

Politique d'investissement responsable

Date de mise en vigueur : septembre 2025

1.1 Introduction

Notre engagement envers l'investissement responsable est en adéquation avec nos valeurs fondamentales et vise à maximiser les rendements financiers à long terme tout en tenant compte des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Hazelview Investments investit dans des actifs immobiliers privés et publics, couvrant une variété de classes d'actifs, notamment les immeubles résidentiels multifamiliaux, industriels, commerciaux, de bureaux, de soins de santé, entre autres.

Notre objectif est d'offrir à nos clients des rendements ajustés au risque supérieurs sur l'ensemble du cycle de marché, tout en agissant comme des gestionnaires responsables en intégrant les facteurs ESG dans nos décisions d'investissement. Nous croyons que les facteurs ESG sont essentiels pour évaluer la capacité d'un investissement à générer des rendements attrayants ajustés au risque et à offrir une valeur durable à tous nos intervenants.

Chez Hazelview Investments Inc. et ses filiales (« Hazelview »), nous adoptons une approche ciblée pour intégrer les facteurs ESG dans nos investissements privés et publics, en veillant à ce que la durabilité soit intégrée dans toutes nos activités.

1.2 Objectif et Portée

Cette Politique d'investissement responsable (« Politique ») s'applique aux activités d'investissement gérées par Hazelview, incluant les titres publics dans nos comptes séparés ainsi que les fonds privés et les activités d'investissement connexes.

Cette Politique décrit comment nous intégrons les facteurs ESG et les risques liés au climat dans nos processus d'investissement, ainsi que la manière dont nous gérons les sujets ESG pendant la période de détention des actifs.

Pour les divulgations liées à la durabilité ou aux facteurs ESG concernant nos fonds publics, y compris le Fonds mondial immobilier Hazelview et le Fonds

immobilier alternatif Hazelview, veuillez consulter les prospectus correspondants.

Deux sections dédiées précisent comment les facteurs ESG sont intégrés dans notre approche d'investissement responsable pour :

1. Les investissements immobiliers privés
2. Les titres publics

Veuillez noter que cette politique ne s'applique pas à nos investissements en dette privée, ni à nos fonds publics.

Lorsque d'autres politiques et lignes directrices de Hazelview sont mentionnées dans ce document, elles doivent être lues comme des compléments à cette Politique. Celles-ci incluent notamment (liste non exhaustive) :

- Politique de durabilité
- Politique sur la biodiversité
- Politique sur les risques climatiques et la résilience
- Lignes directrices sur le vote par procuration

1.3 Gouvernance et Suivi

La responsabilité de veiller à ce que les lignes directrices et les approches d'investissement décrites dans cette Politique soient mises en œuvre à travers l'ensemble du portefeuille Hazelview incombe à l'équipe de haute direction de Hazelview.

Le PDG et l'équipe de direction (incluant leurs délégués) sont responsables de surveiller la mise en œuvre de la Politique, de s'assurer que les équipes respectent les engagements de la Politique, et de traiter tout manquement potentiel au contenu énoncé ici.

L'équipe de haute direction est composée des personnes suivantes :

- Mike Tsourounis, Directeur des investissements
- Jeff Hutchison, Directeur général, Placements immobiliers
- Corrado Russo, Associé gérant, directeur des investissements, Immobilier public
- Claudia Reich Floyd, Directrice générale, gestionnaire de portefeuille
- Vanessa Mian, Directrice générale, directeur des ressources humaines et de la stratégie

- Colleen Krempulec, Directrice générale, responsable du développement durable et de la marque

De plus, Hazelview dispose d'un comité directeur de la durabilité composé de représentants seniors de chaque département, dirigé par notre associée directrice, chef de la durabilité et de la marque. Les associés directeurs des investissements immobiliers et des titres publics sont membres de ce comité et collaborent avec les membres pertinents pour réviser cette Politique annuellement et la mettre à jour au besoin.

1.4 Engagements d'investissement

Notre ambition

En tant qu'investisseur, propriétaire, développeur et gestionnaire actif d'actifs immobiliers à l'échelle mondiale, nous nous engageons à prendre en compte les facteurs ESG dans nos activités d'investissement. Notre objectif est d'être un gestionnaire responsable du capital de nos clients.

Nous croyons que les facteurs ESG sont essentiels pour évaluer la capacité d'un investissement à générer des rendements attrayants ajustés au risque et à offrir une valeur durable à tous nos intervenants. Ainsi, l'approche d'investissement de Hazelview renforce notre capacité à atténuer les risques importants tout en améliorant la performance ESG globale des actifs sous-jacents.

Grâce à nos pratiques d'investissement durable, nous examinons de plus près les opportunités où nous pouvons créer de la valeur pour tous nos intervenants et contribuer à un avenir durable.

Nos engagements

Changements climatiques et résilience : soutenir et/ou renforcer la résilience face aux changements climatiques et l'adaptation des actifs immobiliers (lorsque possible).

Droits de la personne : mener nos activités de manière éthique et responsable, en respectant les droits de la personne conformément au Code des droits de la personne de l'Ontario.

Biodiversité : contribuer à la gestion responsable de l'environnement et à l'utilisation durable des terres en soutenant l'intensification urbaine et la restauration de la biodiversité dans les milieux urbains. Nous visons également à

réduire l’empreinte environnementale de nos propriétés en diminuant les déchets et notre empreinte carbone.

Pour plus de détails sur nos engagements, veuillez consulter [la Politique de durabilité](#) de Hazelview.

1. 5 Principes, lignes directrices et rapports sur l’investissement responsable

Les équipes d’investissement immobilier et en actifs réels de Hazelview reconnaissent l’importance d’intégrer les facteurs ESG dans le processus d’investissement. Nous nous engageons à intégrer ces facteurs dans nos processus décisionnels, à adopter des pratiques de saine gestion et à rendre compte de notre performance auprès de nos investisseurs. Nos équipes d’investissement se concentrent sur l’intégration des facteurs ESG tout au long du cycle de vie de l’investissement — incluant l’analyse, la vérification diligente et la gestion des actifs. En identifiant les moteurs du changement et en adaptant nos stratégies d’investissement en conséquence, nous continuerons à générer de la valeur à long terme pour nos investisseurs et à favoriser des retombées environnementales et sociales positives.

Nos principes

Hazelview s’appuie sur les principes suivants en matière d’investissement ESG pour orienter ses activités. Ces principes sont cohérents avec les valeurs et les pratiques commerciales de Hazelview, et soutiennent — sans compromettre — notre responsabilité fiduciaire envers nos clients.

1. **Intérêt supérieur** : Nous reconnaissons notre devoir d’agir avec honnêteté, équité, bonne foi et dans l’intérêt supérieur de nos clients. Nous tiendrons compte des facteurs ESG importants tout au long du processus décisionnel, lorsque pertinent.
2. **Gestion responsable** : Nous nous efforçons d’être de bons gestionnaires du capital et d’agir dans l’intérêt des investisseurs en respectant des normes élevées d’éthique, d’honnêteté et de transparence.
3. **Création de valeur** : Nous investissons dans des partenariats durables et prudents, et favorisons la création de valeur à long terme.
4. **Transparence** : Nous nous engageons à assurer la transparence de nos processus d’investissement et à fournir des rapports clairs et complets

5. sur nos pratiques d'investissement responsable à nos clients et parties prenantes.
6. **Amélioration continue** : Nous nous engageons à revoir et à améliorer nos pratiques d'investissement responsable afin de les aligner sur les meilleures pratiques en évolution et les attentes des parties prenantes.

En tant que signataire des **Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI)**¹, notre philosophie d'investissement est alignée avec ces six principes et enrichie par les meilleures pratiques tirées de notre soumission annuelle au **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**.²

Nos lignes directrices

Les lignes directrices suivantes ont été élaborées pour aider l'équipe de direction, les équipes d'investissement et de gestion des actifs à prendre en compte les facteurs ESG dans les processus de gestion et d'investissement.

- A. Pour tous les investissements, évaluer les risques ESG pouvant avoir un impact financier significatif en effectuant une vérification diligente physique, environnementale, sociale et de gouvernance sur les propriétés potentielles. Intégrer les constats ESG pertinents dans chaque décision d'investissement.³
- B. Adopter une approche à long terme, en tenant compte des horizons temporels des clients et de l'urgence des enjeux ESG individuels.
- C. Adopter une gestion proactive des actifs en assurant un suivi rigoureux, en réalisant de l'entretien préventif et en mettant en œuvre des mesures d'amélioration stratégiques alignées sur les objectifs globaux de Hazelview.
- D. Collaborer stratégiquement avec les parties prenantes clés afin d'assurer une intégration harmonieuse des objectifs ESG de Hazelview dans toutes les sphères de l'entreprise.

¹ Hazelview est signataire des UN PRI depuis 2021

² Membre et participant du GRESB depuis 2022; les soumissions sont spécifiques à notre portefeuille d'investissements immobiliers multi résidentiels en exploitation au Canada ainsi qu'à notre portefeuille de projets en développement.

³ Lorsqu'aucun objectif non financier spécifique n'est défini, notre objectif ESG est de favoriser le meilleur résultat possible pour le client en matière de bien-être général, conformément à notre devoir fiduciaire, tout en tenant compte de la sécurité financière.

E. Communiquer les progrès réalisés en matière d'intégration ESG par des moyens publics et transparents.

F. Faire évoluer notre réflexion ESG en tenant compte des avancées scientifiques et technologiques, des changements dans l'économie mondiale et de l'évolution des pratiques de durabilité, de reddition de comptes et d'éthique.

Rapports

Conformément à notre engagement envers la transparence, Hazelview s'engage à :

- Publier un **rapport annuel de durabilité** accessible au public, présentant nos initiatives et réalisations ESG à travers nos portefeuilles; ce rapport inclut les contenus du **Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)** et les indicateurs du **Sustainability Accounting Standards Board (SASB)** (ex.: émissions de GES, consommation d'énergie, consommation d'eau, détournement des déchets, etc.);
- Soumettre annuellement nos données au **GRESB**, afin d'évaluer les progrès de nos fonds par rapport aux objectifs de durabilité selon les indicateurs de performance définis par GRESB;
- Produire un rapport à l'**UN PRI** pour respecter notre engagement en tant que signataire; ce rapport présente notre conformité et nos progrès dans l'application des six principes d'investissement responsable;
- Fournir certains rapports sur la performance ESG au niveau des fonds, lorsque applicable; veuillez consulter les sections pertinentes de cette politique pour plus de détails (Section 2.0 Investissements immobiliers privés : intégration ESG et Section 3.0 Titres publics : intégration ESG).

2.0 Investissements immobiliers privés : intégration des facteurs ESG

Hazelview s'engage à intégrer les facteurs ESG dans son approche d'investissement, dans le but de réduire les risques et de saisir les opportunités liées à ces facteurs.

Nous reconnaissons la responsabilité que nous avons envers nos investisseurs de prendre des décisions d'investissement appropriées, de gérer les risques et

de générer des rendements durables à long terme. L'entreprise croit que la gestion responsable des actifs peut contribuer à réduire les risques, améliorer l'efficacité des investissements et accroître la valeur de la marque.

Le portefeuille immobilier privé de Hazelview est investi dans diverses catégories d'actifs, incluant les immeubles multirésidentiels, industriels, commerciaux, de bureaux, ainsi que les terrains et projets de développement. Nous intégrons les considérations ESG dans notre processus de construction de portefeuille afin de développer des portefeuilles diversifiés qui correspondent aux objectifs d'investissement de nos clients. Cette approche permet de mieux gérer les risques et d'améliorer les rendements à long terme.

Vérification diligente

Hazelview considère les risques ESG comme des risques liés aux investissements et accorde donc une attention particulière à ces facteurs tout au long du processus de vérification diligente. Les acquisitions seront également évaluées en fonction de leur risque ESG potentiel et de leur capacité à respecter les objectifs globaux de durabilité de Hazelview.

Hazelview tiendra compte des facteurs de risque ESG suivants lors de la vérification diligente :

1. **Risques climatiques physiques** : Risques associés aux impacts négatifs potentiels, directs ou indirects, causés par des événements climatiques ponctuels (aigus) ou par des changements à long terme dans les modèles climatiques (chroniques).
 - a. *Exemples* : exposition et résilience face aux événements météorologiques extrêmes et aux catastrophes naturelles.
2. **Risques de transition** : Risques associés à la transition vers une économie mondiale à faibles émissions de carbone.
 - a. *Exemples* : évolution des politiques et des lois, changements technologiques, réactions du marché et enjeux de réputation.⁴

⁴ Tel que présenté par le Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Stratégie de vérification diligente:

L'équipe de gestion des investissements immobiliers (REIM) tiendra compte des facteurs de risque ESG lors de l'évaluation des acquisitions potentielles en utilisant les approches suivantes :

1. **Intégrer la vérification diligente** dans le processus d'investissement existant et évaluer les acquisitions en fonction des risques physiques, de transition et réglementaires potentiels.
 - a. *Utiliser la liste de vérification de la vérification diligente (Annexe A) ou une évaluation équivalente effectuée par un tiers pour identifier les risques physiques et réglementaires potentiels.*
2. **Si un risque est identifié**, prendre les mesures appropriées pour mieux comprendre les risques en question, notamment :
 - a. Le degré d'exposition au risque et la probabilité de succès de l'engagement.
 - b. L'urgence et la gravité de l'enjeu pour l'actif, en fonction du secteur dans lequel il évolue.
3. **Identifier les moyens** par lesquels les acquisitions doivent atténuer les risques identifiés.
4. **Inclure les constats** issus de la vérification diligente ESG et climatique dans les documents soumis au comité d'investissement, et utiliser ces constats pour établir le cadre de la stratégie d'engagement ESG de Hazelview pendant la période de détention de l'actif.

Prise de décision en matière d'investissement

Nous évaluons les opportunités d'investissement potentielles en nous basant sur les informations recueillies durant la phase de vérification diligente et d'analyse financière. Le comité d'investissement utilise les résultats de **l'évaluation de la matérialité climatique** de Hazelview comme critères pour évaluer les risques ESG liés à un investissement potentiel.

Gestion responsable : suivi et engagement

Nos initiatives en matière de gestion responsable sont déterminées selon que Hazelview assure ou non les services de gestion des actifs. Par exemple :

A. Pour les investissements où nous assurons la gestion des actifs et des propriétés :

Nous avons mis en place un programme de durabilité intégré, axé sur quatre piliers clés:

- l'efficacité des ressources,
- la résilience,
- l'engagement des résidents et des locataires,
- les relations.

Ces piliers sont soutenus par des indicateurs de performance, des cibles, un suivi des progrès et des rapports internes et externes destinés à nos parties prenantes.

B. Pour les investissements où nous détenons une participation mais ne gérons pas les actifs au quotidien:

Dans ces cas, les décisions opérationnelles sont prises par nos partenaires d'investissement, qui varient en taille, en portée et en maturité en matière de gestion de la durabilité. Lorsque nous ne gérons pas les opérations quotidiennes d'un immeuble, nous collaborons étroitement avec nos partenaires tiers pour assurer la mise en œuvre de pratiques ESG.

L'engagement de nos parties prenantes sur les enjeux ESG tout au long du processus d'investissement et de la détention des actifs est une étape essentielle pour Hazelview afin d'atteindre notre objectif d'intégration des facteurs ESG dans toutes les sphères de notre entreprise. Nous travaillons à encourager tous les intervenants concernés à adopter les meilleures pratiques ESG et à respecter les objectifs de durabilité de Hazelview. Les groupes suivants sont des participants clés de notre programme ESG, et nous cherchons à maintenir un dialogue régulier avec eux:

1. **Gestion immobilière :** Lorsque nous sommes responsables de la gestion des actifs de notre portefeuille, nous veillons à ce que les gestionnaires immobiliers sélectionnés respectent cette politique et mettent en œuvre des pratiques de gestion durable en matière d'énergie, d'eau, de déchets et d'efficacité opérationnelle. Nous assurons un suivi régulier et produisons des rapports sur notre performance afin d'optimiser l'efficacité opérationnelle et les coûts, dans la mesure du possible.

2. **Fournisseurs** : Nous collaborons avec les fournisseurs pour nous assurer que toutes les parties soutiennent les initiatives ESG de Hazelview.⁵
3. **Occupants** : Nous engageons un dialogue avec les locataires et les résidents à toutes les étapes de l'occupation, et nous veillons à ce que les critères de durabilité soient intégrés dans les phases de conception, de construction et d'exploitation.⁶

Rapport aux investisseurs

Hazelview fournit des rapports ESG au niveau des fonds à ses investisseurs sur une base trimestrielle pour ses fonds fermés, et sur une base trimestrielle et ponctuelle pour son fonds multirésidentiel ouvert.

Les rapports incluent :

- les progrès réalisés dans le cadre du sondage annuel du **GRESB**,
- des mises à jour sur les projets d'économie d'énergie liés aux actifs sous-jacents,
- des mises à jour sur les données et la couverture des services publics,
- un aperçu de certains indicateurs clés de performance ESG.

3.0 Titres publics: prise en compte des facteurs ESG

Nous investissons dans le marché immobilier mondial coté en bourse, et ce, dans une variété de catégories d'actifs immobiliers, incluant — sans s'y limiter — les immeubles multirésidentiels, industriels, commerciaux, de bureaux et de soins de santé. Notre objectif est d'offrir à nos clients des rendements ajustés au risque supérieurs sur l'ensemble du cycle de marché.

Pour atteindre cet objectif, notre approche d'investissement responsable dans les titres publics tient compte des facteurs ESG tout au long du processus décisionnel d'investissement et prévoit des engagements auprès des sociétés dans lesquelles nous investissons, lorsque nécessaire.

⁵ Dans les propriétés où Hazelview agit à titre de gestionnaire immobilier

⁶ *ibid*

Nous considérons les facteurs ESG à chaque étape du processus d'investissement et adoptons une approche rigoureuse, ascendante (bottom-up), fondée sur cette politique ainsi que sur des normes reconnues à l'échelle internationale (comme les Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies – UN PRI).

Notre approche d'investissement responsable comprend :

- l'intégration des considérations ESG dans notre modèle de risque propriétaire,
- la prise en compte des facteurs ESG dans nos décisions d'investissement,
- l'engagement auprès des entreprises dans lesquelles nous investissons,
- et enfin, la production de rapports sur notre performance ESG à l'intention de nos investisseurs.

Processus d'analyse financière

Les considérations ESG seront intégrées dans notre processus d'analyse financière, dans le but de créer des portefeuilles diversifiés qui reflètent les objectifs d'investissement de nos clients tout en incorporant les facteurs ESG pour mieux gérer les risques et améliorer les rendements à long terme.

Filtrage

Nous surveillerons activement et évaluerons l'implication des sociétés immobilières dans des activités controversées, telles que la fabrication de munitions à sous-munitions. Par exemple, le filtre MSCI ESG Controversies Flag identifie les entités corporatives impliquées dans des allégations de tiers concernant des pratiques ou des incidents qui pourraient aller à l'encontre des recommandations des normes et conventions mondiales suivantes:

- Les Lignes directrices de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales ;
- Les Dix principes du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) ;
- Les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT) et la Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ;
- Les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGP).

Exclusions

Dans les cas où des controverses graves sont identifiées lors de la phase de filtrage, nous pouvons choisir de ne pas investir si des risques importants — qu'ils soient réputationnels ou financiers — liés à des facteurs ESG spécifiques ne sont pas alignés avec notre mandat, présentent des conséquences sociétales négatives potentielles, ou si le conseil d'administration/la direction ne démontre aucun engagement ou stratégie pour aborder les enjeux ESG matériels.

Cela peut inclure des entreprises impliquées dans des controverses majeures liées à des dommages environnementaux, des violations des droits de la personne, de la corruption ou d'autres pratiques non éthiques.

Nous reconnaissons qu'il peut exister des secteurs présentant des risques ESG accrus, ce qui peut entraîner des restrictions d'investissement. Cela inclut les entreprises impliquées dans des activités interdites par des traités internationaux ou opérant dans des entités et des pays soumis à des sanctions ou restrictions financières imposées par les autorités canadiennes.

Vérification diligente

Nous utilisons notre modèle propriétaire d'évaluation des risques ESG pour recueillir et analyser les informations clés liées aux facteurs ESG, et pour évaluer les opportunités d'investissement. De façon continue, nous collectons des données ESG à partir des divulgations des entreprises ainsi que des évaluations et rapports de fournisseurs tiers spécialisés en notation ESG.

Vous trouverez ci-dessous certains des thèmes et critères ESG que nous intégrons dans notre analyse de risque propriétaire, laquelle est mise à jour sur une base trimestrielle.

Environnement	Social	Gouvernance
- Utilisation efficace de l'énergie et des matières premières - Mise en œuvre de nouvelles technologies efficaces - Accent sur le bien-être - Politique environnementale - Faibles émissions dans l'air et l'eau - Stratégies globales de lutte contre les changements climatiques - Financement par obligations vertes - Espaces certifiés durables - Certifications de bâtiments durables - Capacité de production d'énergie solaire - Gestion des déchets	- Respect des droits fondamentaux du travail - Exigence de non-discrimination - Normes élevées en matière de santé et sécurité au travail - Égalité des chances et diversité - Conditions de travail équitables, rémunération adéquate et possibilités de formation et de perfectionnement - Mise en œuvre de normes de durabilité chez les fournisseurs - Engagement social - Initiative communautaire pour la main-d'œuvre (CWI) - Clients alignés avec les Objectifs de développement durable des Nations Unies - Traitement équitable des locataires et entretien des immeubles	- Mesures transparentes pour prévenir la corruption et la fraude - Intégration de la gestion de la durabilité au sein du conseil d'administration et du conseil de surveillance - Lien entre la rémunération des administrateurs et l'atteinte des objectifs de durabilité - Lutte contre les pratiques anticoncurrentielles - Diversité et indépendance du conseil d'administration

Reconnaissant que les évaluations ESG de tiers peuvent être peu fréquentes ou rétrospectives, notre équipe d'investissement en titres publics engage également un dialogue direct avec l'équipe de direction des entreprises afin de compléter l'information utilisée dans notre analyse de risque propriétaire. Cette

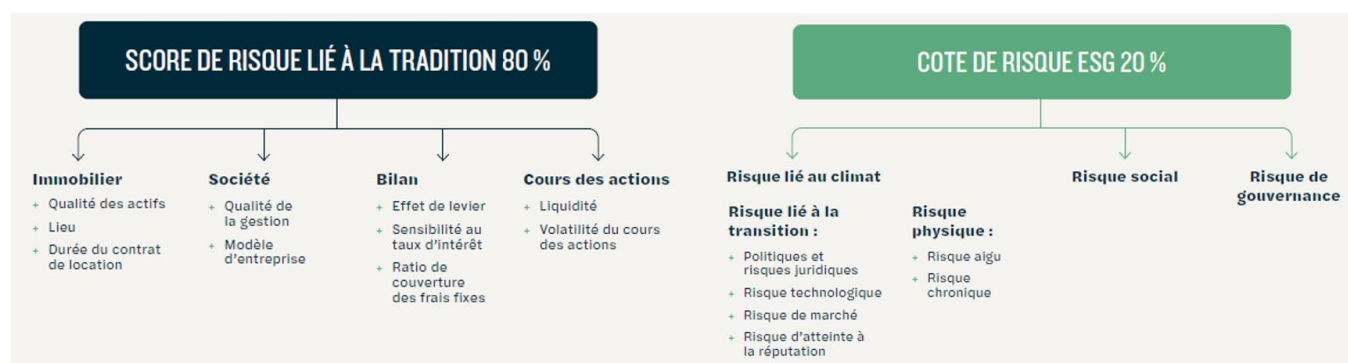
approche ascendante (bottom-up) nous permet d'identifier des opportunités d'investissement dans des entreprises progressistes, particulièrement lorsque leurs efforts ESG ne sont pas encore reflétés dans les scores ESG disponibles publiquement.

Une fois notre analyse de risque complétée, notre modèle propriétaire⁷ génère une cote de risque qui est appliquée à la valorisation de chaque investissement dans notre univers d'investissement, afin de déterminer un rendement ajusté au risque attendu, utilisé pour éclairer nos décisions d'investissement.

Prise de décision en matière d'investissement

Nous évaluons les opportunités d'investissement potentielles dans notre univers d'investissement en calculant un score de risque ESG, basé sur les informations recueillies durant la phase de vérification diligente et d'analyse financière. Ce score repose sur une évaluation qualitative et quantitative des risques climatiques (de transition et physiques)⁸, ainsi que des risques et opportunités sociaux et de gouvernance.

Comme illustré dans le schéma ci-dessous, le score de risque ESG représente 20 % du score total, ce qui signifie que les risques ESG comptent pour 20 % du coût des capitaux propres appliqué.



⁷ Le modèle de risque exclusif comprend une dimension permettant de comparer les actifs au parcours de décarbonation du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), en plus des indicateurs ESG des années 2021 et 2022, afin d'améliorer notre capacité à suivre l'évolution de la performance ESG des entreprises dans le temps.

⁸ Tel que défini par le Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Gestion active : suivi et engagement

Notre engagement envers l'investissement responsable va au-delà de la conformité réglementaire. Nous nous attendons à ce que les entreprises dans lesquelles nous investissons adoptent les meilleures pratiques et mettent en œuvre des politiques ESG qui contribuent à une performance durable à long terme. Cela implique une compréhension globale des responsabilités corporatives et l'intégration de pratiques durables qui dépassent les exigences légales.

Nous exercerons activement nos droits en tant qu'actionnaires pour promouvoir les meilleures pratiques ESG au sein des sociétés immobilières dans lesquelles nous investissons. Cela peut inclure:

- le vote sur des résolutions d'actionnaires⁹,
- l'engagement auprès de la direction sur les enjeux ESG,
- et la collaboration avec d'autres investisseurs et parties prenantes pour favoriser des changements positifs.

Nous surveillons les pratiques ESG des entreprises et soutenons leurs efforts pour améliorer leur performance et leurs divulgations ESG. Notre approche repose fortement sur un engagement fréquent et proactif avec les entreprises de notre univers d'investissement.

Pour chaque investissement, les cotes ESG externes sont surveillées de façon continue par chaque gestionnaire de portefeuille (GP) et font partie de la décision de conserver ou de vendre une position. Le GP examine divers rapports de données ESG de MSCI — incluant les cotes ESG, les controverses et la conformité au Pacte mondial des Nations Unies.

Une analyse supplémentaire est effectuée pour les entreprises dont les cotes sont faibles ou inexistantes. Hazelview s'engage alors auprès de l'entreprise afin de mieux comprendre sa performance ESG.

⁹ Conformément à nos lignes directrices sur le vote par procuration

Processus d'escalade : Si nous observons une conduite commerciale préoccupante, nous cherchons d'abord à établir un dialogue avec les entreprises concernées afin de mieux comprendre la situation. Il s'agit d'un processus réfléchi qui nous permet d'interagir de manière constructive avec les entreprises et les secteurs, en favorisant des changements positifs alignés avec nos convictions en matière d'investissement.

Cependant, nous demeurons vigilants et pouvons décider de ne pas maintenir notre position d'investissement s'il existe des risques importants — réputationnels ou financiers — liés à des facteurs ESG spécifiques qui ne sont pas alignés avec notre mandat, présentent des conséquences sociétales négatives potentielles, ou si le conseil d'administration ou la direction ne démontre aucun engagement ou stratégie pour aborder les enjeux ESG matériels.

Si une situation n'est pas résolue à notre satisfaction, nous n'hésiterons pas à utiliser les voies légales ou publiques pour dénoncer la mauvaise conduite.

Collaboration : Nous collaborons régulièrement avec nos pairs et les acteurs du marché sur des enjeux liés aux facteurs ESG, notamment par le biais de conférences, de recherches de courtiers et d'interactions individuelles. Nous tirons parti de notre réseau pour favoriser la collaboration et l'échange de connaissances.

Rapport aux investisseurs

Nous nous engageons à faire preuve de transparence envers nos investisseurs quant à notre approche ESG et à notre performance. Pour nos clients, nous produisons des rapports annuels sur des indicateurs clés de performance ESG (ICP) spécifiques, pertinents pour les investissements sous-jacents de leur portefeuille, sur demande ou selon les exigences réglementaires.

De plus, comme mentionné précédemment, Hazelview publie un rapport annuel de durabilité et soumet chaque année ses données au GRESB ainsi qu'aux Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI).

Définitions

- **ESG** : Acronyme pour *environnementaux, sociaux et de gouvernance* — désigne les thématiques et facteurs liés à ces trois domaines.
- **GRESB** : Acronyme pour *Global Real Estate Sustainability Benchmark*, une organisation dirigée par l'industrie qui évalue la performance environnementale et sociale des actifs réels à l'échelle mondiale, incluant les portefeuilles immobiliers et les infrastructures.
- **Information significative (en lien avec la durabilité)** : Information considérée comme significative si son omission, sa mauvaise interprétation ou sa dissimulation est raisonnablement susceptible d'influencer les décisions des principaux utilisateurs des rapports financiers à usage général.¹⁰
- **Risques climatiques physiques** : Retards et perturbations dans la construction ou l'exploitation des bâtiments. Tout événement pouvant rendre un bâtiment inhabitable ou dangereux pour ses occupants. Par exemple, les vagues de chaleur, les fortes pluies et la montée du niveau de la mer posent des défis croissants dans le Nord-Est, tandis que la sécheresse, les tremblements de terre et les incendies représentent des menaces potentielles sur la côte Ouest. Les infrastructures, l'agriculture, les pêches et les écosystèmes seront de plus en plus compromis par ces types d'événements.
- **Risques réglementaires** : Changements dans les exigences de conception des bâtiments ou les plafonds d'utilisation d'énergie/émissions de GES liées à l'exploitation des bâtiments. Cela peut aussi inclure des modifications dans les exigences de divulgation ESG et de transparence.
- **Investissement responsable** : Intégration des considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans les processus de gestion des investissements et les pratiques de détention, dans la conviction que ces facteurs ont un impact sur la performance financière.
- **Risques climatiques de transition** : La transition vers une économie à faibles émissions de carbone peut entraîner des changements importants en matière de politiques, de lois, de technologies et de marchés pour répondre aux exigences d'atténuation et d'adaptation liées aux changements climatiques.¹¹

¹⁰ Définition tirée des informations financières liées à la durabilité selon les Normes internationales d'information financière (IFRS-S1, 2023).

¹¹ Tel que défini dans les informations liées au climat selon la norme IFRS-S2 (2023)

- **UNPRI** : Acronyme pour *Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies*, un cadre soutenu par l'ONU visant à encourager les investisseurs à intégrer les facteurs ESG dans leurs processus décisionnels d'investissement.

Références

- UNPRI: An introduction to Responsible Investment
- UNPRI: Developing and updating a responsible investment policy (2023)

Annexe A:

Liste de vérification ESG pour la vérification diligente

Liste d'évaluation des risques environnementaux et sociaux : La liste suivante couvre un large éventail de risques environnementaux et sociaux potentiels à évaluer lors de toute nouvelle acquisition d'actif.

Sujet	Critères d'évaluation spécifiques
Risques climatiques physiques et événements liés aux aléas naturels	Une évaluation de l'exposition aux aléas naturels et/ou aux risques climatiques physiques a-t-elle été réalisée pour la propriété?
	Le bâtiment a-t-il déjà subi des chocs ou des stress physiques liés au climat, ou des événements naturels dans son historique? (Si oui, fournir les détails suivants : année, type d'événement, réclamation d'assurance, réparations effectuées, et mesures d'atténuation ou d'adaptation mises en œuvre.)
Énergie renouvelable et obligations locatives	Y a-t-il de l'énergie renouvelable sur place dans le bâtiment? <i>(Indiquer l'année d'installation et le type, par exemple la capacité en kW des panneaux solaires photovoltaïques sur le toit.)</i>
	Existe-t-il des ententes d'achat d'électricité à long terme avec des fournisseurs d'énergie alternative?
	Y a-t-il des baux verts ou des baux comportant des clauses de durabilité?
Cotes énergétiques et certifications du bâtiment	Le bâtiment est-il inscrit au gestionnaire de portefeuille ENERGY STAR? <i>(Si oui, fournir la dernière cote sur 100.)</i>
	Le bâtiment détient-il une ou plusieurs certifications tierces? <i>(Indiquer l'année d'obtention, le type et le niveau, par exemple BOMA BEST (niveau), LEED Nouvelle construction (NC) Platine, CRB, FitWel, WELL, etc.)</i>



	Des demandes de certification ont-elles été soumises par le passé?
	Le bâtiment a-t-il déjà été certifié dans son historique? <i>(Si oui, pourquoi n'est-il plus certifié actuellement?)</i>
Retrofit durable et mesures d'efficacité énergétique	Y a-t-il des dépenses en immobilisations majeures liées à la durabilité prévues durant la période d'investissement? <i>(Particulièrement en lien avec la modernisation des systèmes de chauffage et de climatisation — ex. : mise à niveau vers des appareils au gaz efficaces ou conversion vers des systèmes électrifiés, amélioration de l'efficacité thermique de l'enveloppe du bâtiment — ex. : fenêtres, façade, toiture. Fournir les détails sur le calendrier et les améliorations durables attendues.)</i>
	Y a-t-il des dépenses en immobilisations prévues durant la période d'investissement pour l'ajout de technologies VE/solaires, des projets de modernisation — ex. : mise à niveau DEL, toilettes et accessoires à faible débit, et/ou systèmes d'automatisation du bâtiment?
	Y a-t-il des caractéristiques de durabilité mises en œuvre dans le bâtiment? • Toit vert / mur végétal / toit à albédo élevé (année d'installation) • Bornes de recharge pour véhicules électriques (nombre) • Infrastructure cyclable (nombre et emplacement) • Programmes de bien-être des occupants (détails) • Propriété connectée ou orientée vers le transport en commun (détails et WalkScore, TransitScore, BikeScore) • Engagement des locataires/résidents envers la durabilité (ex. : équipe verte, guide ESG pour les locataires) • Autres



Mesures d'efficacité énergétique mises en œuvre dans le bâtiment

(Fournir l'année de réalisation)

- Relevés automatiques des compteurs (ex. : surveillance en temps réel de la consommation énergétique)
- Modernisation/remplacement des systèmes d'automatisation du bâtiment
- Installation d'équipements et d'appareils à haute efficacité énergétique (ex. : appareils certifiés ENERGY STAR)
- Engagement des occupants / technologies d'information sur l'efficacité énergétique
- Technologies de réseau intelligent / bâtiment intelligent
- Mise en service ou remise en service des systèmes
- Éclairage DEL installé dans toutes les aires communes
- Amélioration de l'isolation des murs/toiture
- Remplacement des fenêtres

Mesures d'efficacité de l'eau mises en œuvre dans le bâtiment

(Fournir l'année de réalisation)

- Relevés automatiques des compteurs (AMR)
- Modernisation/amélioration des tours de refroidissement
- Systèmes d'irrigation goutte-à-goutte ou intelligents
- Aménagement paysager tolérant à la sécheresse ou indigène
- Robinets et accessoires à faible débit ou sans eau
- Système de détection de fuites



	• Mesure des sous-systèmes d'eau (ex. : eau de compensation des tours de refroidissement) • Traitement des eaux usées sur place • Réutilisation des eaux pluviales et/ou des eaux grises (ex. : citernes)
	Système de gestion des déchets • Quel type de système d'élimination des déchets est en place dans l'actif? <i>(Ex. : système de chute avec compacteurs — tri simple, double ou triple — ou enclos à déchets avec bacs identifiables pour chaque type de déchet.)</i>
	Quels services sont fournis par la municipalité en matière de recyclage et/ou de compostage?
	Y a-t-il des mesures de gestion des déchets mises en œuvre dans le bâtiment? <i>(Fournir l'année de réalisation)</i> • Compostage des déchets paysagers ou alimentaires • Suivi continu de la performance des déchets (ex. : rapports de poids des transporteurs de déchets et/ou installation de compacteurs intelligents) • Recyclage • Gestion des flux de déchets • Audit des flux de déchets
Données de durabilité et indicateurs de performance clés	• Les données de consommation de l'ensemble du bâtiment (incluant celle des résidents/locataires) pour les 12 derniers mois ont-elles été fournies? <i>(Indiquer l'année, les données et les coûts, si applicable)</i> Électricité • kWh



	• Dépense totale (\$CAD)
	Gaz naturel
	• m³ • Dépense totale (\$CAD)
	Vapeur de quartier achetée (ex. : vapeur achetée de Creative Energy, Enwave, etc.)
	• m³ (ou Mlbs, veuillez préciser) • Dépense totale (\$CAD)
	Refroidissement de quartier acheté (ex. : EnWave – refroidissement par eau de lac profonde)
	• m³ • Dépense totale (\$CAD)
	Eau
	• m³ • Dépense totale (\$CAD)
	Déchets
	• Déchets envoyés à l'enfouissement (tonnes) • % détourné de l'enfouissement
	Émissions de GES – Portée 1 (directes)
	<i>(ex. : combustion de carburant sur place, comme le gaz naturel)</i>
	• Tonnes de CO₂e • Année
	Émissions de GES – Portée 2 (indirectes)
	<i>(ex. : électricité achetée)</i>
	• Tonnes de CO₂e



	• Année
Rapports réglementaires	La propriété est-elle assujettie à des obligations de déclaration liées à la durabilité, à l'impact environnemental ou à la conformité réglementaire (ex. : EWRB)? Est-elle soumise à des limites ou pénalités anticipées concernant les émissions de GES?
Audits et évaluations en durabilité	• Des audits liés à la durabilité ont-ils été réalisés pour la propriété? <i>(Indiquer les années d'audit et demander des copies si pertinent)</i> Types d'audits : • Énergie (ex. : ASHRAE Niveau 2) • Eau • Déchets • Santé et bien-être (ex. : évaluation Fitwel) • Accessibilité (ex. : évaluation de la certification de la Fondation Rick Hansen) • Évaluation de la vulnérabilité aux risques climatiques physiques (résilience) • Décarbonisation / carboneutralité (risque de transition climatique) • Sondages de satisfaction des locataires
Rapports de tiers	Une évaluation environnementale de site (ESA) Phase I a-t-elle été réalisée? Une Phase II a-t-elle été nécessaire? Y a-t-il des risques de contamination ou des plans de réhabilitation à considérer? ▪ Une analyse de l'état du bâtiment (BCA) a-t-elle été réalisée? Des dépenses en immobilisations ou des systèmes de bâtiment liés à la durabilité ont-ils été identifiés?



Financement vert ou programmes de rabais	Le vendeur est-il au courant ou a-t-il utilisé des programmes de financement vert ou de rabais pour financer ou soutenir les éléments suivants : • Modernisations en capital • Activités de développement sur le site <i>(Si oui, fournir les détails.)</i>
	Si l'actif a déjà fait partie d'un programme de financement vert ou de rabais, avons-nous reçu la confirmation qu'il serait toujours admissible à des programmes futurs?
	Y a-t-il des exigences de rapport en cours dans le cadre du programme de financement vert ou de rabais?
Considérations sociales	Y a-t-il des rapports actuels sur la satisfaction des locataires? <i>(Si oui, fournir les détails.)</i>
	Ce bâtiment sera-t-il intégré à la plateforme VoR de Hazelview? <i>(Applicable aux immeubles multifamiliaux)</i>
	Y a-t-il des considérations socio-économiques et/ou de bien-être concernant les résidents, les locataires ou la communauté où se trouve le bâtiment? <i>(Les détails à considérer dans le cadre de la DD, selon les connaissances disponibles, incluent : démographie principale des locataires, langues parlées, analyse socio-économique de la communauté (revenu moyen des ménages), unités avec soutien social, enjeux de santé connus, unités abordables désignées, partenariats avec des organismes à but non lucratif, agences de services sociaux desservant les locataires.)</i>
	Y a-t-il des contrats sociaux existants ou d'autres exigences réglementaires nécessitant des rapports liés à la communauté ou aux résidents?
Considérations de gouvernance	Qui fait partie du comité d'investissement du fonds?
	À quelle fréquence les prévisions de souscription sont-elles révisées?
	Quelle est la méthodologie et le cycle d'évaluation?



Autres considérations ESG	Le commanditaire ou l'emprunteur a-t-il reçu la politique de durabilité de Hazelview?
	Le commanditaire ou l'emprunteur a-t-il une politique de durabilité ou ESG applicable à son organisation et/ou à son portefeuille/actifs? (Veuillez obtenir une copie ou les détails)
	Le commanditaire ou l'emprunteur a-t-il des objectifs de durabilité ou ESG pour son organisation et/ou son portefeuille/actifs? (Veuillez obtenir une copie ou les détails)
	Le commanditaire ou l'emprunteur a-t-il une ou des personnes dédiées à la mise en œuvre des initiatives de durabilité ou ESG?
	Le commanditaire ou l'emprunteur publie-t-il un rapport de durabilité d'entreprise, RSE ou ESG? (Veuillez obtenir une copie ou les détails)
	Le commanditaire ou l'emprunteur participe-t-il à l'évaluation GRESB? (Fournir le nom de l'entité ou du fonds) Score global : Score de gestion : Score de performance :
	Le commanditaire ou l'emprunteur prend-il des mesures spécifiques pour atteindre ses objectifs ESG ou de durabilité? • Suivi et révision des données de durabilité au niveau des actifs (ex. : consommation d'énergie, d'eau, production de déchets, émissions de GES, certifications, etc.) lors de la planification/budgétisation annuelle • Établissement de cibles pour les indicateurs de performance ESG (ex. : énergie, eau, déchets, GES, certifications, etc.) • Engagement des gestionnaires d'actifs ou d'immeubles concernant les actifs sous-performants



	• Développement de profils ou fiches de durabilité pour chaque actif • Analyse d'impact social/communautaire pour les projets de construction ou de rénovation majeure • Engagement dans le développement communautaire, la responsabilité sociale d'entreprise et/ou des initiatives philanthropiques • Obtention de certifications externes de bâtiments écologiques (ex. : LEED, BOMA BEST) • Obtention de certifications axées sur la santé et le bien-être (ex. : Fitwel, WELL) • Obtention de certifications axées sur l'accessibilité (ex. : Fondation Rick Hansen – RHFAC) • Obtention de cotes énergétiques externes (ex. : ENERGY STAR Portfolio Manager) • Développement de plans de transition climatique et/ou de feuilles de route vers la carboneutralité (ex. : cibles net-zéro) • Développement de plans de résilience climatique et d'adaptation aux aléas naturels (ex. : atténuation des risques liés aux événements climatiques extrêmes)
	L'organisation du commanditaire ou de l'emprunteur est-elle actuellement signataire, participante ou partenaire d'initiatives ESG? (ex. : PRI, TCFD)
	Le commanditaire ou l'emprunteur a-t-il d'autres politiques ou programmes de durabilité standards en place dans son organisation ou ses propriétés : • Gestion des déchets • Changement climatique et résilience • Gestion des GES • Biodiversité et gestion environnementale du site • Gestion énergétique • Qualité de l'environnement intérieur



	• Politique d'investissement responsable • Approvisionnement durable • Guide ESG pour les locataires
Utilisation du bâtiment / Locataires	Si des locataires actuels ou potentiels exercent des activités dans les secteurs suivants, veuillez indiquer lesquels. (Tout cas identifié sera examiné par le comité d'investissement et la responsable de la durabilité/RSE pour évaluer les risques potentiels au cas par cas.) • Alcool – LCBO, magasins de vin (restaurants exclus) • Drogues, y compris les sites d'injection sécurisés et le cannabis • Divertissement pour adultes • Armes
ESG pour les investissements en développement	Toutes les considérations ESG ont-elles été prises en compte selon le cadre ESG de Hazelview Développement (voir annexe)?
	Tous les rapports de tiers nécessaires ont-ils été complétés selon le cadre ESG de Hazelview Développement (voir annexe)?
	Les rapports identifient-ils des risques ou des dépenses en capital liés à des enjeux ESG?