canada et les États-Unis connaissant des trajectoires différentes. Le marché industriel canadien a commencé à montrer des signes de faiblesse – en particulier dans les secteurs vulnérables à la construction automobile et aux matériaux intermédiaires connexes – alors que les fabricants digèrent l'effet probable des droits de douane américains. Bien qu'une certaine hausse aux États-Unis se soit matérialisée au début de l'année en prévision des droits de douane, la dynamique du marché s'est essoufflée jusqu'à ce que les ramifications sur la tarification soient mieux comprises. À mesure que nous aurons une meilleure idée de la manière dont les droits de douane affecteront les investissements et que les initiatives et les politiques en faveur de la délocalisation seront déterminées et mises en œuvre, nous assisterons probablement à un changement dans la sélection des marchés et des actifs industriels autour des centres de fabrication en plein essor, avec des bassins de main-d'œuvre solides en faveur de la délocalisation.

Exposition à l'emploi dans l'industrie manufacturière



Source : Oxford Economics, au T1 2025. Remarque : L'exposition à l'emploi est mesurée comme un quotient fondé sur la localisation (mesuré comme la part des emplois du marché total comprenant l'industrie manufacturière par rapport à la moyenne nationale).

Les transactions et les investissements sont de plus en plus souvent évalués sous l'angle de l'incidence des droits de douane et des risques plus larges liés à la démondialisation. Il peut être plus facile, par exemple, de soutenir financièrement des entreprises dont la demande est moins liée à la dynamique de l'offre mondiale – une perspective qui peut conduire à privilégier les entreprises du secteur des services par rapport à celles qui vendent des biens physiques exposés à la chaîne d'approvisionnement mondiale. En Asie, les entreprises de logistique et les fabricants qui avaient initialement établi leur base de production en Chine ont progressivement déplacé leurs activités, principalement dans les pays voisins d'Asie du Sud-Est. Cette évolution s'explique en partie par les tensions commerciales croissantes entre Washington et Pékin, par la volonté d'éviter les tensions dans la chaîne d'approvisionnement qui se sont produites pendant la pandémie en raison de la politique chinoise du « Zéro COVID », et par la hausse des salaires dans la république. Alors que la résilience de la chaîne d'approvisionnement devient une priorité pour les dirigeants du monde entier et que l'incertitude liée aux droits de douane entre en jeu, l'intérêt pour la délocalisation a été ravivé. L'Association des nations de l'Asie du Sud-Est, par exemple, accueillera son 11^e participant, le Timor-Orient, en octobre. Entre-temps, la Corée du Sud, le Japon et la Chine ont relancé en mars des négociations commerciales longtemps bloquées, pour la première fois depuis six ans.

Il ne s'agit pas seulement d'une question commerciale : le risque accru de conflit dans le monde a augmenté la demande de dépenses de défense et de projets d'infrastructure associés, tandis que la souveraineté des données est devenue une priorité essentielle pour les gouvernements et les entreprises à l'échelle mondiale. Cela devrait alimenter la demande de centres de données et d'infrastructures d'interconnexion telles que les réseaux de fibres optiques. Le conflit entre la Russie et l'Ukraine a mis l'accent sur l'importance de la sécurité énergétique, en particulier en Europe. Nous pensons que le désir d'atteindre une plus grande indépendance énergétique entraînera des dépenses élevées pour moderniser les réseaux, le développement des énergies renouvelables, ainsi qu'une réduction de la dépendance à l'égard des importations d'énergie. Alors que les sociétés continuent de relocaliser leur production, d'accroître leurs capacités nationales et d'investir dans la logistique et les infrastructures, nous constatons une augmentation de la demande de crédit privé, car les promoteurs de placements privés qui soutiennent ces initiatives créent des occasions de financement pour les prêteurs de crédit privé. Une moindre dépendance à l'égard des opérations transfrontalières pourrait limiter l'exposition à la volatilité des devises, à la disparité des cadres juridiques et à l'incertitude politique, ce qui renforcerait la confiance à l'égard de la tarification et soutiendrait des structures de crédit plus résilientes.

La démondialisation présente à la fois des défis et des occasions pour les investisseurs des marchés privés. Si elle introduit de nouveaux risques, elle offre également un potentiel pour ceux qui savent composer avec la complexité régionale et la fragmentation réglementaire. Le commerce mondial a généralement permis de réduire les coûts et d'améliorer la qualité des biens et des services pour la majeure partie du monde, mais cela n'a pas été sans conséquence. L'inégalité d'accès à ces avantages ainsi que la fragmentation géopolitique et les conflits conduisent déjà à un monde dans lequel les chaînes d'approvisionnement locales et régionales peuvent être plus résistantes aux chocs que les chaînes d'approvisionnement mondiales.

En s'appuyant sur l'expertise locale et en se diversifiant sur les plans géographique et sectoriel, les marchés privés peuvent prospérer même en période d'incertitude. Compte tenu du climat macroéconomique et géopolitique actuel, les investisseurs ont tout intérêt à privilégier les actifs qui bénéficient d'une forte demande locale et de chaînes d'approvisionnement résilientes, en particulier dans les régions dotées d'un environnement réglementaire stable.

Immobilier

Étude de cas : L'équipe Immobilier acquiert un entrepôt frigorifique pour accroître l'exposition aux marchés privés dans les portefeuilles des clients

Notre équipe Immobilier estime que la relocalisation de l'industrie manufacturière aura un effet à long terme sur l'immobilier commercial, en particulier sur les centres industriels et logistiques. C'est dans ce contexte géopolitique que l'équipe a acquis, pour le compte de clients, un entrepôt frigorifique nouvellement construit à Jackson, en Floride.

L'acquisition de cet entrepôt frigorifique de catégorie A de qualité dans un marché portuaire critique s'inscrit dans la stratégie de l'équipe Immobilier qui consiste à investir dans des secteurs et sous-secteurs industriels bénéficiant de facteurs favorables importants. À l'instar de l'industrie, les facteurs défavorables de la chaîne d'approvisionnement ont créé un besoin d'installations de pointe capables de s'adapter à l'évolution de la demande des consommateurs.

La propriété, achetée en avril 2025, est louée à 100 % à un utilisateur national de logistique de tiers pour l'entreposage frigorifique, avec une capacité totale de 44 000 palettes. Elle se trouve à huit kilomètres du port de Jacksonville, le 10^e plus grand port des États-Unis et un facteur clé de la demande pour le marché de l'entreposage frigorifique de Jacksonville.

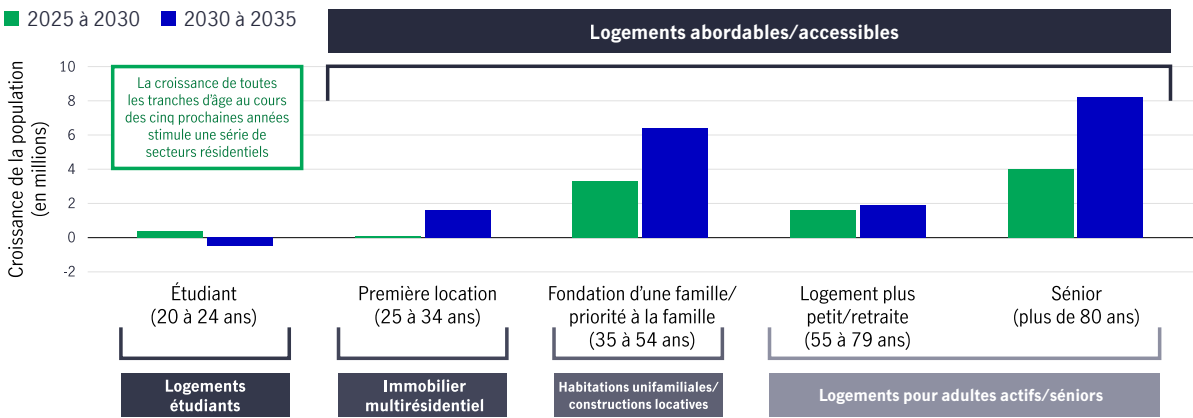
Cette acquisition souligne notre priorité stratégique d'étendre notre présence dans les secteurs à forte demande et de tirer parti de nos relations stratégiques pour notre croissance future. L'équipe estime que les alternatives industrielles à forte barrière à l'entrée et à l'offre limitée continueront à afficher de bons rendements et sont positionnées pour afficher une croissance hors norme à l'avenir.

Démographie

L'évolution démographique est un puissant moteur à long terme de la demande, de l'innovation et du risque sur les marchés privés. Le vieillissement des populations, les migrations urbaines, le transfert de richesses entre générations et l'évolution des préférences des consommateurs remodelent la répartition de l'actif et les modèles économiques dans tous les secteurs. Par exemple, la façon dont les besoins en matière de logement, les tendances de l'urbanisation et la demande des consommateurs pour des produits durables et à faibles émissions de carbone répondent à l'évolution démographique entraîne des changements dans la manière dont nous évaluons la demande à long terme pour les produits de la forêt, la conception des bâtiments et l'utilisation des sols. Les investisseurs devront anticiper ces tendances et y répondre afin de capter la croissance, d'atténuer les risques et de proposer des solutions adaptées aux besoins futurs.

Ces changements démographiques modifient la façon dont nous utilisons l'environnement bâti et entraînent ainsi une évolution des actifs et des stratégies d'investissement dans le secteur de l'immobilier commercial. Les changements les plus importants qui se produisent aujourd'hui et qui devraient se poursuivre l'année prochaine sont l'inversion des tendances liées à la COVID-19, les changements de politique d'immigration et la stagnation de la croissance des salaires/des niveaux de revenus qui ont des répercussions sur l'accessibilité au logement dans les centres de population plus récents. À plus long terme, l'évolution démographique devrait soutenir la demande croissante de logements à moyen et long terme. Aux États-Unis, où il manque plus de 4,5 millions de logements, la tranche d'âge la plus importante de la population est actuellement celle qui se situe autour de 35 ans, soit l'âge idéal pour acheter un logement; la deuxième tranche d'âge la plus importante est celle qui se situe autour de 25 ans. Cela aura des conséquences importantes sur la demande immobilière, qui se répercutera également sur les besoins en bois. Le retour des jeunes travailleurs et des ménages dans les centres urbains dans le monde postpandémique et la tâche de plus en plus urgente d'améliorer le parc de logements vieillissants sont des facteurs supplémentaires qui influenceront sur la dynamique de la demande. Sans surprise, le vieillissement des populations accélère également la demande de logements pour personnes âgées, d'immobilier médical et d'installations pour les sciences de la vie, une tendance particulièrement prononcée dans les économies développées.

Croissance de la population par tranche d'âge et secteur résidentiel principal demandé



Source : Oxford Economics, en juillet 2025

L'âge moyen des producteurs agricoles américains est aujourd'hui supérieur à 60 ans. La planification de la succession deviendra rapidement une question cruciale, et nous pourrions voir des occasions de terres agricoles arriver sur le marché au cours des 10 à 15 prochaines années. Avec le départ à la retraite des générations plus âgées, il sera également nécessaire de former de nouveaux talents, d'encourager une plus grande adoption des technologies et peut-être de développer des modèles de propriété innovants pour assurer la continuité et la productivité. La population mondiale devrait atteindre 9,8 milliards d'habitants d'ici 2050, soit environ 1,8 milliard de plus qu'aujourd'hui. En d'autres termes, nous devons trouver des moyens de produire de manière durable suffisamment de nourriture pour tout le monde dans un délai relativement court. On peut s'attendre à ce que cela stimule les investissements dans les technologies d'amélioration du rendement, les cultures résilientes au climat et les chaînes d'approvisionnement efficaces.

L'arrivée à la retraite des baby-boomers offre également des possibilités intéressantes de création de valeur. Le secteur des placements privés peut souvent apporter un savoir-faire spécialisé pour aider les entreprises familiales à atteindre leur potentiel de croissance, ainsi que des investissements supplémentaires qui peuvent souvent créer de nouvelles occasions. Les services de santé qui sont à la fois de haute qualité et rentables sont également de plus en plus demandés, ce qui ouvre la voie à des occasions de placements dans les modèles de soins ambulatoires, les services pharmaceutiques, la santé à domicile et les plateformes de soins assistées par la technologie. Du point de vue des clients, le vieillissement des populations dans les marchés développés alimente la demande des régimes de retraite et des portefeuilles d'assurance pour des placements stables et producteurs de revenus. Nous pensons que le crédit privé est particulièrement bien placé pour capter les allocations des investisseurs institutionnels et particuliers grâce à son potentiel de prime de rendement et à son profil de flux de trésorerie prévisible.

L'évolution démographique est une force centrale qui façonne l'avenir des marchés privés. La capacité à anticiper le vieillissement de la population, l'urbanisation et les changements générationnels, puis à y répondre de manière appropriée, sera essentielle pour dégager de nouvelles sources de valeur et de résilience.

Agriculture

Étude de cas : Investissements dans les cultures en fonction de la démographie

L'évolution de la démographie mondiale, en particulier l'expansion de la classe moyenne en Asie, crée de nouvelles demandes en matière d'alimentation. Au fur et à mesure que les populations s'enrichissent, les modes de consommation évoluent des produits de base vers des aliments de plus grande valeur et riches en nutriments. L'équipe Agriculture de Gestion de placements Manuvie mise sur cette tendance à long terme en adoptant une stratégie délibérée qui consiste à investir dans des cultures permanentes précises, à savoir les fruits, les légumes et les noix, dans des endroits stratégiquement choisis partout dans le monde. Cette approche cible les marchés en croissance tout en utilisant des pratiques durables et une intégration verticale afin d'optimiser les rendements et de gérer les risques pour nos clients.

Avec une population mondiale croissante et des revenus en hausse, les systèmes alimentaires mondiaux devront fournir 56 % de nourriture en plus d'ici 2050. Les investissements dans les infrastructures agricoles et les progrès technologiques associés peuvent contribuer à renforcer les chaînes d'approvisionnement alimentaire mondiales en augmentant l'efficacité opérationnelle, en réduisant les coûts de production et en diminuant les pertes de denrées alimentaires. On estime que la croissance mondiale augmentera la demande alimentaire de 20 500 billions de calories d'ici 2050 – une occasion potentielle pour les investisseurs de faire la différence. Consciente de cette puissante tendance durable, l'équipe Agriculture s'est attachée à déterminer les cultures les mieux placées pour répondre à cette future demande et à y investir.

La solution : diversification géographique et sélection stratégique des cultures

La thèse de placement de l'équipe repose sur un processus de sélection méthodique qui évalue l'alignement d'une culture sur les tendances démographiques et sa convenance à une production à grande échelle et de haute qualité. Cette approche a permis de mettre l'accent sur les cultures permanentes telles que les amandes, les pistaches, les pommes, les cerises et les canneberges. Les amandes, par exemple, constituent une position centrale en raison de la forte demande mondiale et l'équipe de placement a investi dans deux régions clés qu'elle estime capables de produire à grande échelle : la Californie et l'Australie. Les activités australiennes desservent principalement le marché asiatique en pleine croissance, tandis que les actifs californiens approvisionnent l'Amérique du Nord et l'Europe.

Le portefeuille est diversifié dans les principales régions en croissance afin d'atténuer les risques géopolitiques et d'optimiser la logistique de la chaîne d'approvisionnement. L'équipe évite d'investir dans des régions où l'instabilité est importante et concentre plutôt ses actifs dans des régions stables et productives, notamment les États-Unis, l'Australie et le Canada.

La pierre angulaire de l'approche de l'équipe est son engagement en faveur d'une gestion durable des ressources. Elle suit activement l'utilisation de l'eau dans les sous-bassins afin de s'assurer que les exploitations n'extraient pas plus d'eau que le taux de recharge naturel. En outre, elle tire parti des technologies les plus récentes pour améliorer l'efficacité, en étudiant comment les différentes variétés génétiques d'amandes et de pistaches se comportent dans différents types de sols afin de maximiser le rendement tout en minimisant la consommation d'eau.

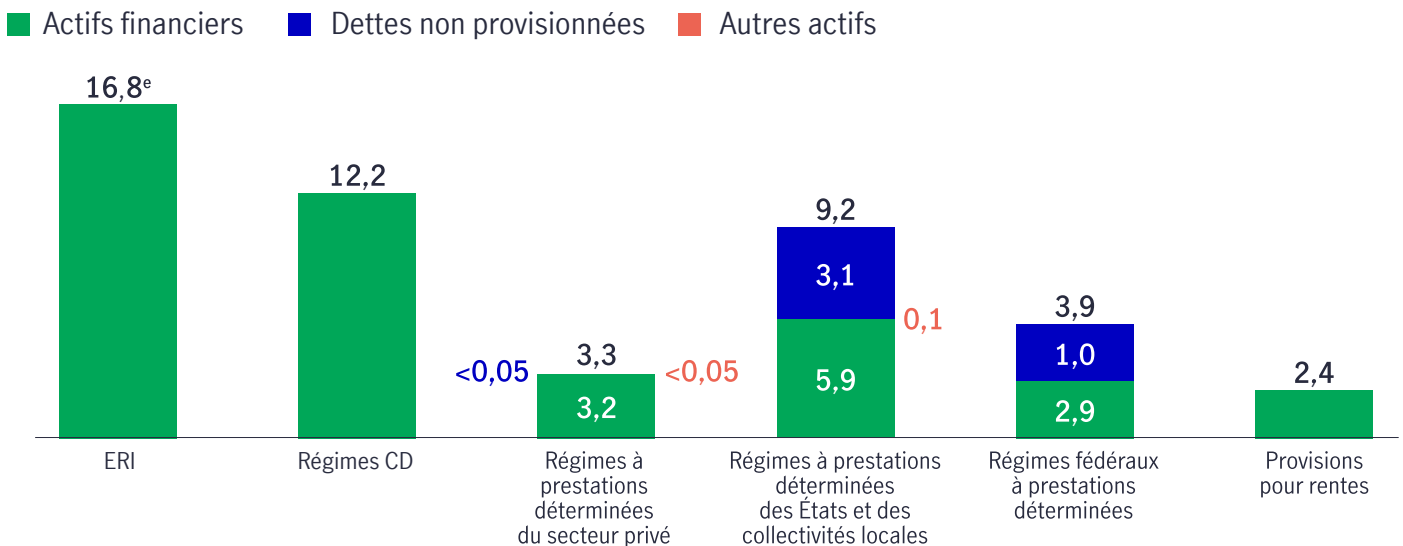
Contrairement à de nombreux gestionnaires de placements, l'équipe croit en l'intégration verticale. Pour les cultures clés comme les amandes en Californie et en Australie, elle emploie sa propre main-d'œuvre dans les exploitations qu'elle possède, qu'il s'agisse d'irrigateurs, de conducteurs de tracteurs ou d'agronomes sur place. Ce contrôle opérationnel direct garantit le respect des normes les plus strictes en matière de sécurité alimentaire, de pratiques durables et de gestion des risques.

En alignant sa stratégie de placement agricole sur les évolutions démographiques fondamentales, l'équipe a constitué un portefeuille conçu pour tirer parti de l'augmentation de la demande mondiale d'aliments de grande valeur. Son processus délibéré de sélection des cultures, sa diversification géographique stratégique, son engagement en faveur du développement durable et son modèle opérationnel verticalement intégré constituent une approche résiliente et tournée vers l'avenir de l'investissement dans les terres agricoles. Cette stratégie nous permet de répondre aux besoins alimentaires d'une classe moyenne mondiale en pleine expansion, tout en apportant une valeur durable à nos clients.

Démocratisation

La démocratisation fait tomber les barrières qui limitaient autrefois l'accès des marchés privés aux investisseurs institutionnels et aux grandes fortunes. Les changements réglementaires, les plateformes numériques et les nouvelles structures de produits rendent les actifs privés de plus en plus accessibles aux investisseurs fortunés et particuliers, ainsi qu'aux régimes CD. À titre d'exemple, l'occasion au sein du secteur de l'épargne-retraite aux États-Unis pourrait représenter à elle seule 12 000 milliards de dollars. Il n'est pas surprenant que l'élargissement de l'accès stimule l'innovation dans les structures des fonds et augmente la demande de transparence et de liquidité. L'adoption s'accélère : 79 % des conseillers financiers américains prévoient augmenter les allocations de leurs clients aux marchés privés en 2025, ce qui souligne leur rôle croissant dans les portefeuilles de gestion de patrimoine¹.

Les possibilités offertes par les régimes CD sont considérables : total des droits à la retraite aux États-Unis (en milliards de dollars américains)



Source : Investment Company Institute, au 31 mars 2025

Alors que l'intérêt pour les marchés privés s'accroît, soutenu par les changements réglementaires qui l'accompagnent, les structures des fonds deviennent plus efficaces et plus conviviales pour les investisseurs. Bien que ces innovations améliorent la souplesse et l'accessibilité, c'est leur prolifération continue à travers les canaux qui sera le moteur de la prochaine vague de croissance. Parmi les exemples clés, on peut citer :

- ☑ **Fonds permanents** – Ces fonds permettent des souscriptions et des rachats continus et peuvent offrir une certaine souplesse dans les allocations et les périodes de liquidité régulières.
- ☑ **Fonds semi-liquides** – Semblables aux fonds permanents, ils cherchent également à équilibrer la liquidité avec la pondération des actifs sous-jacents moins liquides. Leur structure les rend particulièrement adaptés aux réseaux de gestion de patrimoine et aux régimes CD.
- ☑ **Fonds nourriciers** – Ces instruments abaissent les seuils de placement minimum et rationalisent les exigences administratives, rendant les actions de sociétés fermées et les titres de créance privés plus accessibles aux particuliers et aux clients fortunés.

Un paysage réglementaire en mutation

L'évolution de la réglementation aux États-Unis a permis aux marchés privés d'effectuer des placements dans le cadre de comptes de retraite, tels que les 401(k). Les fonds axés sur une date cible et autres instruments de retraite intègrent de plus en plus d'actifs privés, en s'appuyant sur des structures semi-liquides et évolutives pour offrir une exposition aux marchés privés avec une liquidité et des normes d'information appropriées. En outre, la SEC a élargi la définition de l'investisseur qualifié au-delà des seuils de richesse traditionnels pour y inclure les personnes possédant certaines licences professionnelles, une formation ou une expérience professionnelle, et le Congrès envisage d'autres mesures visant à élargir l'admissibilité par le biais de tests basés sur les connaissances.

¹ « Advisors eyeing bigger private-market allocations, says Blackstone » (en anglais seulement), investmentnews.com, 14 janvier 2025

^e Les données sont estimées.

Par ailleurs, la Mandatory Provident Fund Schemes Authority de Hong Kong engage des discussions avec les acteurs du secteur et élabore des foires aux questions pour informer les investisseurs en épargne-retraite sur les placements des marchés privés, tels que les placements privés et l'immobilier. Cette initiative vise à améliorer la compréhension et la confiance des investisseurs, et reflète une tendance croissante en Asie à diversifier les portefeuilles de retraite en ouvrant progressivement les marchés privés aux investisseurs particuliers.

Ces évolutions, combinées à une dynamique réglementaire mondiale, réduisent les barrières à l'entrée et créent un cadre plus inclusif pour la participation des marchés privés, tout en améliorant potentiellement la gouvernance et la protection des investisseurs.

L'essor des plateformes numériques

Si la segmentation en unités basée sur la chaîne de blocs a introduit le concept de propriété fractionnée pour les actifs réels (par exemple, l'immobilier, les terrains forestiers, les infrastructures), le véritable changement de donne a été l'essor de plateformes numériques sophistiquées. Ces plateformes transforment l'accès des investisseurs en simplifiant l'accueil, en permettant des souscriptions et des rachats en toute transparence et en offrant une visibilité en temps réel du portefeuille. En réduisant les frictions et en améliorant la transparence, les plateformes numériques abaissent les barrières à l'entrée et accélèrent la démocratisation des marchés privés.

La démocratisation des marchés privés met en évidence un changement plus large dans la façon de penser les placements. Les actifs privés ne sont plus considérés comme complémentaires, mais sont appréciés en tant qu'actifs de base qui renforcent et diversifient les portefeuilles traditionnels.

Équipe Solutions multiactifs

Étude de cas : Suppression des barrières à l'entrée pour les placements dans les actifs privés

Nous pensons depuis longtemps que les petites institutions et les investisseurs particuliers à long terme devraient avoir accès aux mêmes avantages en termes de diversification et de rendement que ceux qui rendent les actifs privés si populaires auprès des grands investisseurs. C'est pourquoi Gestion de placements Manuvie a ajouté une stratégie de gestion commune d'actifs réels à sa plateforme d'épargne-retraite collective plus tôt cette année, offrant ainsi aux régimes CD canadiens l'accès à l'une des premières solutions diversifiées d'actifs réels.

Cette stratégie permet aux régimes CD d'accéder à des catégories d'actifs telles que le bois, l'agriculture, les infrastructures et l'immobilier par l'intermédiaire d'un fonds commun conçu pour diversifier les portefeuilles et gérer la volatilité à travers les cycles du marché.

Cela aurait été impensable il y a encore quelques années, mais les nouvelles structures de fonds tout-en-un permettent d'uniformiser les règles du jeu. Conçus comme des fonds à capital variable de fonds, ils offrent la possibilité d'investir dans plusieurs placements alternatifs sous une même structure et généralement avec des placements minimums inférieurs à ceux que les portefeuillistes exigeraient autrement, ce qui signifie que les petits investisseurs n'ont pas à choisir une catégorie d'actifs alternative plutôt qu'une autre. Cela améliore également le potentiel de diversification, car le répartiteur de l'actif est en mesure d'investir dans plusieurs placements alternatifs différents à la fois, en tirant parti de la dynamique de risque et de rendement propre à chacun d'entre eux.

La stratégie de gestion commune des actifs réels vise à offrir un rendement réel sur le long terme grâce à une combinaison de placements en actifs réels privés et liquides. Notre équipe Marchés privés s'occupe de la détermination, de la tarification et de la cession des actifs immobiliers directs, tandis que notre équipe Solutions multiactifs des marchés publics est responsable de la gestion de la répartition de l'actif au sens large et des prévisions concernant les catégories d'actifs.

Les marchés privés à la croisée des changements

Alors que les investisseurs des marchés privés naviguent dans une ère marquée par une transformation rapide, la convergence de la numérisation, de la décarbonation, de la démondialisation, de la démographie et de la démocratisation remodèle fondamentalement le paysage des placements, redéfinissant la manière dont le capital est déployé et la valeur créée. Ces forces ne fonctionnent pas de manière isolée. Au contraire, elles interagissent pour créer un environnement complexe dans lequel l'innovation, la résilience et l'adaptabilité sont primordiales.

L'accélération de l'adoption des technologies – de l'analyse pilotée par l'IA aux places de marché numériques – débloque de nouvelles améliorations de l'efficacité et permet un accès plus large aux actifs privés, tout en présentant simultanément de nouveaux défis autour de la cybersécurité et de la confidentialité des données.

Parallèlement, l'impératif de décarbonation redéfinit la gestion d'actifs et la répartition du capital, la résilience climatique et le développement durable étant désormais au cœur de la tarification et de la constitution des portefeuilles. Ces changements sont davantage amplifiés par la tendance à la régionalisation et à la localisation de la chaîne d'approvisionnement, alors que les tensions géopolitiques et la fragmentation des politiques conduisent à un regain d'intérêt pour la résilience nationale et les actifs protégés contre l'inflation.

Les tendances démographiques ajoutent une nouvelle couche de complexité et d'occasions, car le vieillissement des populations dans les économies développées alimente la demande de soins de santé, de logements pour personnes âgées et de placements stables producteurs de revenus, tandis que l'essor de la classe moyenne dans les marchés émergents stimule la consommation et les flux de capitaux. Le croisement de l'évolution démographique et de la numérisation favorise l'innovation dans des secteurs tels que l'informatique médicale, la télémédecine et les réseaux de soins fondés sur la valeur, soulignant l'importance d'anticiper et de répondre à l'évolution des besoins des consommateurs.

Parallèlement, la démocratisation fait tomber les barrières à l'entrée, car les changements réglementaires et les plateformes numériques élargissent l'accès aux marchés privés à un plus grand nombre d'investisseurs. Cette démocratisation ne se contente pas de remodeler la base des investisseurs, elle stimule également l'innovation dans la structure des fonds et améliore la transparence, la liquidité et la gouvernance dans l'ensemble du secteur.

En fin de compte, l'interaction de ces cinq thèmes crée un environnement fertile pour les investisseurs des marchés privés qui peuvent exploiter leur potentiel combiné. Le succès dans cette nouvelle ère dépendra de la capacité à intégrer la transformation numérique, l'adaptation au climat, l'expertise régionale, les connaissances démographiques et les cadres d'investissement inclusifs. En adoptant ces changements structurels, les marchés privés sont bien placés pour offrir des rendements résilients, favoriser une croissance durable et jouer un rôle essentiel dans les stratégies de répartition du capital tournées vers l'avenir.

Principaux contributeurs

Équipe de direction



Anne Valentine Andrews

Chef mondiale, Marchés privés,
Gestion de placements Manuvie



Ryan Hanna

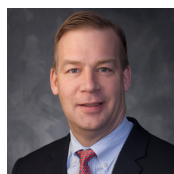
Chef mondial de l'exploitation,
Marchés privés,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Actions de sociétés fermées



Vipon Ghai, CPA, CMA, CFA

Chef mondial, Actions de sociétés
fermées et Titres de créance privés,
Gestion de placements Manuvie



Scott Garfield

Directeur général principal et chef,
Placements privés, Amérique du Nord,
Gestion de placements Manuvie



Rajiv Bakshi, EEE, CFA, CPA, CA

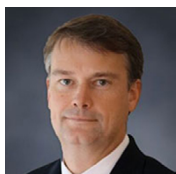
Directeur général, Actions de
sociétés fermées et Titres de
créance privés de second rang,
Gestion de placements Manuvie



Elizabeth Mingle

Directrice principale, Expansion
des affaires et Relations avec les
investisseurs, Actions de sociétés
fermées et Titres de créance privés,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Crédit privé



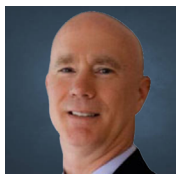
Michael P. King

Directeur général principal et chef,
Titres de créances de premier rang,
Gestion de placements Manuvie



Leigha Schussler

Directrice principale, Expansion
des affaires et Relations avec les
investisseurs, Actions de sociétés
fermées et Titres de créance privés,
Gestion de placements Manuvie



Joseph F. Romic

Directeur général et chef, Émissions,
Titres de créance de premier rang,
Gestion de placements Manuvie



Maila Chuong

Directrice principale et chef,
Marchés de capitaux,
Titres de créance de premier rang,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Immobilier



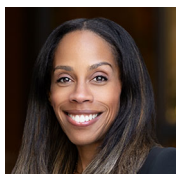
Marc Feliciano

Chef mondial, Immobilier,
Gestion de placements Manuvie



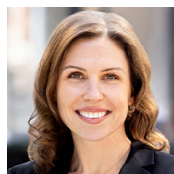
Jessica Lee

Chef des placements,
Crédit immobilier,
Gestion de placements Manuvie



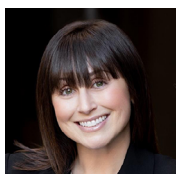
Maggie Coleman

Chef des placements, Immobilier,
Amérique du Nord, cochef mondiale,
Gestion de portefeuille,
Gestion de placements Manuvie



Erin Patterson

Cochef mondiale,
Recherche et stratégie,
Gestion de placements Manuvie



Jessica Harrison

Chef, Opérations et marchés
de capitaux, Immobilier,
Amérique du Nord,
Gestion de placements Manuvie



Kenny Lam

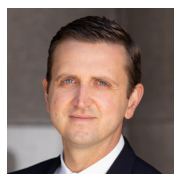
Chef des placements et chef,
Opérations, Immobilier, Asie-Pacifique,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Terrains forestiers



Tom Sarno

Directeur général principal
et chef mondial, Placements dans le
secteur forestier, chef des placements,
Gestion de placements Manuvie



Michael Strzelecki

Directeur général, Expansion
des affaires, gestionnaire de portefeuille
principal, Terrains forestiers,
Gestion de placements Manuvie



Nick Ping

Directeur général et
chef adjoint des placements,
Gestion de placements Manuvie



Eric Cooperström

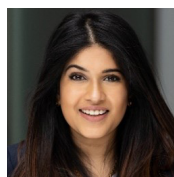
Directeur général, Investissement
à retombées sociales et
Solutions climatiques naturelles,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Infrastructures



Recep C. Kendircioglu,
CFA, FRM

Chef mondial, Actions d'infrastructures,
Gestion de placements Manuvie



Avyanna De Biswas

Chef, Infrastructures,
Relations avec les investisseurs,
Gestion de placements Manuvie



John Anderson

Chef mondial,
Finances générales et Infrastructures,
Gestion de placements Manuvie



Kate Roscoe, CFA

Directrice générale principale,
Actions d'infrastructures,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Agriculture



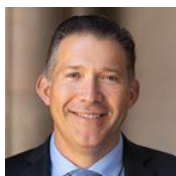
Brent McGowan

Directeur général principal et chef mondial,
Placements dans le secteur agricole,
Gestion de placements Manuvie



Stuart Patillo

Premier directeur principal
et gestionnaire de portefeuille principal,
Gestion de placements Manuvie



Oliver Williams

Directeur général principal
et conseiller stratégique,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Développement durable



Brian Kernohan

Vice-président principal et directeur
général principal, Environnement et
politique, chef du développement durable,
Gestion de placements Manuvie



Walter Viguiouk

Directeur général,
Investissement durable, Marchés privés,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Solutions multiactifs



Eric Menzer, CFA, CAIA, AIF

Chef, Services-conseils,
gestionnaire de portefeuille principal,
Gestion de placements Manuvie



Nicole Wong

Directrice générale et
gestionnaire de portefeuille,
Gestion de placements Manuvie



Alex Grassino

Économiste en chef, Monde,
Gestion de placements Manuvie



Yuting Shao

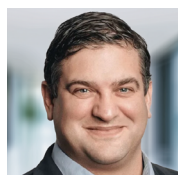
Directrice principale,
Stratégie macroéconomique, Monde,
Gestion de placements Manuvie



Erica Camilleri

Analyste principale,
Macroéconomie mondiale,
Gestion de placements Manuvie

Équipe Distribution



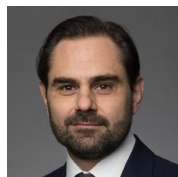
Craig White

Chef, Distribution,
Marchés privés, Amérique du Nord,
Gestion de placements Manuvie
C : Craig_White@manulife.com



Scott Greenberg

Directeur général,
Expansion des affaires, Marchés privés,
Gestion de placements Manuvie
C : scott.greenberg@manulife.com



Christos Tsaravas

Chef, Distribution
Europe continentale,
Gestion de placements Manuvie
C : Christos_Tsaravas@manulife.com



Rich Shusman

Directeur général, Expansion des affaires,
Actions de sociétés fermées et
Titres de créance privés,
Gestion de placements Manuvie
C : rshusman@manulife.com



Peter Kim

Chef, Marchés institutionnels,
Asie-Pacifique (hors Japon),
Gestion de placements Manuvie
C : Peter_TW_Kim@manulife.com



Sean Gannon

Directeur général, Expansion des affaires,
Actions de sociétés fermées et
Titres de créance privés,
Gestion de placements Manuvie
C : sgannon@manulife.com



Hidetoshi Minamisawa

Directeur général et chef, Ventes,
Marchés institutionnels, Japon,
Gestion de placements Manuvie
C : Hidetoshi_Minamisawa@manulife.com

Renseignements importants

Considérations liées aux placements dans les actifs privés et risques afférents

Les placements selon les stratégies décrites aux présentes (y compris dans les infrastructures, l'immobilier, le capital-investissement et le crédit) comportent plusieurs risques et limites, notamment le risque de perte. Chacune de ces stratégies de placement présente des risques importants, tous susceptibles de causer des pertes aux investisseurs pouvant aller jusqu'à la valeur totale de leur placement. Nous exposons ici de manière sommaire certains de ces risques.

Investir dans des éléments d'actifs liés aux infrastructures et au secteur de l'énergie vous expose à certains risques généraux que supportent tous les propriétaires de tels éléments d'actifs, y compris les fardeaux liés à la propriété d'infrastructures; la conjoncture économique à l'échelle locale, nationale et internationale; l'offre et la demande pour les services qu'offrent les éléments d'actifs liés aux infrastructures et au secteur de l'énergie, et pour l'accès à ces derniers; la situation financière de leurs utilisateurs et fournisseurs; les fluctuations de taux d'intérêt et la disponibilité des capitaux, qui peuvent compliquer ou entraver l'acquisition, la vente ou le refinancement de ces éléments d'actifs; les modifications apportées à la législation et à la réglementation en matière environnementale, à la législation régissant l'aménagement et aux autres normes gouvernementales; les réclamations d'ordre environnemental, dans les cas où les éléments d'actifs acquis posent des problèmes environnementaux inconnus ou non divulgués, ou lorsque les réserves constituées pour faire face à des tels problèmes sont insuffisantes; les fluctuations des prix de l'énergie; les changements de politiques monétaires et budgétaires; les revers de l'économie qui occasionnent une diminution des déplacements; les risques non assurés; les cas de force majeure; les attentats terroristes; les pertes sous-assurées ou inassurables; ainsi que les autres facteurs qui échappent au contrôle raisonnable de l'investisseur ou du gestionnaire de placements.

Règle générale, les investisseurs des fonds de capital-investissement n'ont pas l'occasion d'évaluer eux-mêmes les renseignements pertinents d'ordre financier, économique ou autre au sujet des placements qu'effectuera le promoteur du fonds, ce qui les rend tributaires du jugement et des aptitudes de ce dernier pour la sélection, l'évaluation, le suivi et la liquidation des placements. Dans les faits, l'investisseur d'un fonds de fonds paie deux séries de frais de gestion et d'intéressement aux plus-values, soit une versée directement au fonds et une autre, indirecte, versée par l'entremise du fonds principal aux fonds sous-jacents. Ces frais réduisent les rendements réels des investisseurs, à la fois au niveau du fonds de fonds que des fonds sous-jacents.

Règle générale, les titres de capitaux propres acquis dans le cadre du programme de co-investissements en capital-investissement sont subordonnés à des titres de créance de premier et de second rang de montants importants, et ne sont généralement pas garantis. C'est dire qu'aucune distribution ne peut avoir lieu en faveur des détenteurs de ces titres de capitaux propres avant que les réclamations des créanciers de premier et de second rang, ainsi que des détenteurs d'actions privilégiées, le cas échéant, n'aient été acquittées. Par conséquent, si une société dans laquelle le fonds détient des parts ne génère pas de flux de trésorerie suffisant pour honorer ses dettes, les placements sous forme de titres de capitaux propres dans une telle société lourdement endettée s'avèreront hautement risqués.

De manière générale, les risques de placement liés à la propriété d'actifs immobiliers incluent les baisses de valeur des propriétés; la détérioration du climat dans le secteur immobilier; les risques liés à la conjoncture économique locale et générale; les baisses de revenus locatifs (y compris le défaut de paiement de loyer); la hausse des taux d'intérêt applicables, des impôts fonciers et des charges d'exploitation; les changements aux lois régissant le zonage; et les

coûts de réparation des dommages causés à l'environnement. La valeur d'un actif immobilier dépend typiquement de sa capacité, avérée ou potentielle, à générer un flux de trésorerie.

Les risques de base qui découlent de l'octroi de prêts hypothécaires dans le secteur commercial, ou de la propriété directe de telles créances, incluent notamment les cas où l'emprunteur est en défaut aux termes du prêt et la baisse de valeur de l'actif immobilier affecté en garantie. Les manquements de l'emprunteur peuvent se complexifier si celui-ci fait faillite ou advenant d'autres litiges. Les dépenses et les coûts liés à la saisie d'un immeuble hypothéqué, entre autres, peuvent réduire le rendement des investisseurs.

Les placements dans les titres de créance, qu'il s'agisse de créances de premier rang ou subordonnées, garanties ou non garanties, de catégorie investissement ou de qualité inférieure, et de titres émis par des sociétés ouvertes ou fermées, comportent tous des risques de liquidité, de taux d'intérêt (ou liés à la valeur marchande), de crédit ou de marché, de remboursement anticipé, de notation, de taux de change et de faillite. Les placements dans les prêts à effet de levier de premier rang comportent également des risques supplémentaires, advenant que les éléments d'actifs qui garantissent le prêt perdent de la valeur ou s'avèrent difficiles à évaluer ou à liquider en temps utile, ou encore qu'ils fluctuent selon le rendement de l'entreprise et les conditions du marché, y compris lorsque la société n'est plus en mesure de lever des capitaux. Les placements dans les créances ou les prêts subordonnés comportent des risques supplémentaires et peuvent s'avérer hautement spéculatifs, compte tenu des risques élevés de perte de crédit.

Investir dans les terrains forestiers, les terres agricoles et les actifs « plus » comporte des risques de perte. Dans l'ensemble, les comptes à gestion discrétionnaire qui incluent des placements dans les terres agricoles, les terrains forestiers et les actifs « plus » sont sujets aux risques suivants : fluctuations du prix des marchandises; concurrence dans les marchés des marchandises; intempéries et catastrophes naturelles; perte de droits relatifs à l'eau; réglementation gouvernementale défavorable; modifications des normes en matière d'investissement socialement responsable; modifications de la réglementation en matière de protection de l'environnement; et responsabilité liée à la dépollution et à la réparation des dommages causés à l'environnement.

Dans l'ensemble, les placements dans les terres agricoles, les terrains forestiers et les actifs « plus » situés à l'extérieur des États-Unis, surtout ceux des pays émergents, sont sujets aux risques supplémentaires suivants : perturbations des marchés locaux pour des motifs d'ordre politique ou économique; restrictions en matière de placements, contrôles des devises et rapatriement du produit découlant des placements; fluctuations des taux de change; régime de droits de propriété sous-développé; et modifications aux lois fiscales défavorables aux investissements étrangers.

Les actifs « plus » sont également sujets aux risques supplémentaires suivants : historique restreint, surtout s'agissant de stratégies de placement principalement ou exclusivement axées sur les actifs « plus »; difficultés imprévues dans la mise en œuvre de l'intégration verticale des activités liées à la croissance et au traitement; problèmes de relations de travail; réglementation; enjeux de salubrité des aliments; licences d'exploitation manquantes; concurrence; perturbations des activités de fabrication; et difficultés liées à la propriété conjointe.

Divulgarion relative au leadership éclairé

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.

Ni Gestion de placements Manuvie, ni ses sociétés affiliées, ni ses administrateurs, dirigeants et salariés n'assument de responsabilité pour quelque perte ou dommage direct ou indirect, ou quelque autre conséquence que pourrait subir quiconque agit sur la foi des renseignements du présent document. Tous les aperçus et commentaires sont de nature générale et ponctuelle. Quoiqu'utiles, ils ne remplacent pas les conseils d'un spécialiste en fiscalité, en placement ou en droit. Il est recommandé aux clients de consulter un spécialiste qui évaluera leur situation personnelle. Ni Manuvie, ni Gestion de placements Manuvie, leurs sociétés affiliées et leurs représentants ne fournissent de conseils dans le domaine de la fiscalité, des placements ou du droit. Le présent document a été produit à titre indicatif seulement et ne constitue ni une recommandation, ni un conseil professionnel, ni une offre, ni une invitation à quiconque, par Gestion de placements Manuvie et en son nom, relativement à l'achat ou à la vente d'un titre ou à l'adoption d'une stratégie de placement, non plus qu'il indique une intention d'effectuer une opération dans un fonds ou un compte géré par Gestion de placements Manuvie. Aucune stratégie de placement et aucune technique de gestion des risques ne peut garantir le rendement ni éliminer les risques, peu importe la conjoncture du marché. La diversification et la répartition de l'actif ne sont pas garantes de profits et n'éliminent pas le risque de perte dans quelque marché que ce soit. À moins d'indication contraire, toutes les données proviennent de Gestion de placements Manuvie. Les rendements passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Gestion de placements Manuvie

Gestion de placements Manuvie est la marque du secteur de gestion mondiale de patrimoine et d'actifs de la Société Financière Manuvie. Notre mission est de rendre les décisions plus simples et d'aider les gens à vivre mieux en donnant aux épargnants les moyens de bâtir un avenir meilleur. Au service de plus de 19 millions de particuliers, d'institutions et de participants à des régimes d'épargne-retraite, nous estimons que notre portée mondiale, nos activités complémentaires et la puissance de notre société mère nous permettent d'aider les épargnants à exploiter les tendances mondiales émergentes. Nous offrons à nos clients l'accès à des solutions de placement publiques et privées en actions, en titres à revenu fixe, en multiactifs, en placements alternatifs et en placements liés au développement durable tels que le capital naturel afin de les aider à prendre des décisions financières plus éclairées et à atteindre leurs objectifs de placement. Les produits ne sont pas tous offerts dans tous les pays. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site gmanuvie.ca.

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 au sujet de Gestion de placements Manuvie sont accessibles sur le site www.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 (numéro d'enregistrement 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.

4809013 PM-729950 FR 11/25 LAPHO

