



# Favoriser le changement positif grâce aux hypothèques commerciales écosociales

Rapport 2025  
Hypothèques commerciales écosociales



# Table des matières

|   |                                                        |    |   |                                               |    |
|---|--------------------------------------------------------|----|---|-----------------------------------------------|----|
| 1 | <b>Point de vue de la direction et faits saillants</b> | 3  | 4 | <b>Gouvernance et intégration des risques</b> | 18 |
|   | Point de vue du gestionnaire                           | 4  |   | Gouvernance                                   | 19 |
|   | Faits saillants de durabilité                          | 5  |   | Cadre de gestion des risques                  | 20 |
|   | Faits saillants du marché                              | 6  |   |                                               |    |
| 2 | <b>Rendement et positionnement du portefeuille</b>     | 7  | 5 | <b>Études de cas</b>                          | 21 |
|   | Résultats des investissements                          | 8  |   | Étude de cas                                  | 22 |
|   | Caractéristiques du portefeuille                       | 9  |   |                                               |    |
|   | Empreinte carbone des portefeuilles                    | 10 | 6 | <b>Annexe</b>                                 | 25 |
| 3 | <b>Stratégie, cadre et thèmes</b>                      | 11 |   | Calcul de l’empreinte carbone                 | 26 |
|   | L’investissement écosocial pour Addenda Capital        | 12 |   | Performance GIPS                              | 27 |
|   | Cadre d’investissement écosocial                       | 13 |   |                                               |    |
|   | L’importance des thèmes écosociaux                     | 14 |   |                                               |    |



# Point de vue de la direction et faits saillants

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Point de vue du gestionnaire | 4 |
| Faits saillants du marché    | 6 |

# Point de vue du gestionnaire

## Renforcer les communautés grâce à des hypothèques commerciales guidées par un objectif

Le Canada est confronté à toute une série de défis urgents qui exigent des solutions financières novatrices en matière de logement et d'environnement. L'accessibilité au logement a atteint des niveaux critiques dans de nombreuses régions, ce qui aggrave les inégalités et menace la stabilité économique de nombreux Canadiens. Parallèlement, le changement climatique redéfinit les attentes tant pour les entreprises que pour les investisseurs et les autorités réglementaires. Des incendies de forêt dévastateurs aux inondations catastrophiques, les effets du changement climatique se font sentir à l'échelle nationale et nécessitent d'importants investissements dans des infrastructures résilientes, à faible empreinte carbone et socialement inclusives.

Dans ce contexte, les investissements dans les hypothèques commerciales peuvent servir de levier pour favoriser le changement. Nous avons développé cette stratégie parce que nous comprenons que les hypothèques commerciales peuvent constituer un outil puissant pour financer des projets concrets dans l'économie réelle qui s'inscrivent dans notre mission fondamentale, tout en conservant la rigueur propre aux prêts garantis. En finançant des biens immobiliers qui améliorent l'efficacité énergétique, réduisent les émissions de gaz à effet de serre (GES) et facilitent l'accès à des logements abordables, nous contribuons à la fois au rendement financier et à la durabilité, conformément à plusieurs objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Nous soutenons notamment des biens immobiliers destinés à fournir des logements abordables, des services de santé et d'éducation, ou qui répondent à des normes en matière de climat et d'efficacité énergétique, tout en ayant pour objectif d'offrir aux investisseurs des rendements financiers stables à long terme et adaptés au risque.

Lancé à la fin de l'année 2021, le Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales est bien plus qu'un simple produit d'investissement novateur; il marque un virage stratégique dans les responsabilités des gestionnaires d'investissement. De nos jours, les investisseurs cherchent de plus en plus à favoriser un avenir sobre en carbone et socialement résilient, tandis que les communautés de partout au Canada ont besoin de capitaux dédiés pour atteindre ces objectifs.

Le Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales a été créé afin d'investir dans des thèmes environnementaux et sociaux qui constituent selon nous des fondements essentiels de la résilience économique future du Canada. Ce fonds commun est conçu pour répondre aux besoins des propriétaires d'actifs qui souhaitent aligner davantage leur capital sur leur volonté d'apporter aux communautés canadiennes.

Nous restons fermement convaincus que les investissements dans les hypothèques commerciales permettent de répondre aux attentes croissantes en matière de retombées positives, tout en offrant une valeur ajoutée conjuguée à une gestion rigoureuse des risques. En 2025, le Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales a poursuivi sa mission en finançant des biens immobiliers favorisant l'efficacité énergétique, le développement communautaire et l'abordabilité, tout en affichant des résultats financiers supérieurs à ceux de son indice de référence depuis sa création.

Pour 2026, nous continuons à privilégier les investissements dans ce qui suit :

- **Projets immobiliers multifamiliaux** destinés à répondre aux besoins en logements abordables;
- **Bâtiments écoénergétiques**, grâce à la rénovation et à la construction de nouveaux immeubles qui réduisent les émissions et les coûts d'exploitation, tout en améliorant la résilience et la durabilité; et
- **Établissements de santé et hôpitaux** dont l'objectif consiste à répondre aux besoins de la collectivité en matière de soins de santé.

Alors que nous réaffirmons notre engagement en matière de finance durable, nous sommes fiers de présenter le premier rapport d'impact du Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales. Son contenu souligne comment l'investissement hypothécaire durable peut à la fois générer des rendements financiers et contribuer à des avancées sociétales positives, tout en s'alignant sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.



**Tyler M. McKinna, CIM**  
Vice-président, Hypothèques commerciales

# Faits saillants de durabilité

Depuis sa création, le Fonds commun Addenda Éco-social — hypothèques commerciales enregistre d’excellents résultats financiers. Il favorise des thèmes environnementaux et sociaux tels que le logement abordable, les bâtiments écologiques, la santé et l’éducation, ainsi que les installations culturelles et communautaires, tout en soutenant les emprunteurs issus de groupes sous-représentés.

À la fin de l’année 2025, les actifs du Fonds avaient contribué à la réalisation ou au maintien de ce qui suit :

33

unités de logements  
abordables

48

logements  
en coopérative

128 635 <sub>pi²</sub>

de bâtiments  
patrimoniaux désignés

679

logements pour aînés et  
avec services de soutien

137 988 <sub>pi²</sub>

consacrés aux hôpitaux  
et aux établissements de  
santé et de services sociaux

789 702 <sub>pi²</sub>

de bâtiments certifiés  
LEED, BOMA Best  
et Built Green

7

entités emprunteuses dont les actionnaires majoritaires sont  
des femmes ou des personnes issues de minorités visibles

# Faits saillants du marché

Le contexte actuel de baisse des taux d'intérêt continue d'améliorer les conditions d'emprunt, ce qui stimule une reprise de l'activité dans le domaine des nouveaux programmes de prêts. En 2025, les écarts de crédit sont restés stables dans toutes les catégories de risque des hypothèques commerciales, ce qui témoigne d'une stabilité des prix de la valeur marchande. La concurrence pour les hypothèques conventionnelles bonifiées<sup>1</sup> est restée vive, mais nous avons réussi à financer plusieurs opérations grâce à une exécution rigoureuse. Les transactions liées aux prêts conventionnels bonifiés s'inscrivent dans les hypothèques commerciales écosociales, car bon nombre de ces prêts servent à financer la rénovation de bâtiments visant à améliorer leur efficacité énergétique. L'arrivée de plusieurs nouveaux émetteurs a renforcé la concurrence et amélioré la liquidité du marché. Dans ce contexte, notre stratégie consiste à privilégier les prêts à taux variable à court terme assortis d'un taux plancher indexé sur le taux préférentiel, ce qui nous permet de bénéficier de taux d'intérêt plus élevés tout en préservant la flexibilité de notre portefeuille.

Quel que soit le type de bien immobilier, notre Fonds commun Éco social — hypothèques commerciales privilégie la résilience et la sélectivité. Le segment des immeubles de bureaux poursuit sa reprise progressive, soutenu par une nouvelle offre à son plus bas niveau depuis 2019. La demande augmente pour les actifs bénéficiant d'une bonne occupation, où les améliorations en matière d'efficacité et de durabilité peuvent créer de la valeur à long terme, ces caractéristiques étant de plus en plus recherchées par les occupants. Le marché commercial reste solide, mais nous faisons preuve de plus de discernement et privilégions les centres commerciaux de proximité qui s'appuient sur des services essentiels. Dans le segment des immeubles multifamiliaux, la demande est la plus forte pour les logements abordables ou favorisant l'inclusion sociale. Nous soutenons les actifs immobiliers existants et nouveaux à prix abordables, qui maintiennent un faible taux d'inoccupation tout en favorisant l'abordabilité, la qualité et la sécurité des locataires.

Une occasion importante se dessine actuellement dans le domaine de la rénovation écologique des bâtiments pour les propriétaires de petites et moyennes installations, qui, pour la plupart, ne disposent ni des

ressources ni des certifications nécessaires (telles que LEED ou BOMA BEST) afin de procéder à des améliorations énergétiques, bien que ces bâtiments présentent un potentiel considérable de décarbonation. Notre Fonds est bien positionné pour financer ces améliorations et soutenir les propriétaires qui ne disposent pas des moyens des grands investisseurs institutionnels, contribuant ainsi à combler l'écart entre les objectifs de développement durable et l'accès au capital, tout en répondant à la demande croissante de bâtiments modernes et respectueux de l'environnement.

La politique gouvernementale continue de renforcer cette dynamique. Les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui récompensent l'accessibilité financière et les améliorations écologiques offrent de meilleures conditions de prêt, ce qui stimule les investissements dans la rénovation et la durabilité. Le programme APH Select<sup>2</sup> contribue à renforcer cette approche en proposant des taux réduits, des durées d'amortissement plus longues et des mesures incitatives liées à l'abordabilité, à l'efficacité énergétique et à l'accessibilité physique, ce qui permet aux promoteurs d'obtenir des conditions de financement plus avantageuses en fonction des retombées sociales et environnementales de leurs projets. Le programme Maisons Canada<sup>3</sup> renforce ces avancées en jouant le rôle de promoteur immobilier fédéral spécialisé dans la construction à grande échelle de logements abordables. En tirant parti des terrains publics, de financements à faible coût et de méthodes modernes de construction modulaire et en usine, ce programme permet de réduire les coûts, de raccourcir les délais et de mobiliser des partenaires du secteur privé, des organisations à but non lucratif et des communautés autochtones. Il met l'accent sur des projets très abordables et écoénergétiques, ce qui permet de faire passer plus rapidement les projets de la phase de planification à celle de la construction.

Ensemble, ces instruments de financement ciblés et ces mécanismes fédéraux de mise en œuvre contribuent à accroître l'offre de logements durables, écoénergétiques et abordables à travers le Canada. Le Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales s'appuie sur ces initiatives publiques en mobilisant des capitaux privés à des fins similaires, notamment pour financer l'accessibilité financière, l'efficacité énergétique et la résilience des collectivités.



<sup>1</sup> Les transactions liées aux prêts conventionnels bonifiés demeurent des hypothèques de premier rang. Ce rendement accru s'accompagne de risques fonciers, de construction ou de repositionnement ou encore de paramètres étendus par rapport aux structures de taux conventionnelles.

<sup>2</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (2025). *APH Select SCHL*.

<sup>3</sup> Logement, Infrastructures et Collectivités Canada *Maisons Canada* Gouvernement du Canada.



# Rendement et positionnement du portefeuille

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Résultats des investissements       | 8  |
| Caractéristiques du portefeuille    | 9  |
| Empreinte carbone des portefeuilles | 10 |

# Résultats des investissements

## Résultats en matière de rendement

Fonds commun Addenda Éco-social — hypothèques commerciales — Pour les périodes terminées le 31 décembre 2025  
Devise : CAD

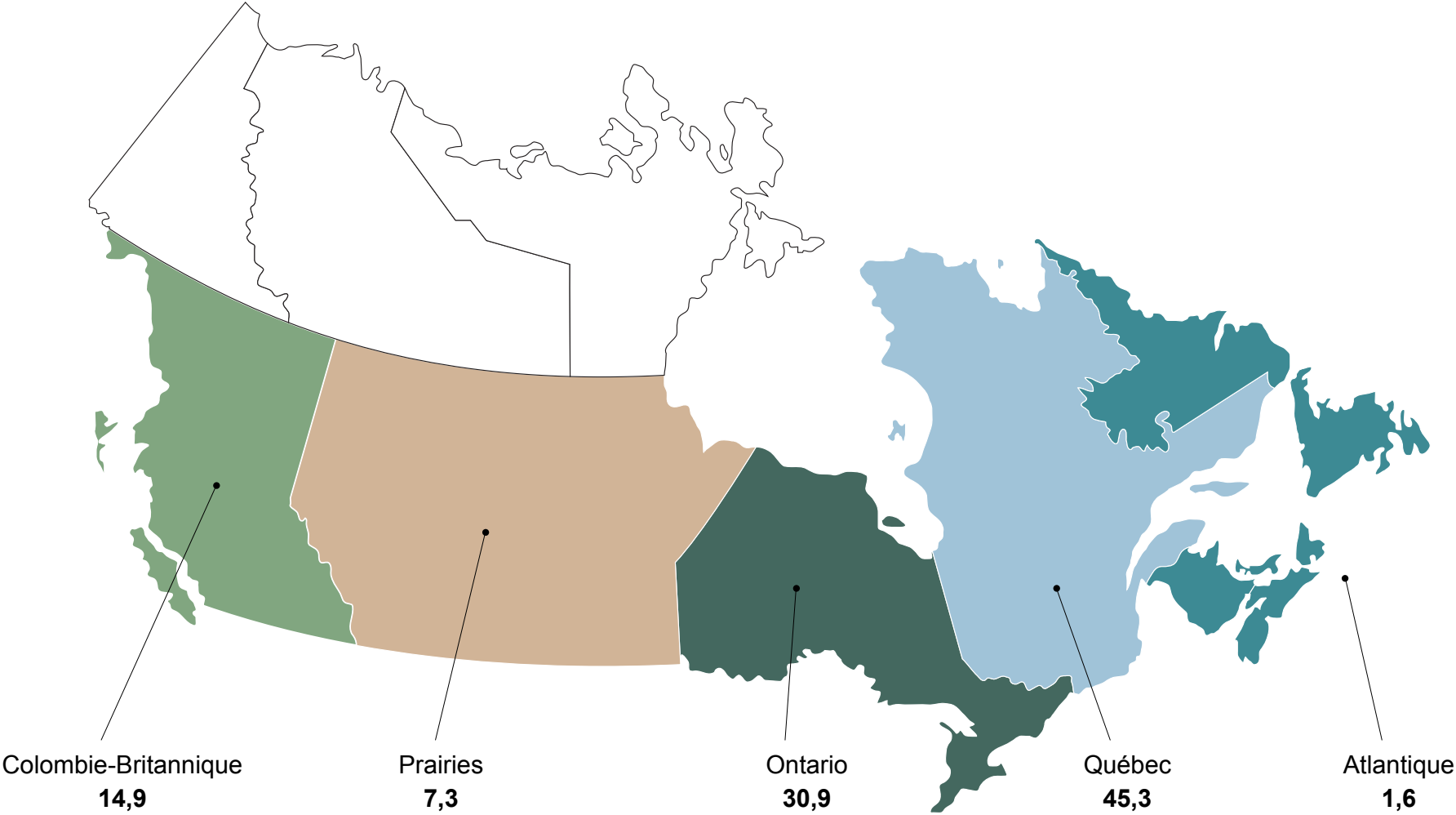
|                          | Trimestre | Rendements bruts annualisés |       |       |       |                    |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|-------|-------|-------|--------------------|
|                          |           | 1 an                        | 2 ans | 3 ans | 4 ans | Début (2021-11-30) |
| Composite (%)            | 0,88      | 6,31                        | 6,64  | 7,11  | 4,04  | 4,19               |
| Indice de référence* (%) | 0,33      | 3,88                        | 4,78  | 4,86  | 2,56  | 2,60               |
| Valeur ajoutée (p.c.)    | 55        | 243                         | 186   | 225   | 148   | 159                |

\* Indice de référence : Indice des obligations à court terme FTSE Canada.



# Caractéristiques du portefeuille

## Diversification régionale (%)<sup>4</sup>



## Caractéristiques

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| Nombre d'hypothèques                               | 45   |
| Rendement courant (selon la valeur au marché) (%)* | 4,53 |
| Rendement moyen à l'échéance (%)*                  | 4,53 |
| Rendement moyen à l'échéance (%)**                 | 4,49 |
| Durée modifiée (années)*                           | 2,60 |
| Durée modifiée (années)**                          | 2,56 |
| Ratio moyen d'emprunt (%)*                         | 55,2 |

\* Investissements en hypothèques commerciales seulement.

\*\* Portefeuille total.

## Types de propriétés (%)<sup>4</sup>

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Industrielles                | 16,1 |
| Édifices à bureaux           | 32,5 |
| Résidentielles multilogement | 37,7 |
| Commerce de détail           | 4,1  |
| Autres                       | 9,7  |

<sup>4</sup> Selon la valeur au coût; hypothèques commerciales seulement.

# Empreinte carbone des portefeuilles

La mesure de l’empreinte carbone<sup>5</sup> des portefeuilles d’hypothèques commerciales est une discipline en plein essor, mais les informations fournies par les propriétaires d’immeubles et de biens immobiliers restent encore limitées sur l’ensemble du marché. Depuis 2024, nous affinons notre méthodologie de calcul des émissions financées de nos portefeuilles d’hypothèques commerciales. Notre approche consiste à établir des facteurs d’émission qui tiennent compte à la fois des habitudes de consommation d’énergie des différents types de bâtiments et des sources d’énergie provinciales applicables.

Notre approche s’appuie sur la méthodologie du Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF) et tire parti des meilleures données disponibles au moment de l’analyse<sup>6</sup>. Afin de déterminer plus précisément l’empreinte carbone de notre portefeuille, nous intégrons les données relatives à la surface au sol dans nos calculs, conformément aux recommandations du PCAF. À l’heure actuelle, nous ne tenons compte que des émissions de portées 1 et 2, mais calculons les émissions liées au financement pour chaque prêt.

Cette méthode s’appuie sur les ratios d’intensité énergétique par type de bâtiment, en tenant compte de la composition énergétique propre à chaque province, en fonction des sources de données les plus récentes de Ressources naturelles Canada. Elle permet de calculer une empreinte carbone qui reflète les variations régionales à travers le Canada. Les secteurs à forte intensité énergétique, comme la santé et l’industrie, ont des besoins énergétiques plus importants. De plus, les profils énergétiques des provinces, qui varient de l’hydroélectricité à faibles émissions dans certaines régions à des sources plus polluantes dans d’autres, influencent considérablement les résultats. En appliquant les facteurs d’émission provinciaux actuels à chaque source d’énergie, cette méthode tient compte de ces différences ainsi que de l’évolution constante de la composition du réseau.

À la fin de l’année 2025, la plupart des investissements immobiliers réalisés dans le cadre du Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales concernaient principalement des appartements, des installations industrielles et le secteur de la santé (notamment les résidences pour personnes âgées et les cabinets médicaux), plus des trois quarts de ces biens immobiliers étant situés en Ontario et au Québec. En 2025, les émissions financées par le Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales s’élevaient à 2 882,1 t d’équivalent CO<sub>2</sub>, avec un score PCAF de 4,2, ce qui pointe vers une qualité des données relativement faible et une divulgation directe limitée. Voir l’annexe pour obtenir plus de détails et consulter les définitions.

## Émissions du Fonds commun Éco-social — hypothèques commerciales en 2025

|      | Total – émissions<br>financées de portée 1<br>(t éq. CO <sub>2</sub> ) | Total – émissions<br>financées de portée 2<br>(t éq. CO <sub>2</sub> ) | Total –<br>émissions financées<br>(t éq. CO <sub>2</sub> ) | Intensité –<br>émissions financées<br>(t éq. CO <sub>2</sub> /M\$ investi) | Score de qualité –<br>données du<br>PCAF |
|------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2025 | 2 876,6                                                                | 5,5                                                                    | 2 882,1                                                    | 22,8                                                                       | 4,2                                      |

<sup>5</sup> Dans le présent rapport, le terme « carbone » désigne l’équivalent carbone, qui englobe les émissions de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>e), de méthane (CH<sub>4</sub>), d’oxyde nitreux (N<sub>2</sub>O) et d’autres gaz recensées par le GIEC comme ayant un potentiel de réchauffement planétaire (PRP).

<sup>6</sup> Partnership for Carbon Accounting Financials (2025). *The global GHG accounting and reporting standard: Part A—Financed emissions* (3rd edition) (en anglais seulement) <https://carbonaccountingfinancials.com/files/standard-launch-2025/PCAF-PartA-2025-V3-15012026.pdf>.



# Stratégie, cadre et thèmes

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| L'investissement écosocial pour Addenda Capital | 12 |
| Cadre d'investissement écosocial                | 13 |
| L'importance des thèmes écosociaux              | 14 |

# L'investissement écosocial pour Addenda Capital

Addenda Capital est animée par la conviction que la finance peut à la fois répondre aux exigences de rendement et de risque et aux objectifs de développement durable. Nous percevons le capital non pas comme un simple moyen de générer des rendements, mais comme un instrument stratégique permettant de soutenir les communautés, d'encourager l'efficacité énergétique et les pratiques de durabilité, et de favoriser une société plus inclusive. Cette conviction guide notre engagement à proposer des solutions d'investissement qui visent à générer de solides performances financières tout en jouant un rôle de catalyseur de changement positif.

Bien que de nombreux investisseurs se disent intéressés par les enjeux environnementaux et sociaux, il subsiste des obstacles importants à l'accès à des solutions d'investissement qui produisent un impact mesurable et concret dans le contexte canadien. Cet enjeu est particulièrement marqué dans le marché des hypothèques commerciales, où l'investissement durable n'est ni largement encouragé ni adopté. Nous avons cerné une occasion de répondre à ce besoin en développant des solutions d'investissement authentiques, transparentes et axées sur les résultats pour ce secteur.

Au cœur de notre approche réside un processus de souscription rigoureux et discipliné, soutenu par un système interne solide de suivi et de gestion des prêts. Ensemble, ces éléments constituent une base solide pour un investissement responsable et résilient sur le marché de l'hypothèque commerciale.

## Projet pilote du GRESB pour les prêteurs (2025)

**Établir une base de référence dans le premier classement comparatif des prêteurs du GRESB**

Notre participation à la première édition de l'évaluation du GRESB pour les prêteurs immobiliers a constitué une validation externe importante de la stratégie de notre Fonds commun Éco social — hypothèques commerciales. Cette évaluation a mis en évidence la qualité de nos pratiques en matière d'intégration des considérations environnementales et sociales tout au long du cycle de vie des prêts, notamment dans le cadre des prêts axés sur l'impact et de la gestion des risques. Comme il s'agissait d'une année de mise à l'essai, ces résultats constituent un premier point de référence et nous aident à recenser les domaines prioritaires à améliorer, comme la collecte de données sur la durabilité, la définition d'objectifs et le suivi continu des prêts. En définitive, les résultats du GRESB témoignent de notre engagement à favoriser des impacts environnementaux et sociaux positifs à travers nos activités de prêts immobiliers.



# Cadre d’investissement écosocial

Addenda a créé ce Fonds commun afin de favoriser le développement d’un marché des hypothèques commerciales plus durable. Ses critères sociaux et environnementaux guident la sélection des hypothèques commerciales admissibles, en veillant à ce que chaque investissement contribue à la crédibilité, à la réalisation des objectifs et à la diversification du portefeuille. L’équipe d’Investissement durable (ID) et l’équipe des Hypothèques commerciales ont mis en place un processus d’évaluation hautement collaboratif afin de vérifier la conformité de chaque prêt en fonction des objectifs, des thèmes et des secteurs d’intérêt du Fonds ainsi que des ODD des Nations Unies pertinents.

Addenda met en œuvre un processus de vérification diligente afin de s’assurer que tous les investissements de son portefeuille répondent à des critères clairement définis. Chaque hypothèque doit soutenir au moins une activité ou une initiative offrant un avantage environnemental ou social mesurable. Ce cadre s’articule autour de cinq thèmes écosociaux et de 16 secteurs d’intérêt sous-jacents. Par exemple, un immeuble résidentiel multifamilial comportant des commerces au rez-de-chaussée, situé dans un quartier historique et conservant sa façade d’origine, pourrait être admissible en fonction du thème « Installations culturelles et communautaires » qui s’inscrit dans le secteur d’intérêt « Biens patrimoniaux ».

## Thèmes et secteurs d’intérêt du Fonds commun Éco-social

| Thèmes écosociaux                           | Secteurs d’intérêt                                                                                                                                                                                                                                 | ODD connexes de l’ONU                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement abordable                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Logement abordable</li><li>Logement coopératif</li></ul>                                                                                                                                                     | <div><div>1 PAS DE PAUVRETÉ</div><div>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</div><div>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</div></div>                                                                                                            |
| Bâtiments écologiques                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Bâtiments écologiques avec efficacité énergétique, énergies renouvelables ou gestion avancée de l’eau et des déchets</li></ul>                                                                               | <div><div>6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT</div><div>7 ÉNERGIE PROPRE ET D’UN CÔUT ABORDABLE</div><div>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</div><div>13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES</div></div> |
| Groupes sous-représentés                    | <div>Emprunteur détenu et contrôlé par :</div> <ul style="list-style-type: none"><li>Minorités visibles</li><li>Femmes</li><li>Personnes handicapées</li><li>2ELGBTQI+</li><li>Peuples autochtones</li></ul>                                       | <div><div>5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES</div><div>8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE</div><div>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</div></div>                                                                                            |
| Installations culturelles et communautaires | <ul style="list-style-type: none"><li>Installations artistiques musées</li><li>Installations récréatives</li><li>Bâtiments patrimoniaux (désignation patrimoniale vérifiable ou un équivalent)</li><li>Organismes caritatifs enregistrés</li></ul> | <div><div>1 PAS DE PAUVRETÉ</div><div>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</div><div>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</div></div>                                                                                                            |
| Santé et éducation                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Hôpitaux, établissements de santé et de services sociaux</li><li>Établissements d’enseignement</li><li>Logements pour aînés et avec services de soutien</li><li>Logements pour étudiants</li></ul>           | <div><div>1 PAS DE PAUVRETÉ</div><div>3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE</div><div>4 ÉDUCATION DE QUALITÉ</div></div>                                                                                                                   |

# L'importance des thèmes écosociaux

## Logements abordables

Le logement abordable et le logement coopératif jouent un rôle crucial dans la réponse aux défis persistants liés à l'offre et à l'abordabilité au Canada. Il s'agit d'un problème structurel que les programmes publics ne peuvent résoudre à eux seuls à l'échelle et à la vitesse requises. Bien que la Stratégie nationale pour le logement ait mobilisé des dizaines de milliards de dollars pour financer ces priorités, un écart persistant subsiste entre les besoins et l'offre, ce qui exige une mobilisation importante de capitaux privés parallèlement aux mesures incitatives publiques. Nos communautés sont confrontées à des défis sans précédent, tant à l'échelle mondiale qu'au Canada. Le manque de logements abordables aggrave l'itinérance, la suroccupation et l'instabilité financière des familles. Pour combler ce manque, le Canada devra construire environ 400 000 logements abordables par an au cours de la prochaine décennie, soit environ le double du rythme actuel. Selon de récentes études sur les besoins nationaux en matière de logement, le nombre total de mises en chantier doit passer à environ 430 000 à 480 000 logements par an d'ici 2035 afin de répondre à la demande prévue et de rétablir l'abordabilité<sup>7</sup>.

Le logement abordable, qui était autrefois un enjeu particulier, constitue désormais un obstacle macroéconomique important qui limite l'inclusion économique, la mobilité de la main-d'œuvre et la stabilité des ménages. Malgré la récente augmentation du nombre de mises en chantier, le système immobilier canadien reste caractérisé par sa complexité structurelle. Dans ce contexte, la stratégie la plus efficace ne consiste pas à spéculer sur les prix, mais plutôt à financer de manière cohérente des projets visant à développer et à préserver des logements véritablement abordables.

On entend par « abordable » un loyer ou une hypothèque représentant moins de 30 % du revenu brut avant impôts d'un ménage. Ce concept s'adresse notamment aux ménages à revenus faibles ou modiques et peut inclure des logements subventionnés, à but non lucratif ou du secteur privé dont les loyers sont maintenus en dessous du loyer médian du marché<sup>8</sup>.

**Admissibilité de l'investissement :** Nous analysons les niveaux de loyer et les autres pièces justificatives afin de déterminer si la propriété respecte les lignes directrices des bonnes pratiques et les définitions de l'accessibilité financière, notamment l'adaptation au contexte régional. Un engagement à maintenir des loyers abordables est également requis.

**Impact des investissements et résultats en matière de durabilité :** Cet investissement permet la construction, l'acquisition et la préservation de logements abordables et communautaires, ce qui se traduit par un plus grand nombre de logements mis en marché ou préservés et contribue à garantir l'abordabilité pour les Canadiens.

## Bâtiments écologiques

Les bâtiments écologiques permettent de s'attaquer directement aux émissions et à la consommation d'énergie considérables générées par le secteur du bâtiment. Le secteur du bâtiment figure parmi les principaux responsables mondiaux du changement climatique. Selon des données récentes du Programme des Nations unies pour l'environnement, le secteur du bâtiment et de la construction consomme 32 % de l'énergie mondiale et génère 34 % des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>, ce qui en fait l'un des secteurs les plus polluants au monde<sup>9</sup>. Au Canada, les

bâtiments représentent également une part importante des émissions nationales : si l'on additionne les segments résidentiel et commercial/institutionnel, l'exploitation des bâtiments a représenté environ 81 Mt d'équivalent CO<sub>2</sub> en 2024, soit environ 12 % des émissions totales du Canada cette année-là (685 Mt d'équivalent CO<sub>2</sub>)<sup>10</sup>.

Les bâtiments écologiques, qui constituent l'une des occasions les plus concrètes en matière de lutte contre le changement climatique, s'appuient sur des solutions industrielles et technologiques éprouvées : rénovations en profondeur, électrification, bâtiments à haute performance énergétique, énergies renouvelables, optimisation de la gestion de l'eau et des déchets. La mise à l'échelle de ces solutions nécessite toutefois des capitaux adaptés à la longue durée de vie des actifs du secteur et aux délais de rentabilité prolongés. À mesure que les engagements climatiques du Canada gagnent en ambition, la décarbonation des bâtiments est devenue une priorité tant sur le plan politique que sur le marché. Les principaux cadres de référence, tels que les Normes du bâtiment à carbone zéro du Conseil du bâtiment durable du Canada, soulignent que la performance des bâtiments de pointe fait l'objet d'une évaluation de plus en plus poussée, notamment à travers des résultats mesurables en matière de réduction des émissions de carbone.

Les bâtiments écologiques sont définis comme des structures conçues, construites, exploitées et entretenues de manière à réduire leur incidence sur l'environnement et à améliorer la santé humaine tout au long de leur cycle de vie, de la conception et de la construction jusqu'à l'exploitation et la démolition.

<sup>7</sup> Laberge, M., ab Iorwerth, A., Hughes, K. et Bourassa Ochoa, T. (2025). *Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse*. Société canadienne d'hypothèques et de logement. [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/accelerate-supply/canadas-housing-supply-shortages-new-framework-fr.pdf](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/accelerate-supply/canadas-housing-supply-shortages-new-framework/2025-canadas-housing-supply-shortages-new-framework-fr.pdf).

<sup>8</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (2018). *APH Select SCHL*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.

<sup>9</sup> Programme des Nations Unies pour l'environnement (2025). *Global status report for buildings and construction 2024/2025: Not just another brick in the wall—The solutions exist. Scaling them will build on progress and cut emissions fast* (en anglais seulement) <https://doi.org/10.59117/20.500.11822/47214>.

<sup>10</sup> Environnement et Changement climatique Canada (2026). Inventaire officiel canadien des gaz à effet de serre. Gouvernement du Canada. <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/changements-climatiques/emissions-gaz-effet-serre/inventaire.html>.

**Admissibilité de l'investissement :** Les améliorations apportées aux installations, ou les rénovations, doivent respecter des seuils d'efficacité énergétique conformes aux meilleures pratiques reconnues et aux normes régionales en matière d'efficacité énergétique. Ces seuils d'efficacité peuvent être évalués par rapport à un scénario de « statu quo », qui simule le maintien des habitudes de consommation d'énergie ou d'eau sans les améliorations apportées au niveau des installations, ou par rapport à un bâtiment de référence. Il convient de fournir des preuves de ces améliorations; à ce titre, une attestation (ou un rapport d'évaluation des mesures d'efficacité énergétique) délivrée par un tiers est requise.

**Impact des investissements et résultats en matière de durabilité :** L'investissement est lié à des améliorations au niveau des actifs (efficacité énergétique, énergies renouvelables, gestion de l'eau), ce qui permet de réduire les émissions résultant de l'exploitation et de renforcer la résilience, souvent sans compromettre la qualité de crédit.

Groupes sous-représentés

Les groupes sous-représentés, notamment les femmes, les peuples autochtones et d'autres communautés, continuent de se heurter à des obstacles importants pour accéder au capital, en particulier sur les marchés du crédit commercial et des prêts hypothécaires. Ces disparités persistantes montrent que l'inégalité d'accès au financement constitue à la fois un défi social et un problème de répartition des capitaux, ce qui a des répercussions à long terme sur le développement économique inclusif.

Des obstacles structurels et systémiques limitent l'accès à l'entrepreneuriat et à la propriété immobilière. Les communautés autochtones sont confrontées à des obstacles supplémentaires liés aux régimes fonciers et aux complexités juridictionnelles, qui limitent leur accès au financement classique<sup>11</sup>. Les femmes qui se lancent en affaires sont souvent confrontées à des préjugés liés au genre, à des montants de prêt moyens plus faibles, à des taux d'intérêt plus élevés et à un accès limité aux réseaux facilitant l'investissement, tels que les prêts hypothécaires<sup>12</sup>.

Les établissements de financement du développement reconnaissent de plus en plus que l'accès limité au capital constitue un obstacle important pour les entrepreneurs issus de minorités et sous-représentés. Pour relever ce défi, il faut mettre en place des structures de propriété et de gouvernance plus inclusives, élargir l'accès aux marchés hypothécaires commerciaux et diversifier les options de financement abordables. Un accès équitable au capital est essentiel pour créer une richesse communautaire durable et assurer une participation significative à l'économie dans son ensemble.

En ce qui a trait à l'admissibilité des emprunteurs, la notion de « groupe sous-représenté » repose sur le cadre de la Loi fédérale sur l'équité en matière d'emploi<sup>13</sup>, qui a historiquement reconnu quatre groupes désignés confrontés à des obstacles systémiques à leur participation à la vie économique : les femmes, les peuples autochtones, les personnes handicapées et les membres des minorités visibles. La modernisation de la loi en 2023 a élargi ce cadre en ajoutant les personnes noires et les personnes 2ELGBTQI+ à la liste des groupes désignés. Le terme « peuples autochtones » a également été remplacé par « peuples autochtones » (Premières Nations, Métis et Inuits), conformément à la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones<sup>14</sup>, et l'expression « membres des minorités visibles » a été remplacée par « personnes racialisées ».

**Admissibilité de l'investissement :** Les emprunteurs ou les dirigeants de l'organisation qui emprunte doivent déclarer eux-mêmes qu'ils appartiennent à l'un des groupes sous-représentés mentionnés ci-dessus.

**Impact des investissements et résultats en matière de durabilité :** Permet aux sociétés et aux organisations communautaires dirigées par des groupes sous-représentés d'accéder à des capitaux, renforçant ainsi l'inclusion économique.



Installations culturelles et communautaires

Les installations culturelles et communautaires constituent le maillon essentiel des communautés, favorisant le sentiment d'appartenance, la résilience et l'identité locale. Bien qu'elles soient souvent négligées dans les priorités de financement traditionnelles, les installations artistiques, les centres de loisirs, les bâtiments patrimoniaux et les organisations caritatives constituent des éléments essentiels de l'infrastructure sociale. La collaboration entre les citoyens pour répondre aux besoins locaux et améliorer leurs conditions de vie constitue le fondement de communautés résilientes et épanouies. Les établissements tels que les bibliothèques, les musées et les monuments historiques renforcent le tissu social et créent des liens concrets avec le passé, le présent et l'avenir. Ces actifs jouent un rôle essentiel pour réduire l'isolement social, renforcer l'identité locale et ancrer le dynamisme des quartiers.

Les équipements culturels et communautaires désignent les bâtiments ouverts au public ou au service de la collectivité qui offrent des services culturels, éducatifs, récréatifs ou sociaux. Ils peuvent fonctionner à but non lucratif, dans le secteur public ou dans le secteur privé, à condition qu'ils remplissent une fonction d'intérêt général.

**Admissibilité de l'investissement :** La majorité des activités ou des services proposés dans le bâtiment doivent être à caractère culturel ou communautaire. Pour les bâtiments patrimoniaux, la preuve fournie par des tiers ou l'inscription de la valeur historique du bâtiment est également prise en compte pour déterminer l'admissibilité de la propriété.

**Impact des investissements et résultats en matière de durabilité :** Le financement de ces installations permet de préserver des actifs communautaires souvent sous-financés par les marchés traditionnels, renforçant ainsi la cohésion sociale, la vitalité culturelle et l'identité locale, tout en soutenant une activité économique locale durable.

<sup>11</sup> Addenda Capital (29 avril 2025). *Un manque à gagner de 500 milliards de dollars :comprendre les défis du financement autochtone au Canada*.  
<sup>12</sup> Malmström, M., Burkhard, B., Sirén, C., Shepherd, D. et Wincent, J. (2024). A Meta-Analysis of the Impact of Entrepreneurs' Gender on their Access to Bank Finance, *Journal of Business Ethics*, 192(4), 803–820.  
<sup>13</sup> Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada (12 juin 2024). Modernisation de la Loi sur les langues officielles. <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/sujets/valeurs-ethique/langues-officielles/modernisation-loi-langues-officielles.html>.  
<sup>14</sup> <https://www.canada.ca/en/employment-social-development.html> (11 décembre 2023). Le ministre O'Regan reçoit le rapport du groupe du travail sur la modernisation de la Loi sur l'équité en matière d'emploi.  
<https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/nouvelles/2023/12/le-ministre-oregan-recoit-le-rapport-du-groupe-du-travail-sur-la-modernisation-de-la-loi-sur-lequite-en-matiere-demploi.html>.

## Santé et éducation

Les investissements dans le domaine de la santé revêtent une importance croissante à mesure que la population canadienne vieillit. L'accès aux soins de santé, aux logements accompagnés et aux infrastructures éducatives est essentiel pour assurer la résilience à long terme de la collectivité. La majeure partie des Canadiens âgés de 50 ans et plus souhaitent vieillir chez eux<sup>15</sup>, ce qui stimule la demande en matière de logements accompagnés novateurs et de solutions de soins intégrés. Parallèlement, le pays est confronté à des pressions sans précédent sur le système de santé dans un monde post-pandémique, marqué par le réchauffement climatique et une pollution croissante. Le Canada compte 2,5 lits d'hôpitaux pour 1 000 habitants, ce qui le place bien en dessous de la moyenne de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), qui se chiffre à 4,2 lits<sup>16</sup>. En 2024, plus de 5,7 millions de Canadiens n'avaient pas de médecin traitant<sup>17</sup>.

Les établissements de santé désignent les locaux utilisés pour fournir au public des services médicaux, cliniques ou liés à la santé. L'éducation à tous les niveaux est essentielle au développement social et économique, en plus d'être étroitement liée à l'amélioration de la santé et du bien-être de la population. Les établissements d'enseignement désignent les locaux utilisés pour dispenser un enseignement et des services dans les domaines scolaires, professionnels ou de la petite enfance.

Les infrastructures éducatives jouent un rôle tout aussi essentiel, car elles constituent le pilier du progrès social et de la croissance économique. Les liens entre l'enseignement supérieur et les économies locales vont bien au-delà des résultats scolaires. Il s'agit d'un partenariat dynamique dans lequel les établissements d'enseignement contribuent activement à la croissance économique et au progrès social. L'enseignement supérieur et les économies locales sont étroitement liés, les établissements d'enseignement supérieur jouant un rôle moteur dans le progrès économique et social. En encourageant l'innovation et en formant une main-d'œuvre qualifiée, l'enseignement supérieur ouvre la voie à des perspectives à long terme. La recherche, les partenariats et les investissements dans les infrastructures et les bourses d'études contribuent à transformer les connaissances universitaires en solutions concrètes, à réduire les inégalités et à favoriser une croissance inclusive dont les communautés tireront parti pendant de nombreuses années.

Par ailleurs, les universités constituent un moteur économique majeur au Canada. Elles soutiennent plus de 410 000 emplois et injectent chaque année plus de 48,6 milliards de dollars dans l'économie<sup>18</sup> par le biais des salaires, des marchés publics et des projets d'infrastructure. Pourtant, nombre d'entre elles sont confrontées à d'importants déficits de financement et à des manques budgétaires. Les universités canadiennes, qui contribuent à la capacité concurrentielle du pays, sont confrontées depuis des années à des déficits de financement, à une incertitude politique et à des infrastructures vieillissantes.

**Admissibilité de l'investissement :** La majeure partie des activités ou des services proposés dans le bâtiment doit relever des domaines de l'éducation, de la santé ou du mieux-être. Les établissements de santé et de mieux-être proposent toute une gamme de services destinés à la fois au secteur de la santé et au secteur social, conformément aux systèmes de santé provinciaux.

**Impact des investissements et résultats en matière de durabilité :** Les prêts stratégiques soutiennent les hôpitaux, les établissements de soins de longue durée, les logements accompagnés et les infrastructures éducatives, autant d'atouts essentiels au bien-être de la communauté.



<sup>15</sup> T Qureshi, G Gallant, T Bronstein, M Hazelden, A Brierley et S Sinha. Perspectives on Growing Older in Canada: The 2025 NIA Ageing in Canada Survey. Toronto, ON: National Institute on Ageing (2026), Toronto Metropolitan University.

<sup>16</sup> OCDE (2025), Panorama de la santé 2025 : Les indicateurs de l'OCDE, publication de l'OCDE, Paris, [https://www.oecd.org/fr/publications/panorama-de-la-sante-2025\\_2f564c6c-fr.html](https://www.oecd.org/fr/publications/panorama-de-la-sante-2025_2f564c6c-fr.html).

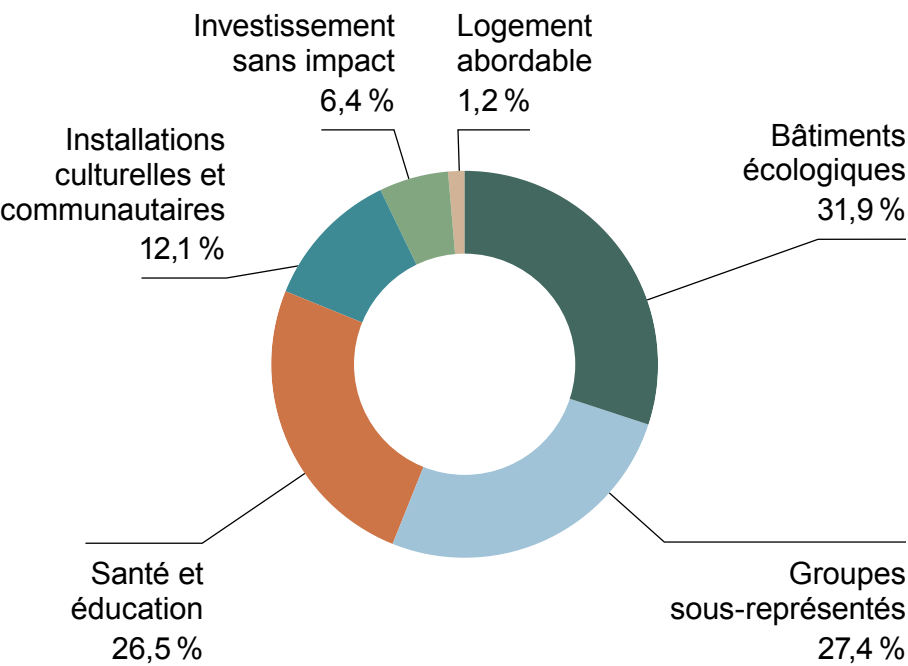
<sup>17</sup> Institut canadien d'information sur la santé. État de la main-d'œuvre de la santé au Canada, 2024.

<sup>18</sup> Universités Canada (2026). Faits et statistiques. <https://univcan.ca/fr/a-propos/faits-et-statistiques/>

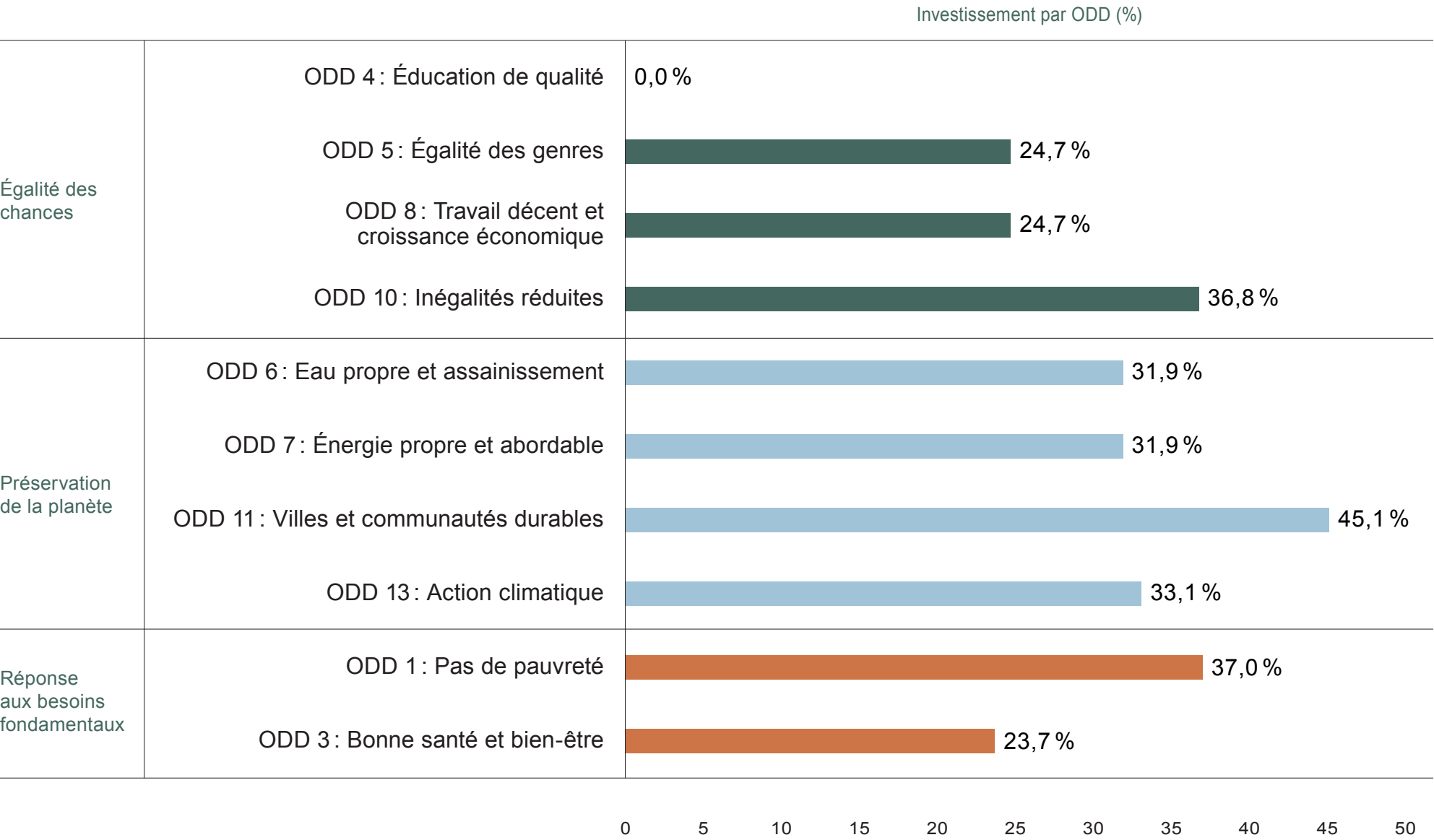
## Répartition des prêts par thème et par actif sous gestion (%)

Au 31 décembre 2025, les placements du Fonds étaient répartis entre les thèmes écosociaux suivants.

### Répartition des prêts par thème



### Répartition et agrégation des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies par actif sous gestion<sup>19</sup>



<sup>19</sup> Puisqu'un investissement peut correspondre à plusieurs objectifs de développement durable, la somme de tous les ODD dépasse 100 %.



# Gouvernance et intégration des risques

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Gouvernance                  | 19 |
| Cadre de gestion des risques | 20 |

# Gouvernance

L'équipe d'Investissement durable procède régulièrement à des examens approfondis des thèmes d'investissement et des critères relatifs aux secteurs d'intérêt qui guident le Fonds commun Addenda Éco-social — hypothèques commerciales. Cet examen permet d'évaluer la pertinence des thèmes actuels, de cerner les nouveaux enjeux de durabilité et de recommander des ajustements afin d'assurer une cohésion avec l'évolution du marché et les objectifs d'Addenda. Il permet également d'analyser les tendances à long terme, d'évaluer l'efficacité des axes actuels et de mettre en évidence les possibilités d'affiner ou de développer la stratégie. Toute proposition de modification importante du cadre est soumise au Comité d'investissement durable (CID), dirigé par le président et chef de la direction d'Addenda, à des fins d'examen et d'approbation.

Sur une base mensuelle, les équipes d'Investissement durable, de Conformité et des Hypothèques commerciales se réunissent pour examiner ensemble les occasions actuelles et futures en matière d'hypothèques commerciales, assurer le suivi des tendances de finance durable et clarifier toute incertitude concernant les critères d'admissibilité. Ce processus permet d'aligner tous les investissements sur les critères relatifs aux enjeux sociaux et environnementaux du Fonds, tout en favorisant une prise de décision rigoureuse et éclairée. Ces discussions régulières entre les équipes favorisent également une compréhension commune des principes de durabilité, en plus d'assurer une application uniforme et disciplinée du cadre pour tous les nouveaux investissements.



# Cadre de gestion des risques

Le Fonds applique un cadre de gestion des risques rigoureux et multidimensionnel, conçu pour recenser, évaluer et atténuer les risques environnementaux, sociaux et opérationnels tout au long du cycle de vie des prêts hypothécaires. Chaque investissement doit respecter les seuils financiers minimaux ainsi que les exigences fondamentales du Fonds en matière d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Le pointage ESG final peut également influencer la notation interne attribuée à une propriété commerciale hypothéquée. Tous les prêts hypothécaires admissibles font l'objet d'une évaluation visant à assurer « l'absence de préjudice important », tels que la perte de biodiversité ou une pollution considérable, ni n'ont de conséquences négatives graves sur les collectivités locales<sup>20</sup>. Cet examen permet d'éviter de financer des projets susceptibles de compromettre le caractère durable ou les objectifs sociaux du Fonds. Si un prêt ne répond plus à nos critères, l'équipe des Hypothèques commerciales ne proposera pas de renouvellement et réévaluera la situation.

## Évaluation des risques climatiques et physiques

Les processus de souscription et de suivi du portefeuille tiennent compte de l'incidence croissante du changement climatique sur l'immobilier commercial. L'équipe a recours à l'outil Swiss Re de CatNet pour cartographier l'exposition de chaque bien immobilier aux phénomènes météorologiques extrêmes, notamment les inondations, les incendies de forêt, les vents violents et le stress thermique. Les risques physiques recensés sont documentés et surveillés afin de servir de base à la tarification ajustée au risque, aux considérations en matière d'assurance et à la résilience à long terme des actifs.

## Diligence raisonnable environnementale

Les emprunteurs sont tenus de réaliser une évaluation environnementale du site (EES) afin de cerner tout risque de contamination historique ou

actuel. Les conclusions sont prises en compte dans l'évaluation de la solvabilité, et des plans de redressement sont exigés, le cas échéant, afin de protéger les prêteurs, les emprunteurs et les collectivités.

## Performance des bâtiments et certification

Les responsables du Fonds examinent les certifications LEED ou BOMA BEST du bien immobilier. Ces critères permettent d'évaluer l'efficacité énergétique, la gestion responsable de l'eau et la durabilité globale des bâtiments, réduisant ainsi les risques opérationnels et de transition à long terme. Cela pourrait réduire le profil de risque de la propriété, la plupart des locataires solvables souhaitant s'installer dans des espaces durables dans le cadre de leurs propres pratiques commerciales. Par conséquent, les biens immobiliers présentant ces caractéristiques peuvent attirer des locataires de qualité.

Pour les emprunteurs particuliers ou les petits projets de rénovation, qui ne peuvent souvent pas se permettre de payer les coûts élevés liés aux certifications officielles de construction écologique, le Fonds s'appuie sur des rapports d'évaluation des mesures d'efficacité énergétique. Ces rapports analysent les travaux proposés par l'emprunteur, tels que les améliorations du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, l'isolation, la réparation de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité de l'éclairage et les systèmes d'énergie renouvelable, afin de déterminer les avantages environnementaux attendus et les économies d'exploitation. Ces améliorations doivent être vérifiées de manière indépendante par un organisme tiers qualifié, et un ingénieur doit certifier les travaux avant et après leur réalisation.

## Risques et occasions d'impact social

Le Fonds cible des occasions d'améliorer l'accès à un logement de qualité pour les populations qui se heurtent traditionnellement à des obstacles, telles que les personnes âgées et les étudiants. Pour les projets destinés à ces groupes, l'équipe évalue l'abordabilité, les aménagements

d'accessibilité, les services sur place et la capacité de l'emprunteur à répondre à des besoins spécifiques en matière de logement. Cette mesure soutient le mandat écosocial du Fonds tout en contribuant à atténuer les risques opérationnels liés aux populations de locataires vulnérables. Pour les projets à usage mixte ou les biens immobiliers destinés à favoriser des environnements alliant « travail, vie quotidienne et loisirs », le Fonds évalue la capacité du projet à renforcer la cohésion communautaire et la vitalité économique locale. Cette évaluation porte notamment sur la proximité des services essentiels, l'accès aux transports en commun, la conception axée sur la collectivité et la cohérence avec les priorités d'urbanisme de la municipalité. De tels projets peuvent avoir des retombées sociales positives et apporter une contribution aux collectivités locales.

## Contrôle de l'intégrité éthique et de la réputation

Tous les emprunteurs font l'objet d'un examen au moyen de la plateforme World-Check One du London Stock Exchange Group, ce qui permet aux gestionnaires du Fonds de cerner les risques liés à la réglementation, aux sanctions, à la couverture médiatique négative ou à d'autres risques de réputation. Cette mesure s'inscrit dans le mandat d'impact du Fonds et vise à atténuer les préoccupations liées à la gouvernance.

## Suivi continu

L'équipe d'investissement a recours à un programme de suivi structuré qui comprend des examens périodiques des risques climatiques physiques, des évaluations CatNet actualisées, les résultats ESG de l'emprunteur, l'adéquation de la couverture d'assurance et les conditions environnementales propres au site. Cette approche proactive permet de détecter rapidement les risques émergents et favorise un engagement en temps opportun avec les emprunteurs.

<sup>20</sup> Gouvernement du Canada (2022). *Rapport sur la feuille de route de la taxonomie : Mobiliser la finance pour une croissance durable en définissant les investissements verts et les investissements de transition*. Ministère des Finances du Canada. <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/programmes/politique-secteur-financier/finance-durable/conseil-daction-en-matiere-de-finance-durable/rapport-feuille-route-taxonomie.html>.



# Études de cas

Étude de cas

22

# Centres de soins de santé de l’île de Vancouver

## Hôpitaux et établissements de soins de santé et de services sociaux, Colombie-Britannique

Thème d’impact

Santé et éducation

Secteurs d’intérêt

Établissements de soins de santé et de services sociaux



### Investissement

Prêt hypothécaire de 18,7 millions \$ pour refinancer la dette liée à trois centres de soins primaires nouvellement construits à Nanaimo, Ucluelet et Duncan, en Colombie-Britannique, loués à la Vancouver Island Health Authority jusqu’en 2035.

Le prêt offre une prime de 25 points de base et un amortissement conservateur sur 20 ans, ce qui renforce notre exposition aux actifs médicaux essentiels et s’arrime à nos objectifs d’investissement d’impact.

La garantie comprend un recours complet à l’égard du groupe emprunteur et une garantie personnelle limitée à 20 %. Le promoteur possède une solide expérience dans le développement d’établissements médicaux spécialisés, avec une valeur nette se chiffrant entre 50 % et 99 % du montant du prêt.

### Résultat d’impact

Ces centres offriront un accès essentiel aux soins primaires dispensés en équipe dans les communautés en pleine croissance et mal desservies, ce qui permettra de réduire la pression exercée sur les services d’urgence de la région.

### Paramètres d’impact attendus

Les trois établissements devraient accueillir plus de 142 000 patients par an dans des communautés rurales.

### Paramètres d’investissement

Taux d’intérêt nominal : 5,20 % | Ratio prêt-valeur : 71 % |  
Couverture du service de la dette | (RCSD) : 1,29x | Échéance : Le 1<sup>er</sup> janvier 2036 |  
Durée : 10 ans | Amortissement : 20 ans

# Projet District Lupel

## Installations et travaux de modernisation visant à améliorer l'efficacité énergétique à Trois-Rivières, au Québec

Thème d'impact

Bâtiments écologiques

Secteurs d'intérêt

Installations et travaux de modernisation visant à améliorer l'efficacité énergétique



### Investissement

Le projet District Lupel est un site industriel historique emblématique de la ville, qui remonte à l'époque de l'industrie papetière.

La phase 2 du réaménagement du quartier de Lupel renforce la valeur et la viabilité à long terme du site. Ce projet vise à transformer l'ancien complexe industriel Cascades Lupel en un accélérateur agroalimentaire, en ajoutant 11 613 m<sup>2</sup> de nouveaux locaux industriels spécialement conçus pour la production, la transformation, le stockage et la distribution par les entreprises agroalimentaires.

Cet investissement offre un rendement variable élevé assorti d'un taux plancher, fixé à un moment opportun dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

### Résultat d'impact

La modernisation du site industriel désaffecté, grâce à l'installation d'un mur solaire haute performance et d'un circuit d'eau mixte, un système unique qui circule dans tout le bâtiment et permet un conditionnement efficace ainsi que la récupération de la chaleur résiduelle, permet de réduire son empreinte écologique.

### Paramètres d'impact attendus

- Réduction de 56,7 % de la consommation d'énergie actuelle par rapport au seuil de référence
- Réduction de 1 270 t d'équivalent CO<sub>2</sub>/an (soit 98,8 % des émissions de GES)
- Économies annuelles de 162 350 \$ sur les coûts énergétiques

### Paramètres d'investissement

Taux d'intérêt nominal : 6,95 % | Ratio prêt-valeur : < 70 % | RCSD : > 1,30x | Échéance : Le 10 octobre 2028 | Durée : 3 ans

# Résidence pour aînés Cambridge Manor

## Résidences pour personnes âgées et logements accompagnés à Calgary, en Alberta

Thème d'impact

Bâtiments écologiques | Santé et éducation

Secteurs d'intérêt

Installations et travaux de modernisation visant à améliorer l'efficacité énergétique

Logements pour aînés et avec services de soutien



3

BONNE SANTÉ  
ET BIEN-ÊTRE

7

ÉNERGIE PROPRE  
ET D'UN COÛT  
ABORDABLE

11

VILLES ET  
COMMUNAUTÉS  
DURABLES

### Investissement

Cet établissement, qui a obtenu la certification or de Built Green, propose des services d'aide à l'autonomie et de soins de longue durée aux personnes âgées, sous l'égide d'une fondation caritative à but non lucratif bien établie. Par ailleurs, ce titre offre une exposition à des fondamentaux de crédit solides et à un faible ratio d'endettement.

Il combine une exposition à des indicateurs de crédit de premier ordre avec des retombées sociales et environnementales positives.

### Résultat d'impact

Cet investissement a un impact social considérable, car il élargit l'accès à des soins de qualité pour les personnes âgées tout en réduisant l'empreinte écologique d'un établissement à forte consommation d'énergie, comme en témoigne sa certification or de Built Green.

### Paramètres d'impact attendus

- Amélioration de 32,4 % du rendement énergétique par rapport à la norme du secteur
- 158 lits de soins de longue durée, dont 60 réservés aux personnes atteintes de troubles de la mémoire, 56 lits en résidence-services privés et 26 lits privés

### Paramètres d'investissement

Taux d'intérêt nominal sur 28,4 M\$ : 3,67 % |  
Taux d'intérêt nominal sur 10 M\$ : 3,77 % | Ratio prêt-valeur : < 50 % |  
RCSD : > 2,00x | Échéance : Le 1<sup>er</sup> mai 2051 | Durée : 30 ans



# Annexe

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Calcul de l’empreinte carbone | 26 |
| Performance GIPS              | 27 |

# Calcul de l’empreinte carbone

## Limites

Les données provenant du PCAF et des inventaires nationaux (tels que ceux de RNCan) sont mises à jour régulièrement, mais avec un décalage important dans la communication des informations. Par exemple, la consommation énergétique des bâtiments utilisée pour établir les facteurs d’émission repose sur les données de 2023. L’utilisation de ces données indicatives peut entraîner des écarts entre les émissions déclarées et la performance énergétique réelle et actuelle des différents types de bâtiments au moment de la déclaration. Par conséquent, les profils d’émissions peuvent ne pas refléter pleinement les changements récents intervenus dans les caractéristiques des bâtiments, les travaux de rénovation ou l’évolution des habitudes de consommation d’énergie.

Certains biens immobiliers du portefeuille d’investissement en hypothèques commerciales ne disposent pas de données sur la superficie ni sur la valeur immobilière au moment de la souscription. Lorsque la superficie

n’était pas indiquée, les estimations ont été établies à partir de données accessibles au public (par exemple, la superficie moyenne d’un appartement d’une chambre au Canada). Par conséquent, l’empreinte carbone estimée peut différer des émissions réelles financées des propriétés.

Lorsqu’un même prêt garantit plusieurs biens immobiliers, le capital restant dû pour chaque bien est identique, mais la superficie et la valeur des biens au moment de la souscription varient. Les émissions financées sont calculées au niveau du prêt, ce qui permet d’obtenir des résultats précis lorsque toutes les propriétés financées par un prêt se trouvent dans la même province et appartiennent à la même catégorie. Si les propriétés présentent toutefois des différences de type, nous appliquons, par précaution, le facteur d’émission correspondant au type de propriété présentant la valeur la plus élevée à toutes les propriétés relevant de ce prêt, afin d’éviter toute sous-estimation des émissions.

L’enquête sur l’énergie de RNCan ne tient pas compte de certains types de prêts (comme les prêts fonciers), de sorte qu’aucun facteur d’émission ne peut être calculé pour ces actifs. Ces investissements ne générant pas de revenus ni de consommation d’énergie opérationnelle, on peut raisonnablement supposer que leur profil d’émissions se situe près de zéro, à l’exclusion des émissions de carbone biogène.

La norme PCAF emploie une échelle de qualité des données allant de 5 (certitude la plus faible) à 1 (certitude la plus élevée) pour indiquer la fiabilité des données utilisées dans les calculs. Pour les mesures d’intensité liées à l’immobilier, les notes de qualité des données du PCAF varient de 4 (lorsqu’elles sont basées sur la surface au sol) à 5 (lorsqu’elles sont basées sur le type de logement ou lorsque les caractéristiques du bâtiment sont estimées).

## Calcul de l’empreinte carbone

Émissions financées du portefeuille : T éq. CO<sub>2</sub>/M\$ CA investi

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utilité de la mesure       | Quelle est l’empreinte carbone normalisée de mon portefeuille par million de dollars investi?                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Calcul                     | <div><math display="block">\sum_i \left( \frac{\text{Solde dû (CAD)}_i}{\text{Valeur de la propriété à la date d’octroi (CAD)}_i} \right) \cdot \text{Superficie (m}^2) \cdot \text{Facteur d’émission } b</math><div>Valeur actuelle du portefeuille (millions de CAD)</div></div> <div>(où <i>b</i> correspond au type de bâtiment et <i>i</i> au prêt)</div> |
| Types de bâtiments visés   | Bâtiments multifamiliaux (appartements), bureaux, bâtiments industriels et établissements de santé (par exemple, résidences pour personnes âgées, cliniques)                                                                                                                                                                                                    |
| Types d’actifs hors portée | Terrains                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# Performance GIPS

## Fonds commun Addenda Éco-social – hypothèques commerciales

|                                                | Rendements annuels bruts aux 31 décembre 2025 |        |        |        |                   |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|-------------------|
|                                                | 2025                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021 <sup>1</sup> |
| Fonds (%)                                      | 6,31                                          | 6,98   | 8,05   | - 4,65 | 0,91              |
| Indice de référence (%)*                       | 3,88                                          | 5,70   | 5,02   | - 4,04 | 0,36              |
| Valeur ajoutée (p.c.)                          | 243                                           | 128    | 303    | -61    | 55                |
| Écart type — fonds (3 ans) (%)**               | 1,62                                          | 2,69   | —      | —      | —                 |
| Écart type — indice de référence (3 ans) (%)** | 2,22                                          | 3,01   | —      | —      | —                 |
| Actifs du fonds (en millions \$)               | 141                                           | 97     | 100    | 60     | 57                |
| Actifs totaux de la firme (en millions \$)     | 38 598                                        | 37 050 | 34 498 | 32 342 | 38 126            |

\* Indice de référence : Indice des obligations à court terme FTSE Canada  
\*\* L'écart type est calculé seulement si trois années de données mensuelles du composite sont disponibles pour l'année présentée  
<sup>1</sup> Année partielle — Les rendements couvrent la période du 30 novembre 2021 au 31 décembre 2021

Addenda Capital inc. se déclare conforme aux normes internationales de présentation des performances GIPS (normes GIPS ) et a préparé et présenté ce rapport conformément aux normes GIPS. Addenda Capital inc. a fait l'objet d'une vérification indépendante pour les périodes allant du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2024. Les rapports de vérification sont disponibles sur demande.

- Une entreprise qui se déclare conforme aux normes GIPS doit établir des politiques et des procédures pour se conformer à toutes les exigences applicables des normes GIPS. La vérification permet de s'assurer que les politiques et les procédures de l'entreprise liées au maintien des composites et fonds communs, ainsi qu'au calcul, à la présentation et à la distribution des performances, ont été conçues conformément aux normes GIPS et ont été mises en place à l'échelle de l'entreprise. La vérification ne fournit aucune assurance quant à l'exactitude d'un rapport de performance spécifique.
- Addenda Capital inc. est une firme de gestion de placements offrant des solutions sur mesure pour une clientèle institutionnelle et privée à valeur nette élevée. En avril 2008, Addenda Capital inc. a fusionné avec Co-operators Investment Counselling Limited et exerce désormais ses activités sous le nom d'Addenda Capital Inc. Une liste des composites et fonds communs avec leur description ainsi que les politiques et procédures relatives à l'évaluation des investissements, au calcul des rendements et à la préparation des rapports GIPS sont disponibles sur demande.
  - Le Fonds commun Addenda Éco-social — hypothèques commerciales a pour objectif de maximiser les revenus tout en investissant dans un portefeuille diversifié d'hypothèques de premier rang garanties par des biens immobiliers réels au Canada qui cadrent majoritairement avec les objectifs de développement durable des Nations Unies. Le processus d'investissement du Fonds relève d'un processus de souscription rigoureux et d'une attention soutenue à l'administration des prêts tout au long du cycle d'investissement. L'analyse fondamentale de l'investissement est renforcée par l'intégration de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») qui pourraient avoir une incidence sur la performance du prêt. L'indice de référence est l'indice des obligations à court terme FTSE Canada.
  - La date de début de performance du fonds est le 30 novembre 2021, ce qui correspond à la date de l'investissement initial.
  - Les rendements bruts sont nets des coûts de transactions, mais ne reflètent pas la déduction des honoraires de gestion et des frais de garde. La grille d'honoraires de gestion pour le Fonds commun Addenda Éco-social — hypothèques commerciales est : 0,50 % pour les premiers 10 millions \$; 0,40 % pour les prochains 40 millions \$; 0,30 % sur l'excédent de 50 millions. Le montant d'investissement minimal est de 10 millions \$. Le ratio des frais totaux pour le Fonds est de 0,20 % et n'inclut pas les honoraires de gestion.
  - Les rendements ont été calculés en appliquant le taux de rendement pondéré dans le temps et représentent le rendement total (ce qui inclut revenus, gains et pertes réalisés et non réalisés). Les évaluations et les rendements sont calculés et présentés en dollars canadiens.
  - L'écart-type sur trois ans ex post annualisé mesure la variabilité du fonds (en utilisant les rendements bruts) et de l'indice au cours des 36 mois précédents.
  - Le rendement passé n'est pas un indicateur fiable du rendement futur. Comme pour tous les placements, il existe une possibilité de gain ainsi qu'un risque de perte.
  - GIPS® est une marque déposée de CFA Institute. Le CFA Institute n'appuie ni ne fait la promotion de cette organisation, ni ne garantit l'exactitude ou la qualité du contenu présenté dans ce document.

Source : La London Stock Exchange Group PLC et ses filiales (communément, « Groupe LSE »). © Groupe LSE 2026

FTSE Russell est le nom commercial de certaines sociétés membres du Groupe LSE. « FTSE® », « Russel® » et « FTSE Russell® » sont des marques de commerce des sociétés membres du Groupe LSE concernées et sont utilisées sous licence par toute autre société membre du Groupe LSE. Tous les droits à l'égard des indices et données de FTSE Russell appartiennent à la société membre du Groupe LSE qui est propriétaire de cet indice ou de ces données. Ni le Groupe LSE ni ses parties cédantes n'acceptent de responsabilité pour les erreurs ou les omissions dans les indices et données, et aucune partie ne devrait s'appuyer sur les indices et données contenus dans le présent document. Aucune distribution ultérieure de ces données du Groupe LSE n'est permise sans l'accord écrit de la société membre du Groupe LSE concernée. Le Groupe LSE ne parraine pas et ne recommande pas le contenu de la présente communication, ni n'en fait la promotion.



Addenda  
CAPITAL

**Bureaux**

|                 |                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Montréal</b> | 800, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2800, Montréal (Québec) H3B 1X9 |
| <b>Toronto</b>  | 110, rue Yonge, bureau 1600, Toronto (Ontario) M5C 1T4                 |
| <b>Guelph</b>   | 101, rue Cooper, bureau 100, Guelph (Ontario) N1C 0A4                  |
| <b>Regina</b>   | 1874, rue Scarth, bureau 1900, Regina (Saskatchewan) S4P 4B3           |

[addendacapital.com](https://addendacapital.com)