



Rapport annuel 2019

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Rapport annuel du FPIC 2019

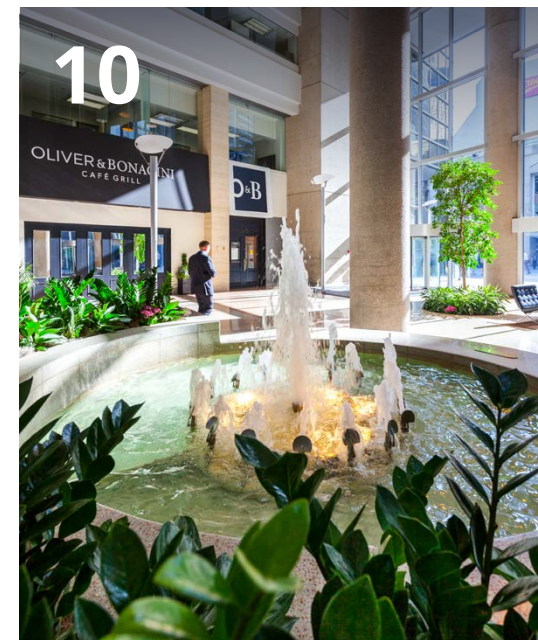
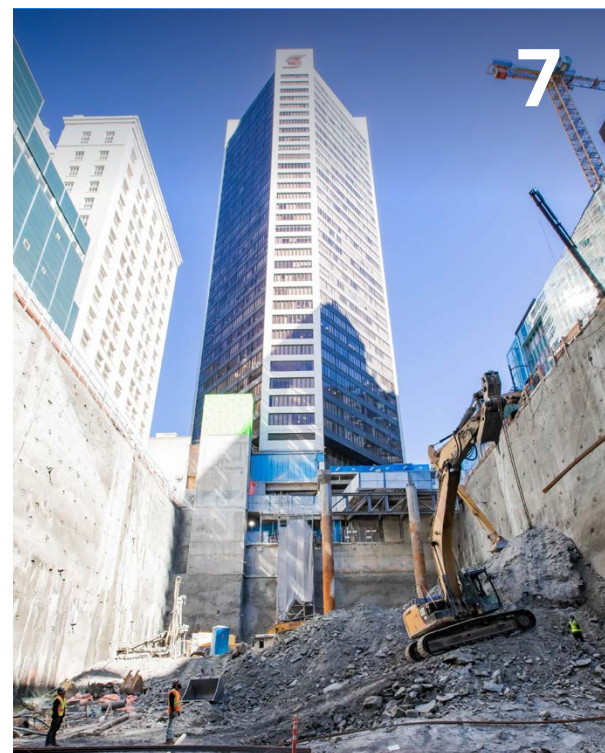


Table des matières

- Rapport du gestionnaire de portefeuille 3
- Vue d'ensemble du Fonds 2019 5
- Diversification du portefeuille 6
- Aménagement 7
- Activités de placement 8
- Rendement et attribution 9
- Occupation 10
- Diversification des locataires 11
- Profil de la dette 12
- Recherche 13
- Durabilité 14
- Rapport de l'auditeur indépendant 16
- États financiers 2019 17
- Tableau des placements 19
- Notes annexes du tableau des placements 29
- Notes annexes 36
- Informations supplémentaires 45
- Information sur la Société 46

- Aménagement
- Rendement et attribution
- Occupation
- Diversification des locataires
- Profil de la dette
- Recherche
- Durabilité
- Rapport financier

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West (FPIC) a enregistré un solide rendement de 9,1 % en 2019 résultant d'un équilibre entre le rendement du revenu et du capital. Alors que le marché s'enfonce dans ce cycle économique, l'adhésion du Fonds à une stratégie de placement disciplinée demeure primordiale, accordant ainsi la priorité à la croissance des flux de trésorerie, à la diversification et à la préservation du capital. Ces piliers sous-tendent l'objectif du Fonds qui consiste à générer des rendements supérieurs, ajustés en fonction des risques.

La composante revenu du FPIC est la principale source de son rendement depuis la création du Fonds en 1981. La durabilité et la résilience du flux de trésorerie contractuel ont permis d'obtenir un rendement de 4,2 % en 2019, ce qui constitue une source de stabilité intéressante. Le Fonds a tiré parti de son portefeuille d'actifs bien situés et de qualité, comme l'illustre son fort facteur de demande, avec un taux d'occupation de 94,3 % à la fin de l'année, soit une amélioration de 60 points de base par rapport à la fin de l'année 2018.

Le Fonds a généré un fort rendement du capital de 4,9 % en 2019, son rendement le plus élevé depuis 2013 et trois fois la moyenne des cinq années précédentes. Grâce à ce rendement, les actifs immobiliers du Fonds approchaient les 6 milliards de dollars à la fin de l'année 2019. Le rendement du capital était porté par les secteurs des immeubles industriels et résidentiels à logements multiples,

affichant des augmentations de 14 % et 8 % respectivement, et fournissant collectivement 64 % du rendement total du capital par rapport à la répartition des placements de 44 %.

En 2019, le Fonds a investi 227 millions de dollars en trois transactions. L'année a été marquée par l'acquisition par le Fonds d'une participation de 170 millions de dollars dans le 1, rue Adelaide Est, dans le centre-ville de Toronto, un immeuble de bureaux de classe « A » doté d'excellents attributs d'emplacement, notamment un lien souterrain direct au réseau PATH et à la ligne de transport en commun de la TTC. Un deuxième placement notable a été l'acquisition de Halton Hills Village à Georgetown, en Ontario, un centre commercial de nouvelle génération dans la région du Grand Toronto, dont le locataire principal est une épicerie, et qui a un taux d'occupation de 98 % et une durée moyenne pondérée des baux de six ans. Enfin, dans le cadre de l'effort continu du Fonds visant à participer opportunément à l'aménagement en tant que source de rendement du portefeuille, le FPIC a acquis un site pour immeuble résidentiel à logements multiples entièrement zoné à Ottawa, juste en face de la station Westboro de la section de la ligne de l'O-Train dont le prolongement prévu sera achevé en 2025.

Un élément essentiel de la stratégie de placement du Fonds est la discipline consistant à se départir d'actifs secondaires à mesure que les plans d'affaires des immeubles sont exécutés et que la valeur des actifs est maximisée. La direction a ciblé certaines ventes en 2020, désireuse de placer ce capital dans des

segments à plus forte croissance. Ces activités de vente se concentreront sur les immeubles de bureaux de banlieue, alors que le placement net privilégiera les secteurs des immeubles industriels et résidentiels à logements multiples, compte tenu de leur solide nature défensive et de leurs indicateurs de base du marché favorables, sous l'impulsion des tendances croissantes du commerce électronique et de la logistique ainsi que des défis actuels en matière d'urbanisation et de logement abordable.



Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Le FPIC continue d'utiliser tactiquement sa capacité d'aménagement pour accéder aux meilleurs actifs, tout en créant de la valeur pour ses investisseurs. Le Fonds commence l'année 2020 avec trois projets actifs d'aménagement : Grenadier Square, Vancouver Centre II et 3389, avenue Steeles Est; chacun offrant des possibilités de placements stratégiques de fonds à long terme. Par ailleurs, le Fonds continue de progresser avec diverses approbations de planification d'aménagements potentiels, créant ainsi une réserve de projets d'aménagement futurs que le Fonds peut activer selon les conditions du marché ou potentiellement monétiser, sous réserve des conditions du marché. Bien que l'aménagement soit une composante mesurée de la stratégie de placement globale du Fonds (pas plus de 15 % par politique), il continuera à contribuer de manière significative au profil de rendement global du Fonds, offrant ainsi des rendements supérieurs ajustés en fonction des risques.

Le FPIC a réussi à réduire son coût moyen du capital en 2019. Cela comprenait 156 millions de dollars de financement supplémentaire du portefeuille à un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,0 %, comprenant deux prêts intéressants capitalisés à l'échéance. Ce financement a permis de porter le solde hypothécaire du portefeuille à 1,1 milliard de dollars avec un taux nominal moyen pondéré de 3,4 %, soit une baisse de 32 points de base sur douze mois. Avec un solde de prêt hypothécaire au ratio prêt-valeur de 17,2 %, le Fonds se situe confortablement dans sa limite de ratio prêt-valeur de 35 %, le tout sans recours. Les efforts du gestionnaire visant à réduire le coût du capital, associés aux efforts liés à la gestion de la trésorerie, ont contribué à créer collectivement un rendement au niveau du Fonds de 40 points de base au-dessus du rendement de 8,7 % de l'immobilier.

« Le Fonds a généré un fort rendement du capital de 4,9 % en 2019, son rendement le plus élevé depuis 2013 et trois fois la moyenne des cinq années précédentes. »

Le changement climatique est considéré comme un risque mondial de premier plan, et les investisseurs sont de plus en plus conscients de l'influence des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sur le rendement. Le FPIC a présenté sa deuxième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2019. GRESB est le leader reconnu du secteur dans l'évaluation de l'adoption par les investisseurs des facteurs ESG dans le cadre de leurs pratiques de gestion. Le FPIC s'est vu attribuer la cote Green Star de 90 et s'est classé au quatrième percentile dans la catégorie Global Diversified (230 participants). En 2020, la gestion du fonds est axée en priorité sur une analyse du profil de risque de catastrophe climatique, effectuée par une tierce partie pour chacun de nos actifs gérés.

Entrant dans sa 40^e année, le Fonds est toujours bien diversifié, à la fois par classe d'actifs et par zone géographique, grâce à un portefeuille d'actifs bien situés ayant un taux d'occupation élevé et des locataires de qualité. Cette combinaison d'attributs a permis au Fonds de bien résister depuis sa création, et nous sommes convaincus de ses mérites dans le cadre d'une stratégie de placements bien diversifiés et à long terme.

Mise à jour

Le 20 mars 2020, la Canada-Vie a annoncé la suspension temporaire de toute contribution au Fonds canadien de placement immobilier n° 1 de la Great-West, ainsi que de tout rachat et transfert de ce fonds. La pandémie de COVID-19 a provoqué d'importants bouleversements économiques mondiaux et des turbulences extrêmes du marché financier, ce qui a limité la capacité à quantifier avec précision l'impact de ces conditions sur les marchés immobiliers. Cela a créé une incertitude importante en matière d'évaluation des biens immobiliers appartenant au Fonds, ce qui entraîne un risque important que les valeurs des parts du Fonds ne soient pas évaluées avec précision. La suspension temporaire atténue le risque que les investisseurs achètent et vendent des parts à un prix qui ne reflète pas la valeur du marché. Comme toujours, l'objectif est de protéger les intérêts à long terme du Fonds et de ses investisseurs.

Le gestionnaire du Fonds travaille activement à l'élaboration d'une procédure permettant de renvoyer les évaluations lorsque le niveau de certitude sera approprié. La suspension temporaire restera en vigueur jusqu'à ce qu'un niveau approprié de certitude en matière d'évaluation des biens immobiliers soit rétabli et que nous soyons satisfaits de la situation de liquidité du Fonds.



Steven Marino
Vice-président principal, gestion de portefeuille

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

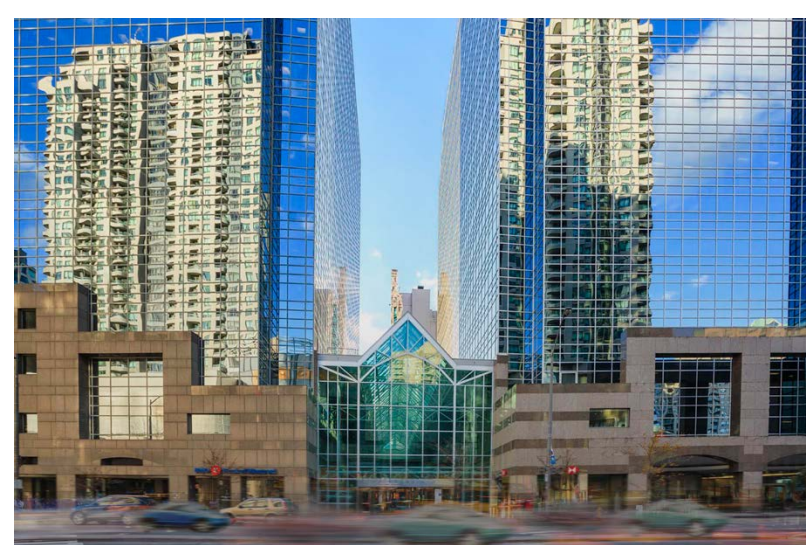
Durabilité

Rapport financier

Vue d'ensemble du Fonds 2019

Établi en 1981, le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (FPIC) est l'un des plus importants fonds de placements immobiliers à capital variable au Canada. L'objectif principal du Fonds est de fournir des flux de trésorerie sûrs et croissants; une couverture contre l'inflation; une faible volatilité; une diversification et le potentiel d'appréciation du capital.

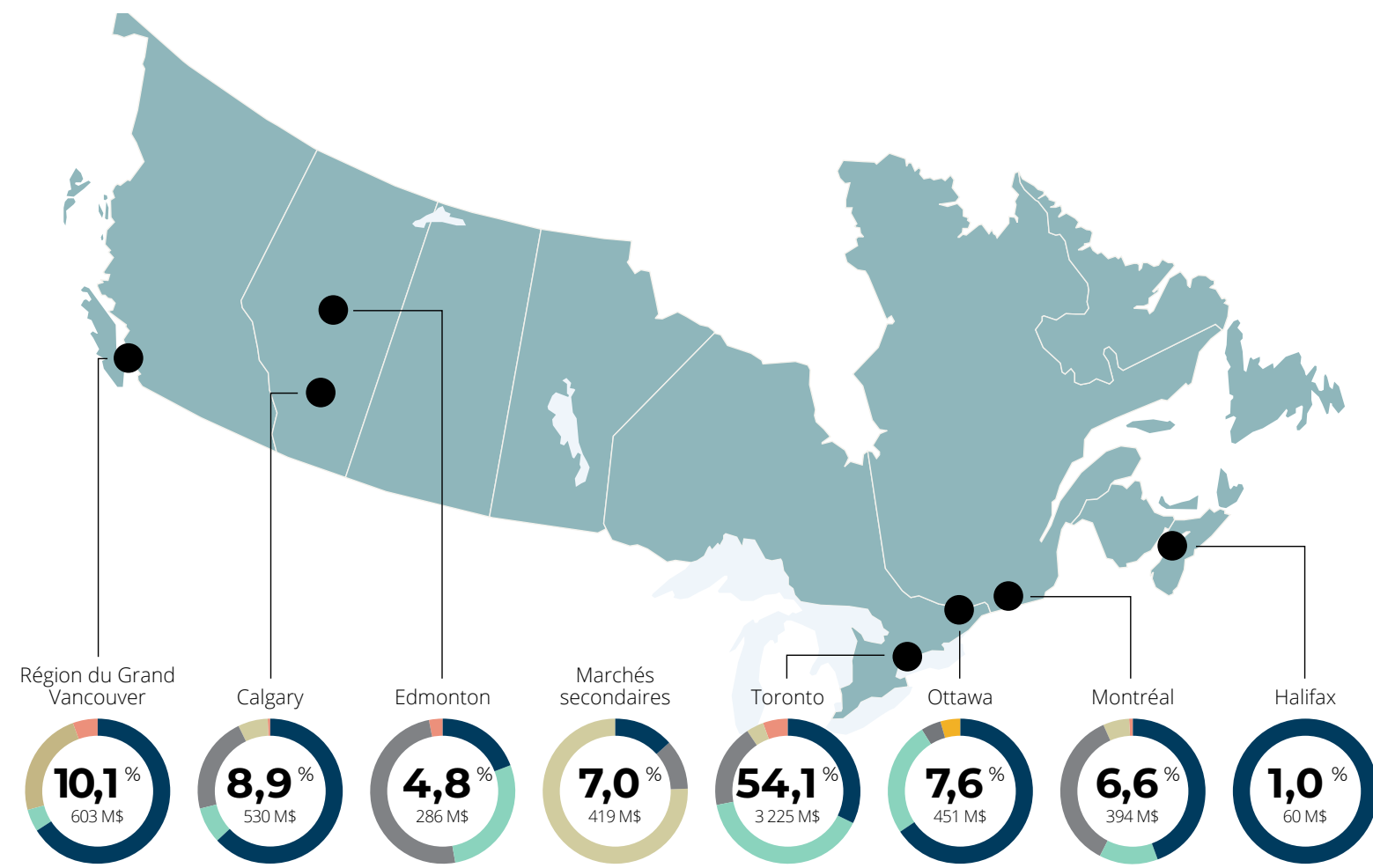
126 nombre total d'immeubles	5 937 M\$ valeur immobilière brute, en hausse de 12,8 % sur douze mois	32 % croissance de la valeur du Fonds brute sur 5 ans
4,2 % rendement du revenu 2019	4,9 % rendement du capital 2019	9,1 % rendement total 2019
9,1 % rendement annualisé sur 10 ans	212 M\$ ajout aux immeubles productifs de revenus	94,3 % occupation, hausse de 60 pdb sur douze mois



En haut : 840, rue Howe, Vancouver (Colombie-Britannique)
En bas : 5150-5160, rue Yonge, Toronto (Ontario)

- Aménagement
- Rendement et attribution
- Occupation
- Diversification des locataires
- Profil de la dette
- Recherche
- Durabilité
- Rapport financier

Diversification du portefeuille



Exposition de la ville et de la classe d'actifs

(montants en millions de dollars)

● **40,5 %**
2 417 \$

● **26,9 %**
1 604 \$

● **17,5 %**
1 043 \$

● **11,1 %**
661 \$

● **4,0 %**
241 \$

Immeubles de bureaux

Immeubles résidentiels

Immeubles industriels

Immeubles de commerce de détail

Autre

- Aménagement
- Rendement et attribution
- Occupation
- Diversification des locataires
- Profil de la dette
- Recherche
- Durabilité
- Rapport financier

Aménagement

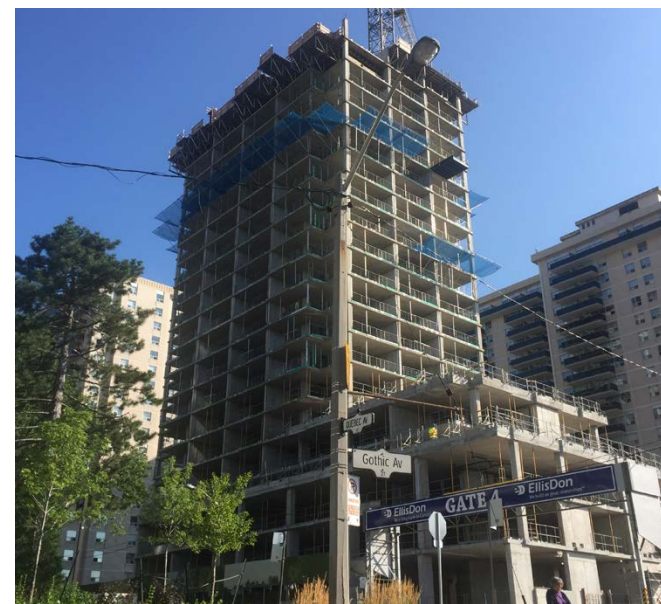
L'aménagement d'actifs de nouvelle génération productifs de revenus constitue un élément essentiel de la stratégie du Fonds et de la construction globale de son portefeuille. Les projets de Grenadier Square et Vancouver Centre II progressent efficacement vers leur achèvement, et une série d'initiatives à venir constitue une réserve d'opportunités pour plusieurs années à venir. L'aménagement continuera à jouer un rôle important dans l'augmentation de la qualité du portefeuille, tout en étant une source principale de rendement ajusté en fonction des risques.

Vancouver Centre II

La construction de cette tour de bureaux de classe « AAA » de 370 000 pieds carrés avance bien et devrait être achevée vers la fin de 2021. Cet immeuble de bureaux riche en commodités, conçu avec soin et prévu pour la certification LEED^{MD} Platine, est en passe de devenir un aménagement emblématique à l'épicentre du centre technologique en développement dans le centre-ville de Vancouver. Dans la deuxième tour du Vancouver Centre, les occupants bénéficieront d'un lien souterrain exceptionnel avec deux stations du SkyTrain et les offres de services et de commodités des centres commerciaux Vancouver Centre et Pacific Centre. L'immeuble se trouve au carrefour du centre des affaires traditionnel de Vancouver, des communautés résidentielles urbaines et des principaux quartiers commerciaux et de divertissement, offrant ainsi un véritable environnement de vie, travail et loisirs. Son emplacement le long de la rue Seymour le positionne dans la nouvelle section est du centre-ville, où se trouvent Amazon, Microsoft, Telus, Avigilon et d'autres entreprises technologiques. L'excavation et la construction de la structure de stationnement souterrain sont maintenant terminées, et les efforts se concentreront sur la tour jusqu'en 2020. La prélocation de Vancouver Centre II a bien progressé, et l'intérêt soutenu des autres locataires potentiels continue de soutenir les attentes liées aux travaux préparatoires.

Grenadier Square

Le réaménagement de Grenadier Square, situé à côté du High Park de Toronto et à quelques pas de la station de métro High Park, est en voie d'achèvement; une tour et les deux pavillons devraient être occupés au troisième trimestre 2020, et la deuxième tour, au quatrième trimestre 2020. Le projet, qui sera appelé « The Livmore High Park », comprend deux nouveaux immeubles locatifs de luxe de 25 étages, offrant 528 nouvelles habitations, dont 16 nouvelles maisons en rangée, et la construction de deux nouveaux pavillons de 22 000 pieds carrés destinés à tous les locataires du complexe, y compris ceux qui habitent les tours existantes. La prélocation devrait commencer à la fin du premier trimestre 2020 en même temps qu'une solide campagne de marketing qui englobe les médias numériques et sociaux, les sites d'annonces sur Internet, les affiches et le plublipostage.



En haut : Vancouver Centre II, Vancouver (Colombie-Britannique)
En bas : Grenadier Square, Toronto (Ontario)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Activités de placement

En janvier, le Fonds a ajouté un site d'aménagement de 1,3 acre dans le quartier Westboro d'Ottawa, en Ontario. Ce site acquis pour 66 \$ par pied carré de densité approuvée accueillera à terme plus de 300 logements de location de nouvelle génération reliés au réseau de transport en commun, riches en commodités, et des commerces de détail au rez-de-chaussée.

En février, le Fonds a acquis une participation de 35 % dans un complexe de bureaux et de commerces de détail de 650 000 pieds carrés dans le centre-ville de Toronto pour environ 170 millions de dollars. Cet actif, mieux connu sous le nom de Dynamic Funds Tower Complex, est situé à l'angle sud-est de Yonge et Adelaide. Il comprend le 1, rue Adelaide Est, une tour de bureaux de 30 étages certifiée LEED^{MD} Or; le 20, rue Victoria, un immeuble de bureaux et de boutiques de neuf étages; et le 85, rue Yonge, un immeuble de commerce de détail de trois étages. L'actif est actuellement loué à 99 %, les principaux locataires étant notamment Scotia Capital Inc. et OPTrust. Le complexe de classe « A » relié à PATH a été pour le Fonds une acquisition importante d'un immeuble de grande réputation qui est rarement disponible. Lors de l'acquisition, un financement représentant 50 % du prix d'achat a été placé sur l'actif. Le prêt de 10 ans capitalisé à l'échéance a été financé pour toute la durée du prêt à un taux nominal de 3,4 %.

En décembre, le Fonds a acquis pour 42,3 millions de dollars une participation de 100 % en pleine propriété dans Halton Hills Village, un centre de nouvelle génération de 111 728 pieds carrés, dont le locataire principal est une épicerie, et qui est situé à Halton Hills, en Ontario. L'immeuble est loué à 98 % et fournira au portefeuille un flux de revenus sûr basé sur une durée moyenne pondérée de location d'environ six ans.



230 M\$
en acquisitions au cours de 2019

En haut à gauche : 320 avenue McRae, Ottawa (Ontario)
En haut à droite : Halton Hills Village, Halton Hills (Ontario)
En bas à droite : 1 Adelaide Street East, Toronto (Ontario)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

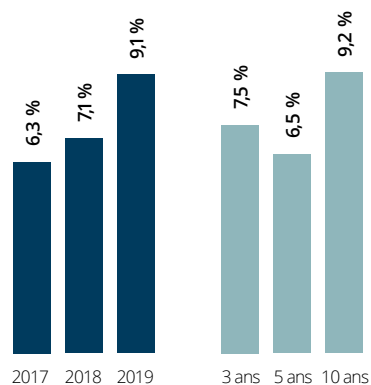
Recherche

Durabilité

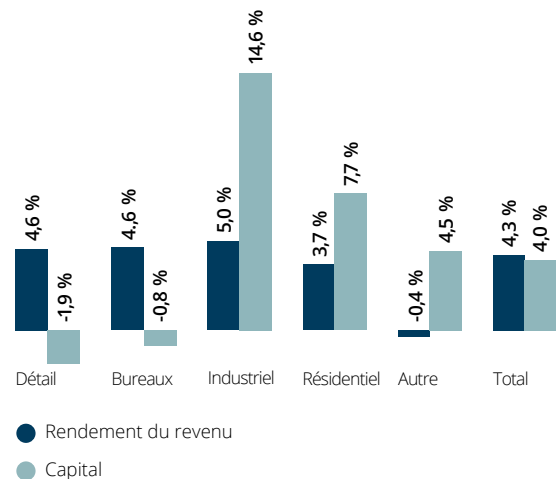
Rapport financier

Rendement et attribution

Rendement total

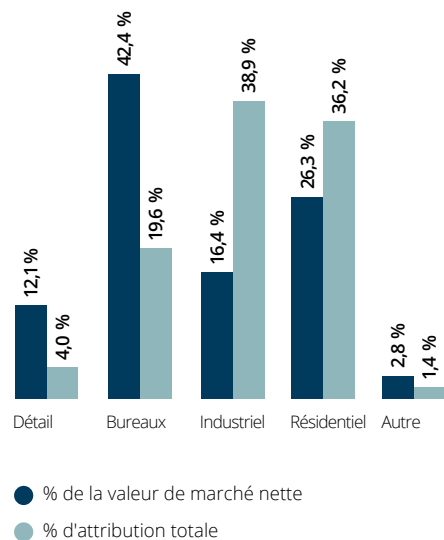


Rendement par classe d'actifs

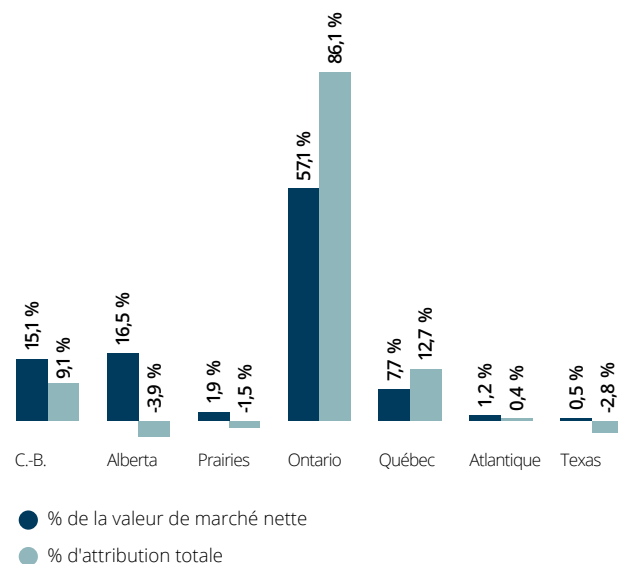


Les secteurs des immeubles industriels et résidentiels à logements multiples ont attribué 66 % du rendement total, par rapport aux 40 % d'attribution en valeur de marché.

Attribution et pondération du Fonds par classe d'actifs



Attribution et pondération du Fonds par région



En haut : 65, rue Lillian, Toronto (Ontario)
En bas : Portefeuille industriel Laval, Laval (Québec)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Occupation

Le rendement des revenus dépend d'un portefeuille d'actifs bien loués qui sont gérés en mettant l'accent sur la croissance du revenu net d'exploitation (RNE). Cette composante du rendement est la pierre angulaire de la performance du Fonds depuis sa création, l'année 2019 ne s'étant pas révélée différente à cet égard. Le taux d'occupation du portefeuille a terminé l'année au niveau élevé de 94,3 %, ce qui représente une amélioration de 60 points de base par rapport à la fin de 2018, et a entraîné une augmentation de 6 % du RNE. Le taux d'occupation est supérieur à 90 % depuis 20 ans.

16,6 %
exposition maximale - renouvellement en une seule année

33 %
du portefeuille constitué de baux arrivant à échéance en 2025+

94,3 %
occupation, hausse de 60 pbb sur douze mois



33, rue Yonge, Toronto (Ontario)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

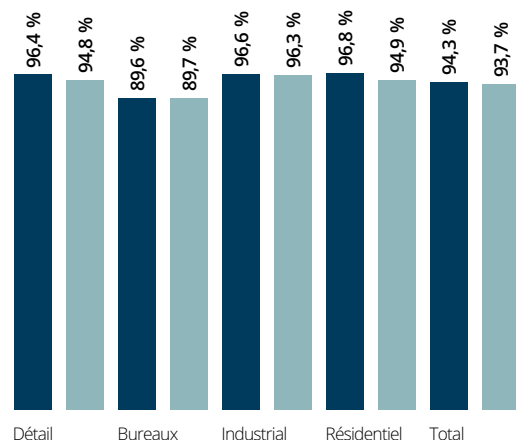
Profil de la dette

Recherche

Durabilité

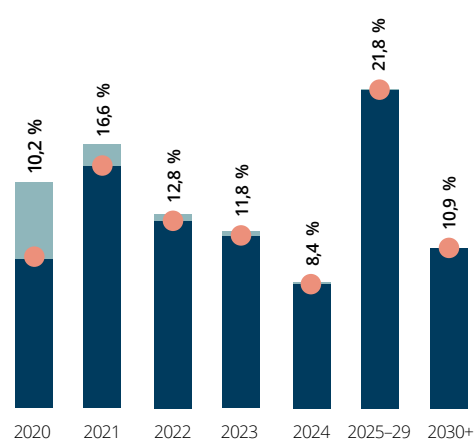
Rapport financier

Sommaire par classe d'actifs



● 2019
● 2018

Profil d'expiration de bail



● Exposition (pi²)
● Transactions de location engagées (pi²)
● Exposition (%)

Diversification des locataires

Le placement stratégique dans un ensemble diversifié de classes d'actifs et de zones géographiques sont deux éléments importants de la constitution d'un portefeuille bien équilibré. Pour un fonds immobilier de base dont l'objectif est de fournir des revenus réguliers, la diversification des revenus constitue un troisième pilier. Les sources de revenus du FPIC proviennent de plus de 1 000 baux commerciaux uniques actifs dans un large éventail de secteurs, outre plus de 5 000 baux résidentiels individuels.

Diversification du portefeuille et des locataires

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2019

Rang	Locataire	Location de base annuelle (\$)	% des locations de base du Fonds	Superficie occupée (pi²)	DMPB (années)*
1	Organismes fédéraux et autres organismes gouvernementaux	25 359 532 \$	12,0 %	1 303 342	3,5
2	ConocoPhillips Canada	8 014 852 \$	3,8 %	258 544	5,0
3	La Banque de Nouvelle-Écosse	7 496 418 \$	3,6 %	315 759	2,6
4	Home Depot	6 702 588 \$	3,2 %	814 714	14,8
5	Wal-Mart	5 010 560 \$	2,4 %	498 309	8,1
6	Ritchie Bros. Auctioneers	3 089 055 \$	1,5 %	115 206	10,4
7	Groupe CGI inc.	3 077 668 \$	1,5 %	92 008	3,2
8	Invesco Canada Ltd.	2 880 743 \$	1,4 %	149 649	2,5
9	Toronto Transit Commission	2 611 483 \$	1,2 %	126 600	7,8
10	Banque TD	2 375 253 \$	1,1 %	94 085	7,0
	Sous-total	66 618 152 \$	31,6 %	3 768 215	7,0
	Autre	119 139 468 \$	56,5 %	11 361 231	6,9
	Total	210 961 415 \$	100,0 %	15 129 446	6,9

* La durée moyenne pondérée des baux (DMPB) est représentative de la portion commerciale (non résidentielle) du portefeuille
Remarque : la méthode utilisée pour déclarer les 10 principaux locataires a été mise à jour pour tenir compte de l'agrégation de plusieurs locations (le cas échéant) sous un seul locataire principal



Cresthaven Crossing, Ottawa (Ontario)



Centre de distribution Home Depot, Calgary (Alberta)

Répartition des locataires

Exposition de la ville et de la classe d'actifs	
● Commerce de détail	19,8 %
● Secteur manufacturier	18,8 %
● Transport et entreposage	14,3 %
● Finances et assurances	10,8 %
● Services professionnels, scientifiques et techniques	8,1 %
● Autre	6,5 %
● Mines, carrières, pétrole et gaz	5,3 %
● Administration, soutien, gestion des déchets, remédiation	2,9 %
● Hébergement et services de restauration	2,8 %
● Secteurs culturel et de l'information	2,6 %



Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

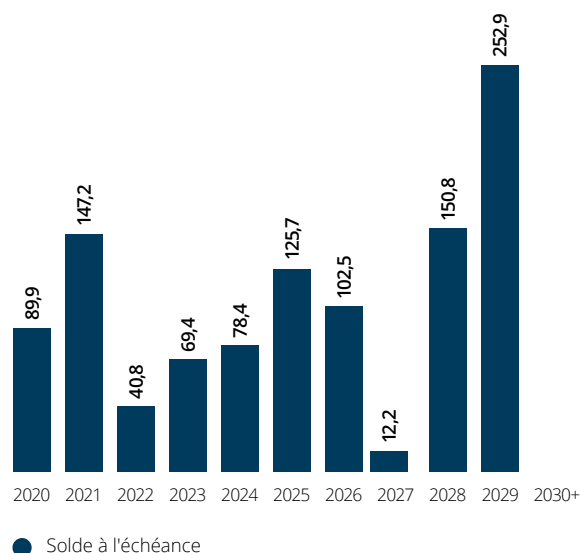
Durabilité

Rapport financier

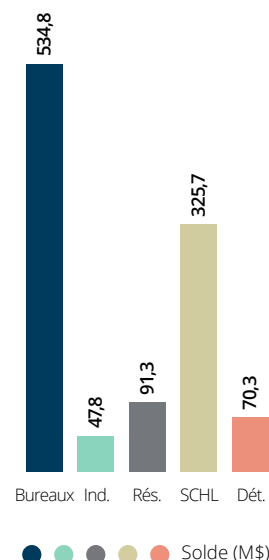
Profil de la dette

L'utilisation stratégique, mais prudente, de la dette constitue un élément clé de la thèse de placement de base du Fonds. Les actifs non engagés sont identifiés par leur capacité à générer des produits de financement aux meilleures conditions globales du marché, grâce à une exécution échelonnée pour garantir le maintien de niveaux appropriés de liquidité globale. Avec un nouveau financement net de 156 millions de dollars au cours de l'année 2019, la position de levier globale du Fonds a augmenté de 120 points de base, alors que le taux d'intérêt moyen pondéré a été réduit de 32 points de base à 3,4 %. L'effet de levier a entraîné un rendement positif de 116 points de base pour la performance globale du Fonds.

Profil d'échéance du solde de la dette



Sommaire par classe d'actifs



Ratio prêt-valeur du portefeuille
17,2 %
par rapport à la limite de 35 %

1 069 M\$
de l'encours de la dette à taux fixe

69 mois
durée moyenne pondérée

3,4 %
taux nominal moyen pondéré

87 pdb
répartis entre la SCHL et la dette conventionnelle

Plus de
325 M\$
en financement de la SCHL

37
hypothèques affichant un solde moyen de 29 M\$

Incidence totale de l'effet de levier en 2019 :
116 pdb

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Recherche

Vous trouverez ci-dessous un exemple du travail exclusif réalisé par l'équipe de recherche et stratégie interne de la société Conseillers immobiliers GWL. L'élaboration de ces approches nous aide à définir la stratégie du portefeuille et donne au Fonds un avantage concurrentiel distinct.

Le revenu étant un moteur essentiel du rendement immobilier, l'équipe de recherche et stratégie de la société Conseillers immobiliers GWL continue de développer des modèles pour mieux prédire la croissance des locations sur le marché. Les résultats de cette recherche forment en fin de compte nos « perspectives » sur les indicateurs de base du marché et soutiennent nos stratégies de placement et de location.

Indice précurseur de la demande industrielle

Pour le secteur industriel, l'accent a été mis sur la quantification des déséquilibres entre l'offre et la demande et leur effet sur la croissance des locations. Des recherches ont montré que les taux d'occupation du marché ne sont pas à eux seuls à l'origine des augmentations des locations; à l'inverse, c'est le niveau de la demande immobilière par rapport à l'offre qui influence l'orientation des locations.

En général, plus le déséquilibre de la demande est important, plus la croissance des locations est importante.

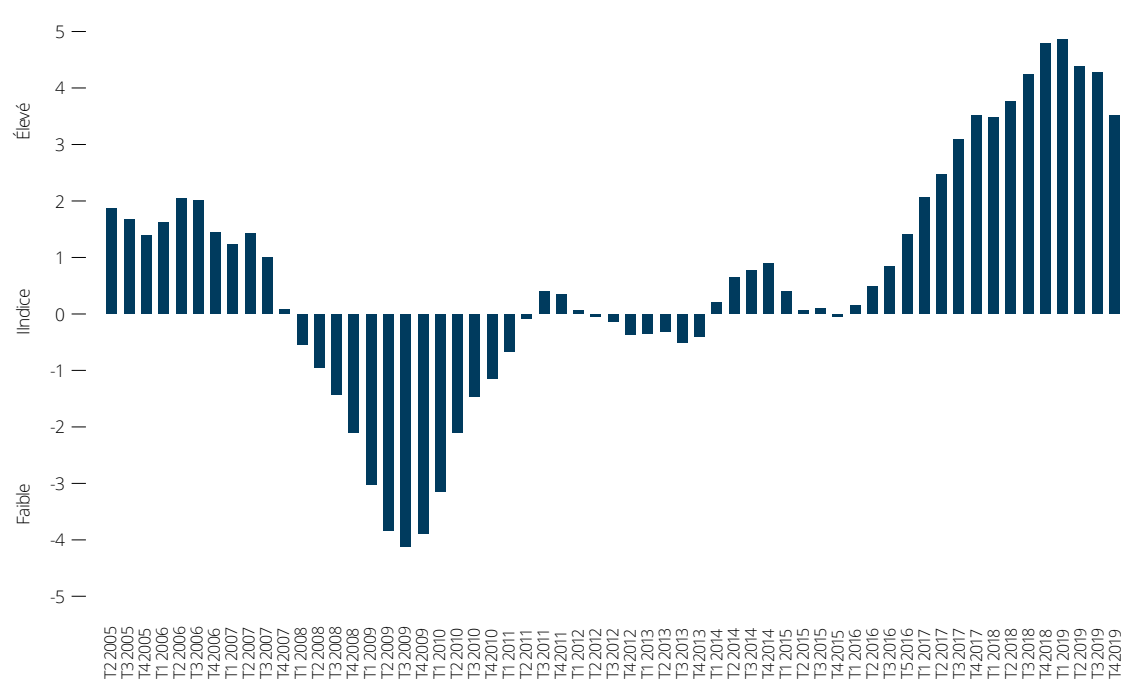
Pour visualiser cela, l'équipe a créé un indice qui mesure les conditions de l'offre et de la demande sur les principaux marchés canadiens. Élaboré à partir d'une sélection de variables industrielles pondérées sur mesure, l'indice s'avère être un indicateur solide et statistiquement significatif de la croissance des locations. Ces modèles sont stimulés par des facteurs à la fois cycliques et structurels, notamment les ventes au détail, la dynamique de la demande, l'offre future et les niveaux des stocks dans les entrepôts. Les facteurs structurels sont essentiels pour le modèle et, par exemple, permettent de saisir l'influence croissante du commerce électronique sur la logistique de détail.

L'indice montre la stabilité et la force à long terme du secteur industriel, soutenu par la croissance continue du commerce électronique, mais aussi par les contraintes d'approvisionnement sous-jacentes qui persistent sur les principaux marchés. Les résultats de l'indice sont diffusés à l'échelle nationale de manière continue, et des efforts constants sont déployés pour affiner et améliorer le modèle.

L'équipe de recherche a également créé un outil semblable pour estimer le potentiel de croissance des taux de location dans les marchés où la demande de logements est refoulée, en particulier à Toronto, Ottawa et Vancouver.

Indice précurseur de la demande industrielle de la société CIGWL

National = moyenne mobile de 6 mois



	Vancouver	Edmonton	Calgary	Toronto	Montréal
Part du nombre d'espaces sur le marché : espace industriel en chantier	1,8 %	0,7 %	0,4 %	0,9 %	0,5 %

Source : CBRE (à l'exclusion de la construction sur mesure)

- Aménagement
- Rendement et attribution
- Occupation
- Diversification des locataires
- Profil de la dette
- Recherche**
- Durabilité
- Rapport financier

Durabilité

Facteurs ESG à considérer

Le Fonds s'est engagé à intégrer la durabilité dans ses pratiques de placement et d'exploitation, afin de générer des rendements supérieurs, à long terme et ajustés en fonction des risques. Le Fonds reconnaît que les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) peuvent avoir une incidence sur le rendement des placements. Le Fonds gère les risques et les opportunités liés aux facteurs ESG en mettant en œuvre des pratiques qui comprennent leur prise en compte, leur suivi et leur divulgation dans l'exécution de ses stratégies de placement et de ses pratiques d'exploitation.

Le gestionnaire du Fonds a adopté des objectifs ESG, qui sont intégrés à la gestion et à l'aménagement des actifs du Fonds. Ces objectifs ESG sont les suivants :

1

Exploiter des immeubles sains et efficaces afin d'améliorer leur rendement financier, de réduire les coûts d'exploitation et d'améliorer la satisfaction des locataires.

Les actifs d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 18,3 % entre 2013 et 2019.

3

Apporter des contributions positives dans les communautés où le Fonds investit. Tout au long du processus d'aménagement, le gestionnaire du Fonds collabore avec les communautés pour s'assurer que les intérêts à long terme des communautés soient mis de l'avant et qu'il y ait une valeur ajoutée.

2

Certifier 100 % de notre portefeuille admissible dans le cadre d'un système de certification d'immeubles verts.

En 2019, 94 % du portefeuille du Fonds étaient certifiés BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}.

4

Faire des affaires avec honnêteté et intégrité. Le gestionnaire du Fonds veille à ce que tous les employés attestent du respect de son code de conduite et insiste sur l'importance de travailler avec intégrité et confiance grâce à des programmes de formation à multiples facettes.

Gestion des facteurs ESG

Le Fonds a présenté sa deuxième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2019; et il a amélioré sa cote par rapport à sa première soumission et remporté le classement « GRESB 5-Star » pour la deuxième année consécutive.

Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 4 % dans la catégorie « Global Diversified » et dans la tranche supérieure de 10 % des 964 entreprises participantes. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a également remporté le classement « GRESB 5-Star » pour la cinquième année consécutive et s'est classé parmi les 10 % des sociétés les plus performantes au monde en 2019.

Le GRESB est la principale référence mondiale en matière d'ESG pour les actifs immobiliers. Le GRESB, une organisation dirigée par des investisseurs, fournit des données ESG utiles à la prise de décision, normalisées et validées, à plus de 70 investisseurs institutionnels, représentant plus de 17 billions de dollars américains en capital institutionnel.



G R E S B[®]

Gestion du carbone

Le Fonds estime qu'il est utile de réduire son empreinte carbone, de réaliser des économies opérationnelles pour les locataires et les propriétaires, et de contribuer à répondre aux attentes de la société en matière de réduction des gaz à effet de serre. Entre 2013 et 2019, des coûts de services publics estimés à 2,6 millions de dollars ont été évités grâce aux activités de durabilité et de conservation, ainsi qu'à une réduction de 13 286 tonnes d'Eq CO₂ dans les portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Performance en matière de durabilité, 2013–2019

Dans l'ensemble, de 2013 à 2019, le portefeuille d'actifs d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds a continué d'améliorer ses performances en matière de développement durable en réduisant :

les émissions de gaz à effet de serre de 18,3 %, ou 13 286 tonnes d'Eq CO₂

- équivalent du retrait de 2 870 voitures de la route pendant une année¹

la consommation d'énergie de 7,2%

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 824 foyers canadiens²

la consommation d'eau de 13,7%

- équivalent de 64 piscines olympiques³

les déchets mis en décharge de 11,0 %

- équivalent à 434 voitures de taille moyenne⁴

Les données environnementales de nos portefeuilles sont assurées en externe par une tierce partie indépendante, conformément à la norme ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre, et sont présentées conformément à la norme de comptabilisation et de déclaration destinée à l'entreprise du Protocole des gaz à effet de serre du WRI (World Resource Institute), ce qui témoigne de notre engagement à l'égard de la transparence et des pratiques exemplaires pour nos investisseurs.

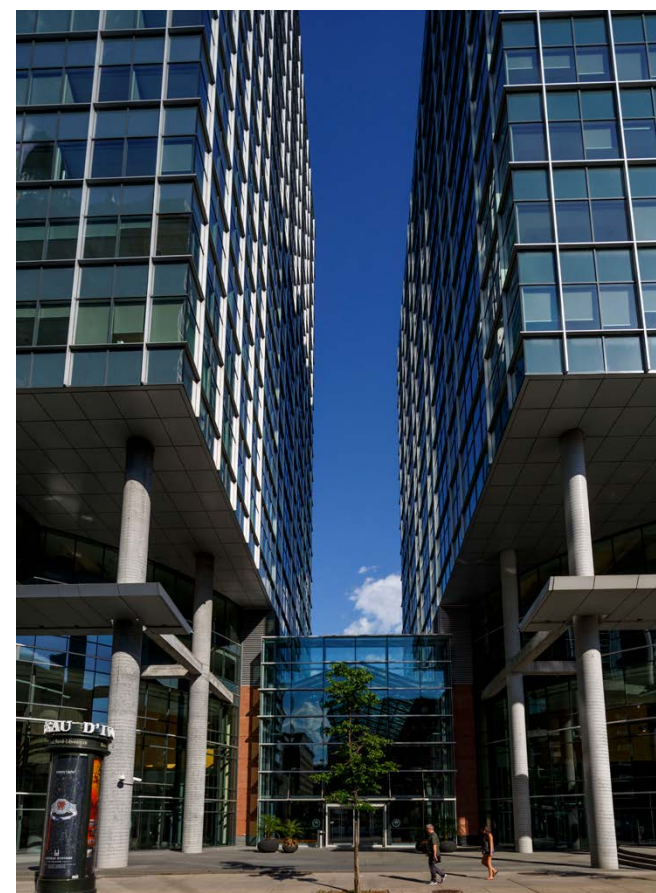
Certifications et récompenses

Les pratiques de développement durable du Fonds et les initiatives connexes comprennent l'obtention des certifications d'immeubles verts et la reconnaissance de l'industrie par le biais de récompenses et d'autres distinctions. Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 27 récompenses de l'industrie liées à la durabilité, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

Point saillant : 1350/1360 René-Lévesque (2019)

- Le prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY), >500 000 pi² – BOMA Québec
- Recertification LEED BE : E&E, passant de la certification Argent à la certification Or – CaGBC

En 2019, 94 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}, couvrant plus de 230 bâtiments individuels.



1350/1360 René-Lévesque (2019)

Notre approche en matière de production de rapport de durabilité : la section de ce rapport consacrée à la durabilité s'inspire de nos activités, des évaluations par les pairs et de divers cadres et normes de durabilité. Par l'intermédiaire du gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, nous nous sommes largement fondés sur nos perspectives de durabilité pour déterminer les sujets les plus pertinents pour le Fonds et nos parties prenantes. Cela comprend la référence au sondage du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), aux normes GRI (2016) et au Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de GRI-G4. Les sujets importants sont définis dans la *Matrice de l'importance relative* du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré à la durabilité.

1. U.S. EPA, calculateur d'équivalences GES : <https://www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator>
2. L'utilisation moyenne de l'énergie est de 92,5 GJ/ménage/année, de Statistique Canada, Enquête sur les ménages et l'environnement 2015 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171201/dq171201-fra.htm>
3. La taille standard d'une piscine olympique est de 2 500 m³.
4. Le poids à vide moyen d'une voiture de taille moyenne est estimé à 3 500 lb.



Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2019

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux titulaires de contrats du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (le « Fonds »)

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2019 et 2018, et les états du résultat global et des variations de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2019 et 2018, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (normes IFRS) et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc., ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles

sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés
Winnipeg (Manitoba)
Le 6 mars 2020

États financiers 2019

Géré par : Conseillers immobiliers GWL inc.

État de la situation financière

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actif		
Trésorerie et les dépôts à court terme	283 341 \$	259,516 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	518	521
Montant à recevoir de La Great-West, Compagnie d'Assurance-Vie (note 9)	—	—
Montant à recevoir des courtiers	—	—
Montant à recevoir de tiers	30 798	34 924
Placements		
Obligations	203 405	235 761
Immeubles de placement	5 937 347	5 264 500
Total des placements	6 140 752	5 500 261
Total de l'actif	6 455 409 \$	5 795 222 \$
Passif		
Découverts	— \$	— \$
Montant à payer à La Great-West, Compagnie d'Assurance-Vie (note 9)	2 345	1 714
Montant à payer aux courtiers	15	15
Montant à payer à des tiers	128 258	127 280
Obligations locatives (note 3)	86 694	—
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 4)	1 074 780	919 279
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 292 092	1 048 288
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	5 163 317 \$	4 746 934 \$

État du résultat global

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	234 149 \$	122 354 \$
Produits tirés des immeubles de placement	453 012	430 707
Produits (pertes) divers	210	199
Total des produits	687 371	553 260
Charges		
Frais de gestion (note 9)	20 972	19 829
Charges liées aux immeubles de placement	250 321	239 464
Coût de transaction	—	—
Retenues d'impôt à la source	—	—
Autres	2 288	2 147
Total des charges	273 581	261 440
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	413 790 \$	291 820 \$

État des variations de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	4 746 934 \$	4 491 913 \$
Dépôts des titulaires de contrats	690 754	416 840
Retraits des titulaires de contrats	(688 161)	(453 639)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	413 790	291 820
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	416 383	255 021
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	5 163 317 \$	4 746 934 \$

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Tableau des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2019	2018
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes		
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	413 790 \$	291 820 \$
Ajustements		
Ajouter - amortissement des primes (escomptes)	(4 289)	(3 503)
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	14 918	12 848
Réintégration des charges d'intérêts sur les obligations locatives (note 3)	2 116	—
Dédution des paiements de location (note 3)	(3 222)	—
(Profits) pertes réalisés		
Obligations	(489)	6 435
Immeubles de placement	(2 397)	4 653
(Profits) pertes latents		
Obligations	(4 024)	(13 978)
Immeubles de placement	(217 655)	(108 656)
Produit brut de la cession de placements		
Obligations	319 112	228 277
Immeubles de placement	3 915	25 984
Paiements bruts pour achats de placements		
Obligations	(342 237)	(122 016)
Immeubles de placement	(383 828)	(250 715)
Variation des revenus de placement exigibles et à payer	3	126
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Great-West, Compagnie d'Assurance-Vie	631	(309)
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	5 104	(5 252)
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	155 501	(15 676)
	(43,051)	50 038

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2019	2018
Activités de financement		
Dépôts des titulaires de contrats	690 754	416 840
Retraits des titulaires de contrats	(688 161)	(453 639)
	2 593	(36 799)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme	(40 458)	13 239
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), au début de l'exercice	203 970	190 731
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice	163 512 \$	203 970 \$
Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)	163 512 \$	203 970 \$
Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)	119 829	55 546
Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice	283 341 \$	259 516 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Produits d'intérêts reçus	3 945 \$	4 771 \$
Intérêts hypothécaires payés	34 065	32 266

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Tableau des placements

Au 31 décembre 2019 (en milliers de \$ canadiens, sauf les nombres de parts ou d'actions, ou les valeurs nominales)	Nombre de parts, ou d'actions, ou valeur nominale	Coût moyen	Juste valeur
Obligations canadiennes			
Obligations du gouvernement fédéral			
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,50 %, 15-12-2021	13 000 000	12 927	12 931
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,35 %, 15-06-2023	12 000 000	12 223	12 177
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,65 %, 15-03-2022	10 200 000	10 541	10 385
Gouvernement du Canada, 0,50 %, 01-03-2022	12 500 000	12 118	12 185
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-03-2021	8 000 000	7 797	7 909
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-09-2021	5 000 000	4 934	4 923
Gouvernement du Canada, 1,00 %, 01-09-2022	20 000 000	19 694	19 645
Gouvernement du Canada, 1,25 %, 01-11-2021	20 000 000	19 868	19 841
Gouvernement du Canada, 1,50 %, 01-06-2023	15 000 000	15 033	14 914
Gouvernement du Canada, 2,00 %, 01-09-2023	2 000 000	2 043	2 022
Gouvernement du Canada, 2,75 %, 01-06-2022	23 000 000	23 772	23 575
Total des obligations du gouvernement fédéral		140 950	140 507
Obligations de gouvernements provinciaux			
Province de l'Ontario, 4,20 %, 02-06-2020	5 000 000	5 169	5 050
Province de l'Ontario, coupon classique, 0,00 %, 02-12-2020	15 000 000	14 024	14 753
Total des obligations de gouvernements provinciaux		19 193	19 803

Au 31 décembre 2019 (en milliers de \$ canadiens, sauf les nombres de parts ou d'actions, ou les valeurs nominales)	Nombre de parts, ou d'actions, ou valeur nominale	Coût moyen	Juste valeur
Obligations de sociétés – non convertibles			
801611 Ontario Ltd., 10,40 %, 31-10-2023*	6 260 986	6 261	10 969
801611 Ontario Ltd., 5,00 %, 31-10-2023*	5 617 159	5 617	10 823
801611 Ontario Ltd., 6,82 %, 31-10-2023*	7 654 261	7 654	11 943
801611 Ontario Ltd., 9,36 %, 31-10-2023*	5 035 661	5 036	9 360
Total des obligations de sociétés – non convertibles		24 568	43 095
Total des obligations canadiennes		184 711	203 405
Total des obligations		184 711	203 405

* L'émetteur de ce titre et l'émetteur du fonds sont des sociétés liées.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Tableau des placements

(en milliers de \$ canadiens, sauf les données sur la superficie locative nette)
Au 31 décembre 2019

Immeubles de placement

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
Colombie-Britannique										
840 Howe Street*										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 678	83 150	31 déc. 19	105 326	99,04 %	—	2 957
650 West Georgia Street*(1)										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	34 154	92 470	31 déc. 19	118 490	95,46 %	—	3 311
4750 Arbutus Street										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 141	29 700	1 ^{er} mars 19	39 386	97,00 %	(7 690)	1 061
4600 Jacombs Road										
Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	7 288	10 539	1 ^{er} oct. 19	37 951	88,86 %	—	288
7200 Market Crossing										
Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 308	87 450	1 ^{er} nov. 19	137 392	100,00 %	—	3 384
13811 et 13911 Wireless Way										
Richmond (C.-B.)	69,93 %	Bureaux	1 ^{er} juin 06	29 379	30 140	1 ^{er} avr. 19	105 118	100,00 %	—	1 351
14815 - 108th Avenue										
Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	20 411	10 315	1 ^{er} oct. 19	71 687	98,06 %	—	340
3200 Island Highway										
Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	53 681	56 643	1 ^{er} juin 19	202 044	95,91 %	(32 977)	2 316
2401 Millstream Road										
Victoria (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	2 août 07	70 384	63 980	1 ^{er} août 19	184 896	87,85 %	(24 334)	2 623
7488 King George Highway										
Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 617	44 870	1 ^{er} avr. 19	101 263	98,23 %	—	1 785
9500 Glenlyon Parkway										
Burnaby (C.-B.)	70,00 %	Bureaux	12 août 08	45 873	53 690	1 ^{er} avr. 19	115 206	100,00 %	—	3 144
13700 et 13711 International Place, 13511, 13551, 13571, 13575, 13775, 13777 et 13800 Commerce Parkway										
Richmond (C.-B.)	70,00 %	Bureaux	12 août 08	164 827	128 380	1 ^{er} sept. 19	529 678	93,00 %	—	4 973

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
1500 et 1575 Banks Road Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	34 966	42 070	1 ^{er} août 19	105 816	98,67 %	—	2 112
2130 Louie Drive West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	64 705	57 900	1 ^{er} févr. 19	256 821	96,45 %	—	2 501
753 Seymour Street* Vancouver (C.-B.)	25,00 %	En cours d'aménagement	12 déc. 01	29 301	32 009	31 déc. 19	s.o.	s.o.	—	(4)
Alberta										
4637 Macleod Trail SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	18 003	42 500	1 ^{er} sept. 19	172 838	95,92 %	(13 595)	1 665
300 5th Avenue SE* Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	31 156	46 860	31 déc. 19	234 307	58,35 %	—	1 666
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	25 246	53 245	1 ^{er} sept. 19	182 798	94,51 %	(30 857)	1 745
10145 – 121st Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	13 306	27 700	1 ^{er} avr. 19	101 533	93,04 %	—	917
605 – 5th Avenue SW* Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	28 849	25 950	31 déc. 19	129 762	42,84 %	—	1 775
530 – 8th Avenue SW Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	87 246	96 375	1 ^{er} mars 19	308 015	81,31 %	—	5 703
8403 Roper Road Edmonton (Alberta)	100,00 %	Industriel	28 déc. 97	18 643	18 200	1 ^{er} mars 19	135 000	100,00 %	(1 739)	1 902
1300 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Bureaux	23 nov. 18	6 323	6 400	1 ^{er} nov. 19	35 188	54,65 %	—	140
300 et 350 7th Avenue SW* Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	82 387	50 513	31 déc. 19	191 377	80,27 %	—	3 421
9940 – 106th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 635	31 678	1 ^{er} août 19	124 114	96,15 %	—	2 343
9942 – 108th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	18 596	23 287	1 ^{er} mai 19	115 424	100,00 %	—	1 555
6703 68th Avenue NW Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	15 août 07	59 366	54 600	1 ^{er} févr. 19	394 762	92,63 %	—	3 088
5103 36th Street NW et portion du 3604 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	3 477	5 446	1 ^{er} nov. 19	s.o.	s.o.	—	(107)
4035 – 53rd Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	13 940	11 900	1 ^{er} nov. 19	94 835	79,04 %	—	527

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
3603 – 53rd Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 225	3 256	1 ^{er} nov. 19	s.o.	s.o.	—	(65)
3604 – 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 502	6 400	1 ^{er} nov. 19	39 004	100,00 %	—	360
3806 – 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 039	5 350	1 ^{er} nov. 19	36 099	64,69 %	—	(21)
401 – 9th Avenue SW* Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	155 096	108 710	1 ^{er} déc. 19	375 730	91,98 %	(41 474)	9 318
7103 68th Avenue NW Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	4 mai 12	52 977	45 150	1 ^{er} févr. 19	264 233	89,32 %	—	2 872
6301, 6315, 6325 106th Avenue SE Calgary (Alberta)	70,00 %	Industriel	17 déc. 14	98 795	115 500	1 ^{er} avr. 19	745 500	100,00 %	—	6 373
35, 65 et 69 Mackenzie Way SW Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	22 668	22 300	1 ^{er} févr. 19	71 152	100,00 %	—	1 158
124 8th Street SW Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 262	2 200	1 ^{er} févr. 19	s.o.	s.o.	—	(60)
1216 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	23 févr. 18	12 719	12 339	1 ^{er} mai 19	8 224	28,10 %	—	(117)
Saskatchewan										
225 Betts Avenue Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 528	54 180	1 ^{er} sept. 19	177 178	100,00 %	—	3 063
Manitoba										
200 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc. 15	50 149	37 850	1 ^{er} nov. 19	149 263	90,15 %	—	1 850
Ontario										
185 Enfield Place Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	1 998	4 700	1 ^{er} déc. 19	s.o.	s.o.	—	42
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	35 332	55 690	1 ^{er} juin 19	162 476	93,13 %	—	1 795
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	44 507	109 000	1 ^{er} août 19	165 620	98,66 %	(20 613)	3 291
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	31 875	60 300	1 ^{er} janv. 19	210 305	91,58 %	—	2 519
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	44 432	90 850	1 ^{er} oct. 19	314 085	98,52 %	(20 131)	3 547

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
1551 Lycee Place Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	30 738	54 760	1 ^{er} avr. 19	191 130	98,06 %	(20 498)	2 381
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	99 737	196 900	1 ^{er} mai 19	556 528	99,87 %	(103 916)	10 211
400 Walmer Road ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	149 104	151 877	1 ^{er} nov. 19	358 348	95,06 %	(674)	4 554
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	17 078	39 050	1 ^{er} mai 19	73 363	100,00 %	—	1 220
5166–5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	41 228	73 210	1 ^{er} juin 19	212 494	97,54 %	(35 200)	2 492
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	14 199	26 400	1 ^{er} août 19	74 163	97,99 %	(9 204)	917
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	38 727	71 050	1 ^{er} mars 19	180 074	100,00 %	(26 657)	3 674
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	66 937	143 900	1 ^{er} juill. 19	207 631	99,70 %	(45 240)	4 929
40 High Park Avenue et 77 Québec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	83 292	164 250	1 ^{er} oct. 19	313 033	95,90 %	(35 952)	5 142
640, 642 et 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	56 004	114 075	1 ^{er} mai 19	264 722	97,64 %	(51 839)	3 813
2260 Argentia Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 622	12 250	1 ^{er} juill. 19	128 497	100,00 %	—	1 045
6665, 6675 - 6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 314	11 100	1 ^{er} juill. 19	118 268	100,00 %	—	947
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 006	11 250	1 ^{er} juill. 19	108 428	100,00 %	—	1 065
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	5 579	9 600	1 ^{er} juill. 19	93 611	100,00 %	—	860
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	82 332	185 000	1 ^{er} juin 19	261 667	99,07 %	(100 047)	6 026
2250 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	3 112	6 500	1 ^{er} juill. 19	31 910	100,00 %	—	270
7070 Mississauga Road* Mississauga (Ontario)	25,00 %	Bureaux	7 août 03	12 219	20 575	31 déc. 19	61 032	100,00 %	—	904

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
55 – 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	20 832	43 785	1 ^{er} août 19	271 924	100,00 %	(20 710)	1 707
50 High Park Avenue et 55 Québec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	En cours d'aménagement	25 mars 03	131 948	161 629	31 déc. 19	s.o.	s.o.	—	(145)
1–2, 4–5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castlevue et 7925 et 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	27 962	52 714	1 ^{er} oct. 19	354 366	100,00 %	—	1 942
3485 Steeles Avenue Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 055	10 616	1 ^{er} oct. 19	61 345	100,00 %	—	342
3495 Steeles Avenue Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 640	9 720	1 ^{er} oct. 19	56 121	100,00 %	—	332
3389 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	En cours d'aménagement	11 oct. 01	2 867	2 864	1 ^{er} oct. 19	s.o.	s.o.	—	—
2679 – 2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	18 253	33 110	1 ^{er} août 19	230 980	94,72 %	(16 372)	1 557
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 16	63 122	62 860	1 ^{er} avr. 19	351 840	89,43 %	—	2 999
361 - 375 Mountainview Road South Georgetown (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	20 déc. 19	43 081	43 081	Acquisition	111 744	98,07 %	—	79
1541 Lycee Place Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	19 367	30 415	1 ^{er} avr. 19	122 109	98,57 %	(8 967)	1 294
1 Van Der Graaf Court Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	4 126	7 355	1 ^{er} juin 19	51 103	100,00 %	—	160
1 Woodslea Road Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	5 038	8 205	1 ^{er} juin 19	55 074	100,00 %	—	247
5 Intermodal Drive Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	28 mai 04	3 375	6 900	1 ^{er} juin 19	43 554	100,00 %	—	264
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	31 janv. 05	3 642	7 000	1 ^{er} août 19	47 015	100,00 %	(3 319)	277
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	18 févr. 05	8 291	6 350	1 ^{er} févr. 19	67 953	84,53 %	—	358
415 – 419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	4 840	9 500	1 ^{er} févr. 19	95 763	100,00 %	—	447

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 631	4 440	1 ^{er} févr. 19	42 165	86,18 %	—	251
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 689	5 550	1 ^{er} févr. 19	46 344	100,00 %	—	314
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 471	7 000	1 ^{er} févr. 19	57 127	100,00 %	—	443
50 – 70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 548	4 600	1 ^{er} févr. 19	41 887	100,00 %	—	238
20–24 York Street ⁽¹⁾ Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	19 883	30 080	1 ^{er} janv. 19	47 327	97,50 %	—	1 090
35, 41–63, 65 et 95 High Park Avenue, 66 et 102–116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	171 952	354 150	1 ^{er} mars 19	699 278	97,67 %	(92 342)	12 873
1 Adelaide Street East, 20 Victoria Street et 85 Yonge Street* Toronto (Ontario)	35,00 %	Bureaux	27 févr. 19	172 641	172 752	Acquisition	228 278	94,68 %	(83 508)	6 265
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	39 993	36 200	1 ^{er} mars 19	116 596	87,92 %	—	1 850
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	6 640	1 ^{er} mars 19	s.o.	s.o.	—	—
320 McRae Avenue Ottawa (Ontario)	100,00 %	Terrain	9 janv. 19	19 375	19 375	Acquisition	s.o.	s.o.	—	(269)
99 Savannah Oaks Drive ⁽¹⁾ Brantford (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	29 673	29 973	1 ^{er} nov. 19	369 298	100,00 %	—	1 308
8400 – 8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	19 733	22 960	1 ^{er} nov. 19	165 075	100,00 %	—	1 052
800 – 900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 317	35 700	1 ^{er} avr. 19	68 025	100,00 %	—	1 894
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 301	16 600	1 ^{er} août 19	53 469	92,22 %	—	772
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 405	19 000	1 ^{er} août 19	62 582	100,00 %	—	814
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 907	9 050	1 ^{er} août 19	32 375	95,40 %	—	401
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Industriel	8 févr. 08	14 884	16 600	1 ^{er} janv. 19	140 000	100,00 %	(4 946)	1 053

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	69 964	107 100	1 ^{er} févr. 19	205 414	95,34 %	(22 942)	4 584
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	43 160	72 800	1 ^{er} oct. 19	131 624	100,00 %	—	2 786
145 – 167 Bell Boulevard Belleville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	4 janv. 07	9 718	7 700	1 ^{er} janv. 19	46 891	100,00 %	—	646
5150 – 5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	159 043	167 195	1 ^{er} nov. 19	501 346	93,44 %	—	6 169
350 – 360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 600	20 400	1 ^{er} août 19	48 387	100,00 %	(12 442)	1 071
2310 – 2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	47 229	45 290	1 ^{er} nov. 19	164 023	100,00 %	—	2 487
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 574	164 500	1 ^{er} juill. 19	387 273	99,73 %	(80 169)	7 408
3130, 3470, 3480, 3490, 3500, 3505, 3520, 3530, 3535, 3550, 3580, 3585, 3600 A et B, 3615 et 3620 A et B Laird Road Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	97 481	147 140	1 ^{er} janv. 19	797 439	94,10 %	—	5 301
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	39 940	55 650	1 ^{er} avr. 19	312 600	98,08 %	—	2 360
Québec										
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 239	11 500	1 ^{er} oct. 19	104 560	100,00 %	—	439
9415 - 9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	5 053	8 900	1 ^{er} oct. 19	88 951	91,47 %	—	359
9305 - 9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	7 009	11 400	1 ^{er} oct. 19	113 256	100,00 %	—	372
6520 - 6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	11 674	19 500	1 ^{er} oct. 19	189 889	94,72 %	—	776
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	20 554	39 200	1 ^{er} oct. 19	411 265	100,00 %	—	1 384
43 - 55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 177	23 170	1 ^{er} janv. 19	91 852	100,00 %	—	1 306
224, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 338	18 130	1 ^{er} août 19	121 990	100,00 %	—	931

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
819 - 847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	33 338	29 750	1 ^{er} mai 19	128 191	81,41 %	—	1 328
1350, boul. René-Lévesque* Montreal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	92 491	101 045	14 déc. 19	186 714	99,91 %	(48 558)	5 315
1360, boul. René-Lévesque* Montreal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 793	73 885	14 déc. 19	138 850	90,63 %	(29 762)	2 569
1025, rue Lucien L'Allier* Montreal (Québec)	35,00 %	Divers	14 déc. 16	1 924	3 010	14 déc. 19	s.o.	s.o.	—	(63)
5999, avenue Monkland Montreal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	49 643	52 400	1 ^{er} mai 19	137 664	92,12 %	(28 106)	1 344
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 594	7 090	1 ^{er} août 19	50 712	100,00 %	—	(11)
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	9 675	9 240	1 ^{er} août 19	75 000	100,00 %	—	429
4101 - 4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 996	6 820	1 ^{er} août 19	54 236	72,72 %	—	242
4133 - 4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	8 392	8 290	1 ^{er} août 19	61 483	100,00 %	—	387
4177 - 4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	19 002	18 080	1 ^{er} août 19	150 818	100,00 %	—	895
Atlantique										
1959 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	23 195	28 231	31 déc. 19	109 009	93,40 %	—	1 945
1969 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	19 723	31 530	31 déc. 19	122 627	71,30 %	—	1 451
Purdy's Wharf-The Wharf* Upper Water Street Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Divers	30 juin 90	182	—	31 déc. 19	s.o.	s.o.	—	—
États-Unis										
396 West Greens Road Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	30 580	6 447	1 ^{er} nov. 19	132 913	9,21 %	—	(1 442)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2019
8101 Sam Houston Parkway Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	20 640	11 698	1 ^{er} nov. 19	95 760	73,50 %	—	907
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										15
Total partiel des immeubles de placement				4 530 819	5 937 347		19 536 249		(1 074 780)	240 756
moins: obligations locatives				(87 800)	(86 694)					
moins: emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(1 069 907)	(1 074 780)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge				(4 949)	—					
Total des immeubles de placement - net				3 368 163	4 775 873					
Total des obligations				184 711	203 405					
Total des placements - net				3 552 874	4 979 278					

* Représente une participation dans une entreprise commune

⁽¹⁾ Les immeubles de placement présentés ci-dessous peuvent faire l'objet de contrats de location de terrains en vertu desquels le fonds est le preneur et a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles de placement, ainsi qu'une obligation locative. Pour obtenir de plus amples informations, se reporter à la note 2 des états financiers.

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Obligations locatives
650 West Georgia Street Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	(596)
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	(74 413)
20 - 24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	(2 831)
99 Savannah Oaks Drive Brantford (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	(8 854)
Total				(86 694)

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Notes annexes du tableau des placements

(en milliers de \$ canadiens)

Introduction

L'objectif du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (le « Fonds ») en matière de gestion du risque consiste à créer de la valeur pour le titulaire de contrat et à protéger cette valeur. Les activités du Fonds comportent des risques intrinsèques qui sont gérés au moyen d'un processus continu de définition, de mesure et de surveillance, sous réserve de certaines limites de risque et d'autres contrôles. Le processus de gestion du risque est essentiel pour la rentabilité continue du Fonds. Le Fonds peut être exposé au risque de liquidité, au risque de marché (qui comprend le risque de change, le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix) et au risque de crédit découlant des instruments financiers qu'il détient.

A. Gestion des risques

Les activités de placement du Fonds l'exposent à divers risques financiers. Le tableau des placements présente les titres détenus par le Fonds au 31 décembre 2019 et les regroupe par type d'actif, région ou secteur du marché. Les rubriques suivantes décrivent les risques importants auxquels le Fonds est exposé.

Pour faciliter la gestion des risques, La Great-West, compagnie d'assurance-vie (la Compagnie) maintient une structure de gouvernance permettant de superviser les activités de placement du Fonds et de surveiller la conformité avec la stratégie de placement établie par le Fonds et avec les règlements applicables.

B. Risque de liquidité

Les placements dans des biens immobiliers n'étant pas négociés sur un marché actif, le Fonds est exposé au risque de liquidité en raison des rachats de parts rachetables détenues par les titulaires de contrats. Dans une moindre mesure, les créances hypothécaires représentent aussi un risque de liquidité pour le Fonds. Afin de gérer ses liquidités, le Fonds peut prendre en charge de nouvelles créances hypothécaires, à condition que le total des créances n'excède pas 35 % de la valeur totale de l'actif du Fonds et que chaque créance hypothécaire prise en charge n'excède pas 75 % de la valeur du bien connexe.

Certains titres sont non liquides en raison de restrictions juridiques concernant leur revente, de la nature du placement ou simplement de l'absence d'acheteurs intéressés par un titre ou un type de titres en particulier. Certains titres peuvent perdre de leur liquidité par suite d'un changement dans la conjoncture du marché, comme la variation des taux d'intérêt ou la volatilité du marché, ce qui pourrait nuire à la capacité d'un fonds à vendre de tels titres rapidement.

Il n'existe aucun marché officiel pour la négociation de biens immobiliers, et très peu de données sur les conditions des transactions immobilières sont rendues publiques. La vente d'immeubles de placement à un prix raisonnable peut prendre du temps, ce qui pourrait limiter la capacité du Fonds à s'adapter rapidement aux fluctuations de la conjoncture économique ou des conditions de placement, ou sa capacité à rembourser les titulaires de contrats qui veulent faire racheter leurs parts. Le Fonds conservera un solde de trésorerie suffisant pour satisfaire aux exigences réglementaires et être en mesure de répondre en temps utile aux demandes de rachat normales.

Conformément à la politique du Fonds, la Compagnie surveille régulièrement le position de liquidité du Fonds.

Au 31 décembre 2019, les paiements en capital approximatifs exigibles au titre des emprunts hypothécaires au cours des cinq prochains exercices clos et par la suite étaient les suivants:

Exercice clos le	Paiements de capital exigibles
31 décembre 2020	110 482 \$
31 décembre 2021	157 533
31 décembre 2022	53 965
31 décembre 2023	75 207
31 décembre 2024	91 087
Par la suite	581 633
	1 069 907
Ajustement de la juste valeur	4 873
Total	1 074 780 \$

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

C. Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur des instruments financiers libellés ou négociés en monnaie autre que le dollar canadien, qui est la monnaie de présentation du Fonds, fluctue en raison de variations des taux de change. Dans le tableau des placements, les instruments financiers sont classés en fonction du pays de l'émetteur.

Le tableau ci-dessous indique les devises dans lesquelles le Fonds avait une exposition importante au 31 décembre, exprimée en dollars canadiens, y compris le montant en capital sous-jacent des contrats de change à terme, le cas échéant. Le tableau illustre également l'incidence possible sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats du Fonds d'une variation de 1 % de ces devises par rapport au dollar canadien, toute autre variable demeurant constante par ailleurs. En pratique, les résultats réels pourraient différer de cette analyse de sensibilité, et l'écart pourrait être important.

Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total*	2019
				Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	18 145 \$	11 537 \$	29 682 \$	297 \$
Total	18 145 \$	11 537 \$	29 682 \$	297 \$

En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats **0,6 %**

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total*	2018
				Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	27 509 \$	14 225 \$	41 734 \$	417 \$
Total	27 509 \$	14 225 \$	41 734 \$	417 \$

En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats **0,9 %**

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

D. Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est lié aux instruments financiers productifs d'intérêts tels que les obligations et les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement. Le Fonds est exposé au risque que la valeur des instruments financiers productifs d'intérêts fluctue en raison des variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Compte tenu de la nature des titres à revenu fixe à court terme dont la durée restante jusqu'à l'échéance est de moins de un an, de tels placements ne sont généralement pas exposés à un risque important de fluctuation de leur valeur par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. La Compagnie gère de façon professionnelle le risque associé à chaque titre et à chaque fonds.

Le tableau ci-dessous résume l'exposition du Fonds au risque de taux d'intérêt selon la durée restante jusqu'à l'échéance.

	2019				Total
	1 an ou moins*	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	
Obligations	19 803 \$	183 602	— \$	— \$	203 405 \$

	2018				Total
	1 an ou moins*	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	
Obligations	35 301 \$	200 460 \$	— \$	— \$	235 761 \$

* Le Fonds investit dans des obligations d'une société liée émises chaque année et assorties d'une échéance de un an au plus. À l'échéance de ces obligations, les placements sont renouvelés pour une durée de un an.

Au 31 décembre 2019, si les taux d'intérêt en vigueur pour les obligations avaient augmenté ou diminué de 1 %, l'actif net attribuable aux titulaires de contrats aurait diminué ou augmenté, respectivement, d'environ 5 023 \$ (6 168 \$ au 31 décembre 2018) ou d'environ 0,10 % (0,13 % au 31 décembre 2018), selon l'hypothèse d'une variation correspondante de la courbe de rendement, toutes les autres variables demeurant constantes par ailleurs. La sensibilité du Fonds aux variations des taux d'intérêt fait l'objet d'une estimation en fonction de la durée moyenne pondérée du portefeuille d'obligations. En pratique, les résultats réels pourraient différer, et l'écart pourrait être important.

Au 31 décembre 2019, si les taux d'intérêt en vigueur pour les emprunts hypothécaires sur immeubles de placement avaient augmenté ou diminué de 1 %, selon l'hypothèse d'une variation correspondante de la courbe de rendement, toutes les autres variables demeurant constantes par ailleurs, l'actif net attribuable aux titulaires de contrats aurait diminué ou augmenté, respectivement, d'environ 50 944 \$ (31 416 \$ au 31 décembre 2018) et d'environ 0,99 % (0,70 % au 31 décembre 2018) de la valeur liquidative. En pratique, les résultats réels pourraient différer, et l'écart pourrait être important.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

E. Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une contrepartie à un instrument financier ne respecte pas une obligation ou un engagement pris envers le Fonds. La plus forte concentration du risque de crédit du Fonds découle des titres de créance, tels que les obligations. La juste valeur des instruments de créance tient compte de la solvabilité de l'émetteur de ces titres. La valeur comptable des instruments de créance représente l'exposition maximale au risque de crédit au 31 décembre 2019. Les renseignements fournis dans le tableau des placements permettent de déterminer le montant du risque de crédit lié à un émetteur particulier. Le Fonds peut investir dans des titres à revenu fixe à court terme émis ou garantis principalement par le gouvernement du Canada ou du gouvernement d'une province canadienne, des obligations de banques à charte canadiennes ou de sociétés de fiducie, ainsi que du papier commercial dont les notations ont été approuvées. Le risque de défaillance associé à ces titres à revenu fixe à court terme est considéré comme faible. La Compagnie surveille régulièrement le risque de crédit et les notations. Toutes les nouvelles contreparties à des instruments financiers sont soumises à un processus d'approbation.

Le Fonds est également exposé au risque de crédit découlant de tiers, de créances locatives et de locataires. La juste valeur des immeubles de placement tient compte de la qualité de crédit associée à ces éléments, laquelle a eu une incidence négligeable sur la juste valeur en 2019 et en 2018, respectivement. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires soient incapables de remplir leurs engagements, tels qu'ils sont définis dans leurs contrats de location. La majorité des contrats de location en vigueur du Fonds sont des baux à loyer net, ce qui signifie que les locataires paient au propriétaire le loyer de base en plus de rembourser au propriétaire leur quote-part des charges d'exploitation et des impôts fonciers. La majorité des charges d'exploitation et des impôts fonciers liés aux biens immobiliers est de nature fixe, bien qu'une partie des charges soit de nature variable. La direction atténue le risque de crédit en assurant une diversité de locataires et en limitant l'exposition du Fonds à tout locataire en particulier. Le Fonds maintient également un portefeuille diversifié par type d'immeuble afin de réduire le risque lié aux secteurs d'activité.

La variation de la juste valeur des passifs financiers découlant de l'incidence des changements relatifs aux risques de crédit n'a pas été importante en 2019 ni en 2018.

Toutes les opérations concernant des titres cotés sont réglées et payées une fois la livraison effectuée par l'intermédiaire de courtiers agréés. Le risque de défaillance est considéré comme minime, étant donné que la livraison de titres vendus n'a lieu qu'à la suite de la réception du paiement par le courtier. Le paiement d'un achat est effectué à la suite de la réception des titres par le courtier.

Les notations présentées ci-dessous sont fournies par des agences de notation indépendantes, dont DBRS, Standard & Poor's, Moody's Investors Service et Fitch Ratings. Nous utilisons la notation la plus faible fournie par les agences de notation.

Les titres de créance, répartis par notation, sont les suivants :

	2019		2018	
	Pourcentage du total des obligations (%)	Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%)	Pourcentage du total des obligations (%)	Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%)
AAA	69,0	2,7	73,6	3,7
AA	7,3	0,3	6,1	0,3
A	2,5	0,1	4,3	0,2
SN*	21,2	0,8	16,0	0,8
Total	100,0	3,9	100,0	5,0

* Les obligations sans notation (SN) sont des titres adossés à des créances hypothécaires, des obligations faisant l'objet d'un placement privé ou des obligations n'ayant pas été notées par une agence de notation

F. Classement de la juste valeur

Le tableau suivant présente des renseignements à l'égard des actifs et des passifs financiers du Fonds évalués à la juste valeur sur une base récurrente, ainsi que la hiérarchie de la juste valeur des techniques d'évaluation utilisées par le Fonds pour déterminer cette juste valeur :

	2019			
	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
ACTIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Obligations	— \$	160 310 \$	43 095 \$	203 405 \$
Immeubles de placement	—	—	5 937 347	5 937 347
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	160 310 \$	5 980 442 \$	6 140 752 \$
PASSIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 074 780 \$	— \$	1 074 780 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(914 470) \$	5 980 442 \$	5 065 972 \$

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

	2018			
	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
ACTIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Obligations	— \$	197 955 \$	37 806 \$	235 761 \$
Immeubles de placement	—	—	5 264 500	5 264 500
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	197 955 \$	5 302 306 \$	5 500 261 \$
PASSIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	919 279 \$	— \$	919 279 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(721 324) \$	5 302 306 \$	4 580 982 \$

Il n'y a eu aucun transfert important vers le niveau 1 ou le niveau 2 ni hors de ces niveaux en 2019 ou en 2018.

Le tableau suivant présente des renseignements additionnels en ce qui concerne les actifs évalués à la juste valeur sur une base récurrente et pour lesquels le Fonds a utilisé des données de niveau 3 pour déterminer la juste valeur :

	2019		2018	
	Obligations	Immeubles de placement	Obligations	Immeubles de placement ⁽¹⁾
Solde au début de l'exercice	37 806 \$	5 264 500 \$	30 103 \$	4 948 614 \$
Changement de méthode comptable (note 2)	—	87 800	—	—
Solde révisé au début de l'exercice	37 806	5 352 300	30 103	4 948 614
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	5 289	220 052	7 703	104 003
Achats	—	368 910	—	237 867
Ventes	—	(3 915)	—	(25 984)
Règlements	—	—	—	—
Transferts vers le niveau 3	—	—	—	—
Transferts hors du niveau 3	—	—	—	—
Solde à la clôture de l'exercice	43 095 \$	5 937 347 \$	37 806 \$	5 264 500 \$
Total des profits (pertes) de l'exercice inclus dans le profit net (la perte nette) sur placements pour les actifs de niveau 3 détenus à la fin de l'exercice	5 289 \$	219 228 \$	7 703 \$	109 429 \$

⁽¹⁾ Certains chiffres correspondants ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré.

G. Valeur comptable des immeubles de placement

Le tableau suivant présente la valeur comptable des immeubles de placement ainsi que la variation de cette valeur comptable :

	2019	2018 ⁽¹⁾
Solde au début de l'exercice	5 264 500 \$	4 948 614 \$
Changement de méthode comptable (note 2)	87 800	—
Solde révisé au début de l'exercice	5 352 300	4 948 614
Ajouts	368 910	237 867
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	221 626	100 120
Cessions	(3 915)	(25 984)
Fluctuations des taux de change	(1 574)	3 883
Solde à la clôture de l'exercice	5 937 347 \$	5 264 500 \$

⁽¹⁾ Certains chiffres correspondants ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré.

H. Données importantes non observables

L'évaluation des immeubles de placement est généralement déterminée au moyen de modèles d'évaluation des immeubles qui sont fondés sur les taux de capitalisation attendus et de modèles qui actualisent le montant net des flux de trésorerie futurs prévus. L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement exige l'utilisation d'estimations, telles que les flux de trésorerie futurs (hypothèses locatives futures, taux de location, dépenses en immobilisations et d'exploitation) et les taux d'actualisation, les taux de capitalisation de sortie et le taux de capitalisation global applicables aux actifs selon les taux du marché.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Le tableau suivant présente des renseignements sur les données importantes non observables utilisées à la clôture de la période aux fins de l'évaluation des actifs classés dans le niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur :

Type d'immeuble	Dépendance entre les données importantes non observables et l'évaluation de la juste valeur						
	Taux d'actualisation ⁽¹⁾			Taux réversif ⁽²⁾		Taux d'inoccupation ⁽³⁾	
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée
Bureaux	5,3 %	10,5 %	6,1 %	4,5 %	8,5 %	5,4 %	10,4 %
Industriel	5,3 %	7,3 %	6,1 %	5,0 %	6,8 %	5,5 %	3,4 %
Commerce de détail	5,3 %	7,3 %	6,2 %	4,3 %	6,5 %	5,5 %	3,6 %
Commercial	5,3 %	10,5 %	6,1 %	4,3 %	8,5 %	5,4 %	6,3 %
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,4 %	5,6 %	4,0 %	s.o.	s.o.	s.o.	3,2 %
Total	3,4 %	10,5 %	5,5 %	4,3 %	8,5 %	5,4 %	5,7 %

⁽¹⁾ Une diminution du taux d'actualisation se traduirait par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux d'actualisation se traduirait par une diminution de la juste valeur.

⁽²⁾ Le taux réversif correspond au taux utilisé pour estimer la valeur de revente d'un immeuble à la fin de la période de détention. Une diminution du taux réversif se traduirait par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux réversif se traduirait par une diminution de la juste valeur.

Les taux réversifs ne s'appliquent pas aux actifs résidentiels, car la méthode d'évaluation de ceux-ci est fondée sur la capitalisation du revenu stabilisé pour la première année.

⁽³⁾ Une diminution du taux d'inoccupation prévu se traduirait généralement par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux d'inoccupation prévu se traduirait généralement par une diminution de la juste valeur.

⁽⁴⁾ Les taux d'actualisation présentés relatifs aux actifs résidentiels représentent le taux de capitalisation global appliqué au bénéfice stabilisé pour chaque élément d'actif.

I. Actifs affectés en garantie

Le Fonds détient certains immeubles de placement qui ont été donnés en garantie à l'égard de ses emprunts hypothécaires sur immeubles de placement. En cas de défaillance du Fonds, la contrepartie est autorisée à porter les garanties en déduction de ces passifs. Une fois les passifs réglés par le Fonds, les actifs donnés en garantie seront remis au Fonds. Au 31 décembre 2019, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 2 316 545 \$ (2 745 763 \$ au 31 décembre 2018).

J. Engagements

Au 31 décembre 2019, le Fonds avait des obligations contractuelles d'achat, de construction et d'aménagement d'immeubles de placement, aux fins de réparation, de maintenance ou d'améliorations, se chiffrant à 147 400 \$ (797 201 \$ au 31 décembre 2018).

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds. Les parts des catégories Portefeuille sont réparties entre chaque catégorie, tel qu'il est précisé à la note 5, et ne sont pas incluses dans la présente page.

Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par catégorie

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Nombre de parts en circulation					Valeur liquidative (en milliers \$)				
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018	2017	2016	2015
Placement seulement	1 056 204	1 124 579	1 151 246	1 121 788	1 092 380	2 644 441	2 580 844	2 468 782	2 263 733	2 091 992
Placement seulement (AI)	632 672	460 302	406 034	318 374	299 472	411 740	286 255	246 267	190 034	177 482
Placement seulement (AC/AL)	2 805 374	2 639 342	2 466 452	2 451 122	2 116 639	944 883	814 577	711 074	664 769	544 613
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	728 643	785 466	914 595	1 088 081	1 289 912	254 946	259 397	290 449	335 472	389 386
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	427 484	502 889	579 320	691 367	834 123	156 859	174 158	193 060	223 210	263 109
Gestion de l'actif (IC)	49 425	54 954	60 565	69 289	79 645	37 061	38 397	40 188	44 026	48 869
Police avec garantie de 75/75	7 150 974	5 931 054	5 058 972	4 562 642	5 084 865	124 544	97 508	80 044	69 949	76 169
Police avec garantie de 75/100	3 616 139	3 336 827	3 025 245	3 258 000	3 781 799	62 196	54 225	47 360	49 462	56 152
Police avec garantie de 100/100	303 351	231 193	224 952	248 736	337 684	4 962	3 589	3 379	3 639	4 853
Police avec garantie de 75/75 SP1	6 406 423	5 274 752	4 904 039	4 414 411	2 652 308	95 719	74 061	65 968	57 278	33 481
Police avec garantie de 75/100 SP1	2 982 152	2 633 732	2 245 141	1 911 211	606 451	44 011	36 583	29 926	24 613	7 611
Police avec garantie de 100/100 SP1	197 076	172 293	173 472	200 762	37 471	2 829	2 336	2 266	2 543	464
Police avec garantie de 75/75 SP2	5 029 714	5 054 929	4 904 635	4 266 462	3 458 517	91 101	83 896	76 040	62 225	47 854
Police avec garantie de 75/100 SP2	1 633 460	1 525 943	1 409 338	1 349 980	1 139 841	29 586	25 326	21 850	19 689	15 772
Police avec garantie de 100/100 SP2	49 312	24 387	31 128	38 717	39 560	893	405	483	565	547
Police avec garantie de 75/75 SP	1 674 244	543 251	—	—	—	18 391	5 574	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	284 880	87 501	—	—	—	3 122	896	—	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	2 854 981	984 067	—	—	—	31 550	10 111	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SPP	49 583	—	—	—	—	546	—	—	—	—

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds. Les parts des catégories Portefeuille sont réparties entre chaque catégorie, tel qu'il est précisé à la note 5, et ne sont pas incluses dans la présente page.

Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par part (note 8)

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Valeur liquidative par part (\$)					Augmentation (diminution) par part (\$)	
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018
Placement seulement	2 503,72	2 294,94	2 144,44	2 017,97	1 915,08	208,78	150,50
Placement seulement (AI)	650,80	621,88	606,52	596,89	592,65	28,92	15,36
Placement seulement (AC/AL)	336,81	308,63	288,30	271,21	257,30	28,18	20,33
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	349,89	330,25	317,57	308,32	301,87	19,64	12,68
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	366,93	346,32	333,25	322,85	315,43	20,61	13,07
Gestion de l'actif (IC)	749,85	698,72	663,56	635,39	613,59	51,13	35,16
Police avec garantie de 75/75	17,42	16,44	15,82	15,33	14,98	0,98	0,62
Police avec garantie de 75/100	17,20	16,25	15,65	15,18	14,85	0,95	0,60
Police avec garantie de 100/100	16,36	15,52	15,02	14,63	14,37	0,84	0,50
Police avec garantie de 75/75 SP1	14,94	14,04	13,45	12,98	12,62	0,90	0,59
Police avec garantie de 75/100 SP1	14,76	13,89	13,33	12,88	12,55	0,87	0,56
Police avec garantie de 100/100 SP1	14,35	13,56	13,06	12,67	12,39	0,79	0,50
Police avec garantie de 75/75 SP2	18,11	16,60	15,50	14,58	13,84	1,51	1,10
Police avec garantie de 75/100 SP2	18,11	16,60	15,50	14,58	13,84	1,51	1,10
Police avec garantie de 100/100 SP2	18,11	16,60	15,50	14,58	13,84	1,51	1,10
Police avec garantie de 75/75 SP	10,98	10,26	—	—	—	0,72	0,26
Police avec garantie de 75/100 SP	10,96	10,25	—	—	—	0,71	0,25
Police avec garantie de 75/75 SPP	11,05	10,27	—	—	—	0,78	0,27
Police avec garantie de 75/100 SPP	11,02	—	—	—	—	0,75	—

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Notes annexes

(en milliers de \$ canadiens)

1. Le Fonds

Le Fonds est offert par La Great-West, compagnie d'assurance-vie.

La Compagnie est l'émetteur unique des contrats d'assurance en vertu desquels les placements sont effectués dans le Fonds. Les actifs du Fonds appartiennent à la Compagnie et sont distincts des autres actifs de la Compagnie. Le Fonds ne constitue pas une entité juridique distincte. Le Fonds investit dans un portefeuille d'actifs afin de générer des rendements sous forme de revenu de placement et de plus-value en capital pour les titulaires de contrats, qui sont les bénéficiaires finaux du Fonds. Les activités de placement du Fonds sont supervisées par la Compagnie.

La Compagnie est une filiale en propriété exclusive de Great-West Lifeco Inc. (Lifeco), une société cotée en Bourse constituée en société par actions et domiciliée au Canada. Lifeco est membre du groupe de sociétés de Power Corporation du Canada (Power Corporation) et est une filiale de Power Corporation.

Le siège social du Fonds est situé au 100 Osborne Street North, Winnipeg (Manitoba) R3C 1V3, Canada.

La publication des états financiers du Fonds au 31 décembre 2019 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 6 mars 2020.

2. Résumé des Principales Méthodes Comptables

Les états financiers du Fonds ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Des méthodes comptables uniformes ont été appliquées dans la préparation des états financiers du Fonds. Ces méthodes comptables sont fondées sur les IFRS et sur les interprétations de l'IFRS Interpretations Committee (IFRIC) publiées et en vigueur au 31 décembre 2019. Les états financiers du Fonds ont également été préparés en conformité avec les exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

a) Changements de méthodes comptables

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2019, le Fonds a adopté les IFRS 16, *Contrats de location* (IFRS 16), qui remplace la Norme comptable internationale 17, *Contrats de location* (IAS 17). La norme prévoit de nouvelles directives quant à la manière de déterminer les contrats de location ainsi qu'à la comptabilisation, à l'évaluation et à la présentation des contrats de location par les preneurs. Aux termes d'IFRS 16, le Fonds comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative, à la date de début du contrat de location, dans l'état de la situation financière.

Le Fonds a choisi d'appliquer une mesure de simplification qui consiste à ne pas comptabiliser les actifs au titre du droit d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location à court terme dont la durée est d'au plus 12 mois et pour les actifs de faible valeur.

Le Fonds a choisi d'adopter IFRS 16 selon une approche rétrospective modifiée. Par conséquent, les informations présentées pour 2018 n'ont pas été retraitées. En effet, elles demeurent telles qu'elles ont été présentées précédemment aux termes d'IAS 17 et des interprétations connexes.

Lors de l'application initiale, le Fonds a choisi d'évaluer les actifs au titre du droit d'utilisation à un montant égal à l'obligation locative, ajusté en fonction de tout solde lié au contrat de location pertinent comptabilisé dans l'état de la situation financière immédiatement avant la date de l'application initiale. Au 1^{er} janvier 2019, des actifs au titre du droit d'utilisation de 87 800 \$ avaient été comptabilisés dans les immeubles de placement, et des obligations locatives de 87 800 \$ avaient été comptabilisées, lesquelles n'ont eu aucune incidence nette sur l'actif net d'ouverture attribuable aux titulaires de contrats. Lors de l'évaluation des obligations locatives, le Fonds a actualisé les paiements de location selon le taux d'intérêt implicite du contrat de location ou son taux d'emprunt marginal au 1^{er} janvier 2019. Le taux moyen pondéré appliqué est de 2,43 %.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Le tableau suivant présente un rapprochement des obligations au titre des contrats de location simple du Fonds au 31 décembre 2018, telles qu'elles ont été présentées précédemment dans les états financiers annuels du Fonds, et des obligations locatives comptabilisées lors de l'application initiale d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 :

Engagements découlant de contrats de location simple au 31 décembre 2018	145 556 \$
Actualisation selon un taux moyen pondéré de 2,43 % au 1 ^{er} janvier 2019	(57 756)
Obligations locatives comptabilisées au 1^{er} janvier 2019	87 800 \$

b) Utilisation d'estimations et d'hypothèses et jugements comptables importants

La préparation des états financiers du Fonds conformément aux IFRS exige de la direction qu'elle fasse des estimations, porte des jugements et formule des hypothèses ayant une incidence sur les montants présentés au titre de l'actif et du passif à la date de clôture, ainsi que sur les montants présentés au titre des produits et des charges pendant la période de présentation de l'information financière. L'évaluation des placements et des immeubles de placement est la principale composante des états financiers faisant l'objet d'estimations. Bien que ces jugements et hypothèses comportent un degré de variabilité intrinsèque, le Fonds est d'avis que les montants présentés sont raisonnables.

Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisée dans l'état de la situation financière ne peut être calculée d'après les données des marchés actifs, la juste valeur est déterminée au moyen de diverses techniques d'évaluation qui comprennent l'utilisation de modèles d'évaluation. Les données utilisées dans ces modèles proviennent de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsque de telles données ne sont pas disponibles, une estimation doit être effectuée pour déterminer la juste valeur. Les estimations tiennent compte de la liquidité ainsi que des données utilisées dans les modèles liées à des facteurs comme le risque de crédit (tant celui de l'entité que celui de la contrepartie), la corrélation et la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur des instruments financiers présentée dans les états de la situation financière et sur le niveau dans lequel les instruments financiers sont classés, dans la hiérarchie des justes valeurs. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables du Fonds, la direction a porté les jugements suivants, qui ont eu le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

La Compagnie doit exercer des jugements importants pour déterminer le classement le plus approprié selon IFRS 9, *Instruments financiers*. La Compagnie a évalué le modèle d'affaires du Fonds, sa façon de gérer l'ensemble des instruments financiers et les exigences d'autres normes comptables, et elle a conclu que la comptabilisation à la juste valeur par le biais du résultat net constitue la méthode d'évaluation et de présentation la plus appropriée pour les instruments financiers du Fonds.

Le Fonds participe à des entreprises communes qui lui permettent de détenir des immeubles de placement conjointement avec une autre partie pour en retirer des revenus locatifs comptabilisés dans les produits tirés des immeubles de placement et/ou une plus-value en capital sur les immeubles de placement comptabilisée dans le profit (la perte) sur placements. Le contrôle conjoint a été déterminé conformément aux conditions énoncées dans le partenariat, en vertu duquel les décisions portant sur les activités pertinentes, qui ont une incidence significative sur les rendements du partenariat, exigent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. Les partenariats ont été classés comme des entreprises communes, puisqu'ils confèrent aux deux parties des droits sur les actifs et les produits, ainsi que des obligations au titre des passifs et des charges. La plupart des immeubles de placement sont détenus conjointement par les parties liées ou les fonds distincts liés.

Dans le cours normal des activités, le Fonds achète et vend régulièrement des immeubles de placement. Le Fonds a conclu que l'achat et la vente de ces immeubles de placement ne répondaient pas aux critères requis pour le classement de ces transactions à titre d'acquisitions d'entreprises. Par conséquent, tous les immeubles acquis par le Fonds jusqu'à maintenant constituent des acquisitions d'actifs.

Le Fonds a conclu des baux commerciaux et résidentiels visant ses immeubles de placement. Le Fonds a déterminé, d'après une évaluation des conditions des accords, qu'il conserve la totalité des risques et avantages importants inhérents à la propriété de ces immeubles. Il comptabilise donc les contrats à titre de contrats de location simple.

Les entités qui répondent à la définition d'une entité d'investissement au sens d'IFRS 10, *États financiers consolidés*, sont tenues d'évaluer leurs filiales à la juste valeur par le biais du résultat net plutôt que de les consolider. Les critères qui définissent une entité d'investissement sont les suivants :

- une entité qui obtient des fonds d'un ou de plusieurs investisseurs, à charge pour elle de leur fournir des services d'investissement;
- une entité qui déclare à ses investisseurs qu'elle a pour objet d'investir des fonds dans le seul but de réaliser des rendements sous forme de plus-values en capital et/ou de revenus d'investissement;
- une entité qui évalue et apprécie la performance de la quasi-totalité de ses investissements sur la base de la juste valeur.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

De l'avis de la direction, le Fonds répond à la définition d'une entité d'investissement. La présente conclusion sera réévaluée périodiquement si les critères ou les circonstances changent.

c) *Évaluation et classement de la juste valeur*

La juste valeur des actifs et des passifs du Fonds a été classée selon la hiérarchie des justes valeurs suivante :

Niveau 1 – d'après les cours sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;

Niveau 2 – d'après des données autres que les cours du marché qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 – d'après des données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Pour les actifs et les passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux dans la hiérarchie au moyen d'une réévaluation du classement (en fonction de la donnée du niveau le plus bas qui a une importance par rapport à l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité) à la fin de chaque période de présentation de l'information financière.

Les justes valeurs des actifs et des passifs sont classées dans le niveau 1 lorsque le titre ou le dérivé connexe est négocié activement et qu'un cours est disponible. Si un instrument classé dans le niveau 1 cesse d'être négocié activement, il est transféré hors du niveau 1. Dans de tels cas, les instruments sont reclassés dans le niveau 2, à moins que l'évaluation de leur juste valeur requière l'utilisation de données non observables importantes, auquel cas ils sont classés dans le niveau 3. Des renseignements supplémentaires sur les transferts entre les niveaux ainsi qu'un rapprochement des soldes d'ouverture et des soldes de clôture du niveau 3 sont présentés dans les notes annexes du tableau des placements, le cas échéant.

Les actifs et les passifs de niveau 3 sont évalués périodiquement par le gestionnaire du fonds. Le gestionnaire du fonds examine le caractère adéquat des données des modèles d'évaluation ainsi que le résultat d'évaluation au moyen de diverses méthodes et techniques d'évaluation généralement reconnues comme des normes du secteur. Le gestionnaire du fonds évalue la juste valeur des obligations qui ne sont pas négociées sur un marché actif en se basant sur des titres négociés sur un marché actif présentant des caractéristiques semblables, les cours obtenus auprès de courtiers, la méthode d'évaluation matricielle des prix, l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie ou des modèles d'évaluation internes. Cette

méthode prend en considération des facteurs tels que le secteur d'activité de l'émetteur, la notation du titre et son échéance, son taux d'intérêt nominal, sa position dans la structure du capital de l'émetteur, les courbes des taux et du crédit, les taux de remboursement anticipé et d'autres facteurs pertinents. Les évaluations des obligations qui ne sont pas négociées sur un marché actif sont ajustées afin de tenir compte de l'illiquidité, et ces ajustements sont normalement fondés sur des données de marché. Lorsque de telles données ne sont pas disponibles, les meilleures estimations de la direction sont alors utilisées.

Les transferts vers le niveau 3 sont essentiellement attribuables au caractère moins observable des données utilisées aux fins des méthodes d'évaluation. À l'inverse, les transferts hors du niveau 3 sont essentiellement attribuables au caractère plus observable des données utilisées aux fins des méthodes d'évaluation, en raison de la corroboration des cours de marché auprès de sources multiples.

Le classement des actifs et des passifs du Fonds selon la hiérarchie des justes valeurs est présenté dans les évaluations à la juste valeur, dans les notes annexes du tableau des placements.

Lors de la comptabilisation initiale, le Fonds classe et évalue tous les actifs financiers et les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, dans l'état de la situation financière. Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux exigences contractuelles de l'instrument. Les instruments financiers sont décomptabilisés lorsque le droit de percevoir les flux de trésorerie liés aux instruments est échu ou que le Fonds a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ceux-ci. Par conséquent, les opérations d'achat et de vente de placements sont comptabilisées à la date de la transaction. Le Fonds a choisi comme méthode comptable de ne pas appliquer la comptabilité de couverture.

d) *Obligations*

Les obligations sont comptabilisées à la juste valeur déterminée selon les cours acheteurs de clôture du marché, lorsque le dernier cours est compris dans l'écart acheteur-vendeur à la date d'acquisition, provenant principalement de sources de prix de tiers indépendants. La juste valeur est déterminée selon le cours de clôture d'un titre à la Bourse reconnue à laquelle le titre se négocie principalement à chaque date de clôture. Lorsque le dernier cours n'est pas compris dans l'écart acheteur-vendeur, la Compagnie détermine le cours compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur, compte tenu des faits et des circonstances spécifiques.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

La juste valeur des titres non cotés en Bourse est établie au moyen des cours déterminés par un courtier reconnu pour un titre en particulier. Si, de l'avis du gestionnaire du Fonds, le cours de marché d'un titre se révélait inexact, peu fiable ou difficile à obtenir, la valeur du titre serait estimée au moyen de techniques d'évaluation. Les techniques d'évaluation comprennent l'approche par le marché (au moyen de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale ajustées au besoin et de la référence à la valeur de marché actuelle d'un autre instrument substantiellement identique) et l'approche par le résultat (au moyen de l'analyse des flux de trésorerie actualisés et de modèles d'évaluation des options qui ont recours le plus possible aux données de marché disponibles et justifiables).

e) Trésorerie, dépôts à court terme et découverts

La trésorerie, les dépôts à court terme et les découverts se composent de dépôts de trésorerie, de dépôts à court terme et de découverts dont la durée est de moins de un an au moment de leur acquisition. Un rapprochement est inclus dans le tableau des flux de trésorerie du Fonds pour la trésorerie et les dépôts à court terme qui sont assortis d'échéances inférieures à 90 jours et ceux qui sont assortis d'échéances supérieures à 90 jours, mais inférieures à un an. Puisque ces actifs sont très liquides et sont assortis d'une échéance à court terme, ils sont comptabilisés à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

f) Immeubles de placement

Les immeubles de placement se composent des biens immobiliers achevés et des biens en cours d'aménagement détenus pour en retirer des revenus locatifs (comptabilisés au poste Produits tirés des immeubles de placement, dans l'état du résultat global) ou en valoriser le capital, ou les deux. Le coût des immeubles de placement correspond au coût d'acquisition plus le coût des améliorations apportées aux immobilisations. Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés relativement à des contrats de location de terrains. Les coûts d'acquisition comprennent les droits de mutation et les honoraires juridiques. Les coûts directs initiaux et les coûts marginaux qui sont engagés dans le cadre de la négociation d'un contrat de location simple visant un immeuble de placement sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les intérêts sur la dette spécifique et la dette générale, les taxes foncières et les frais généraux et administratifs liés directement à l'acquisition et à l'aménagement de biens immobiliers.

Lorsque le Fonds établit que la juste valeur d'immeubles de placement en cours de construction ne peut pas être évaluée de manière fiable, mais prévoit qu'elle pourra l'être lorsque la construction sera terminée, il évalue les immeubles au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être évaluée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit terminée (selon ce qui se produira en premier). Par la suite, ils sont

comptabilisés à leur valeur d'expertise interne ou externe la plus récente. Les immeubles de placement du Fonds sont évalués chaque année par des évaluateurs d'immeubles de placement externes qualifiés. Le gestionnaire d'un fonds peut à l'occasion ajuster la valeur de biens immobiliers individuels, en raison des changements de la conjoncture du marché.

Les actifs au titre du droit d'utilisation sont initialement évalués d'après le montant initial de l'obligation locative, ajusté en fonction de tout paiement de location effectué au plus tard à la date de début du contrat de location, majoré des coûts directs initiaux engagés et des coûts de remise en état, moins tout incitatif à la location reçu.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée au moyen du recours à des services d'évaluation indépendants disposant des compétences pertinentes et reflète les ajustements effectués par la direction pour tenir compte des variations significatives des flux de trésorerie liés aux immeubles, des dépenses d'investissement ou de la conjoncture générale des marchés observées entre deux évaluations. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur d'immeubles de placement sont inclus dans l'état du résultat global de la période pendant laquelle ils surviennent.

Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'immeubles de placement sont comptabilisés dans l'état du résultat global dans l'exercice où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif. Les profits ou pertes résultant de la sortie d'un immeuble de placement sont déterminés comme étant la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif.

Des renseignements supplémentaires sur les immeubles de placement sont présentés dans les notes annexes du tableau des placements.

Lorsque le Fonds participe à des entreprises communes, il comptabilise ses droits sur les actifs et les produits ainsi que ses obligations au titre des passifs et les charges de l'entreprise commune conformément aux méthodes comptables utilisées par le Fonds.

Pour les immeubles de placement, le taux de capitalisation est une mesure de la valeur d'une propriété par rapport au revenu qu'elle génère et une mesure clé de l'évaluation préparée par les évaluateurs d'immeubles de placement. Les taux de capitalisation subissent l'incidence de facteurs touchant l'ensemble du marché des immeubles de placement au Canada, lequel subit à son tour l'incidence de facteurs liés à l'offre et à la demande ainsi que de la conjoncture économique nationale.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Les immeubles de placement sont soumis à un certain degré de risque. Les divers facteurs en cause sont les changements dans la conjoncture économique générale et les conditions du marché local, les marchés du crédit, la concurrence, la stabilité et la solvabilité des locataires, ainsi que d'autres facteurs.

L'amortissement des incitatifs à la location représente les coûts directs initiaux engagés lors de la négociation et de la rédaction de contrats de location simple et amortis sur la période de location, sur la même base que les produits locatifs. Les coûts de location directs initiaux sont amortis et passés en charges par le biais des charges d'exploitation des immeubles de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe. Les paiements versés aux locataires qui font augmenter la valeur de l'immeuble sont désignés comme des améliorations locatives. Tous les autres paiements versés aux locataires sont désignés comme des incitatifs à la location. Les améliorations locatives et les incitatifs à la location sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe et sont comptabilisés comme une réduction des revenus locatifs.

g) Obligations locatives

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actuelle des paiements de location qui ne sont pas effectués à la date de début du contrat de location, actualisés selon le taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, si ce taux ne peut être facilement déterminé, le taux d'emprunt marginal du Fonds. En règle générale, le Fonds utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation. Les obligations locatives sont évaluées au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges d'intérêts sur les obligations locatives sont incluses dans les charges liées aux immeubles de placement.

h) Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement

Les emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur des emprunts hypothécaires a été déterminée en fonction des paiements futurs actualisés de capital et d'intérêts à payer sur les emprunts hypothécaires en cours, puis actualisée selon les taux d'intérêt du marché offerts au Fonds.

i) Classement des parts émises par le Fonds

Les parts du Fonds sont classées à titre de passifs financiers en vertu des IFRS, puisque le Fonds a l'obligation contractuelle de racheter ou de rembourser ces parts contre de la trésorerie ou un autre actif financier au moment de leur cession. L'actif net attribuable aux titulaires de contrats est classé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

j) Comptabilisation des placements et des revenus

Les achats et les ventes de placements financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument, à la date de transaction.

Les actifs financiers et les passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés à la juste valeur dans l'état de la situation financière.

La méthode de la comptabilité d'engagement est utilisée pour comptabiliser tous les types de revenu de placement gagné ainsi que toutes les charges engagées par le Fonds.

Les éléments suivants sont inclus dans le profit net (la perte nette) sur placements, dans l'état du résultat global :

Profits (pertes) nets liés aux variations de la juste valeur des immeubles de placement

– Comprennent les ajustements de la juste valeur découlant d'évaluations externes, les ajustements d'évaluation faits par la direction et les profits (pertes) liés à la vente d'immeubles de placement.

Profits (pertes) réalisés sur placements – Sont comptabilisés à la vente ou à l'échéance d'un actif et sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Profits (pertes) latents sur placements – Correspondent à la variation de la juste valeur du placement durant l'exercice et sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Revenu d'intérêts sur les titres de créance – Est inclus dans la variation de la juste valeur de tels placements et est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'engagement.

Après l'évaluation initiale, le Fonds classe et évalue les instruments financiers à la juste valeur à la date de clôture. Toute variation de la juste valeur est comptabilisée dans le profit net (la perte nette) sur placements dans l'état du résultat global.

Produits tirés des immeubles de placement

Le Fonds est le bailleur aux termes de contrats de location simple visant des immeubles de placement. Le Fonds a déterminé, d'après une évaluation des conditions des accords, qu'il conserve la totalité des risques et avantages importants inhérents à la propriété de ces immeubles. La période de location désigne la période non résiliable du contrat, ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le locataire a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location. Les produits tirés des immeubles de placement découlant de contrats de location simple visant des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location dans l'état du résultat global, sauf les produits locatifs tirés des loyers conditionnels, lesquels sont comptabilisés en tant que produits locatifs au cours de la période où ils sont gagnés. Les coûts directs initiaux engagés lors de la négociation et de la rédaction de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les produits locatifs.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Devises

Les états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel le Fonds est inscrit et la monnaie fonctionnelle du Fonds.

La conversion des devises est calculée selon le taux de change en vigueur au moment de la transaction. Les actifs et les passifs monétaires libellés en devises sont reconvertis au cours du change de la monnaie fonctionnelle en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis au cours de change à la date de la transaction initiale. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été évaluée. Les profits ou les pertes de change sont comptabilisés dans l'état du résultat global en tant que profit net (perte nette) sur placements.

Produits (pertes) divers

Les produits (pertes) divers comprennent généralement les variations des taux de change entre les dates de transaction et les dates de règlement, les taux de change sur les soldes bancaires, le revenu tiré du prêt de titres, le revenu provenant de dérivés et les rabais sur les frais de gestion.

k) Compensation des instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le montant net est présenté dans l'état de la situation financière, s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il existe une intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

l) Montants à payer aux (recevoir des) courtiers

Les montants à payer aux courtiers correspondent à des créditeurs pour titres achetés qui font déjà l'objet d'une entente contractuelle, mais qui n'ont pas encore été reçus, à la date de clôture.

Les montants à recevoir des courtiers comprennent des comptes sur marge et des débiteurs pour des titres vendus qui font déjà l'objet d'une entente contractuelle, mais qui n'ont pas encore été livrés, à la date de clôture.

Les montants à payer aux courtiers ou à recevoir des courtiers sont détenus à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

Les montants à payer aux courtiers ou à recevoir des courtiers sont réglés dans les jours ouvrables suivant la date de clôture. Tous les achats et les ventes de titres correspondent à des transactions normalisées.

m) Montant à payer à des (recevoir de) tiers

Les montants à payer à des tiers ou à recevoir de tiers se composent principalement de soldes nets liés à l'exploitation et aux impôts indirects découlant des activités courantes des placements immobiliers du Fonds.

Les montants à payer à des tiers ou à recevoir de tiers sont détenus à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

n) Autres charges

Les autres charges se composent principalement des frais de traitement des titres. Toutes ces charges sont payées à des tiers. La méthode de la comptabilité d'engagement est utilisée pour comptabiliser tous les types de charges engagées par le Fonds.

o) Attribution des revenus

Le profit net (la perte nette) sur placements, qui comprend le revenu d'intérêts, les profits et les pertes réalisés et les profits et les pertes latents, revient à chaque titulaire de contrat sous forme d'une augmentation (diminution) de la valeur liquidative par part, sauf en ce qui concerne les parts de catégorie A de certains clients. Le revenu de placement net de cette catégorie est attribué aux titulaires de contrats sous forme de parts supplémentaires.

p) Émission et rachat de parts

Les parts attribuables aux titulaires de contrats sont rachetables au gré des titulaires de contrats à des prix calculés en fonction de la valeur liquidative du Fonds par part au moment du rachat et sont par conséquent classées comme passifs financiers.

Les parts sont émises et rachetées à leur valeur liquidative par part, laquelle est établie tel qu'il est indiqué dans la note explicative sur le Fonds.

L'obligation du Fonds à l'égard de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats est présentée au prix de rachat à la date de clôture. Les dépôts et les retraits des titulaires de contrats sont ajustés aux fins des transferts entre fonds.

q) Coûts de transaction

Les coûts de transaction, tels que les commissions de courtage, engagés à l'achat et à la vente de titres par le Fonds, sont passés en charges au cours de l'exercice.

Les coûts de transaction, tels que les commissions de courtage, les honoraires juridiques et les droits de mutation engagés à l'achat et à la vente d'immeubles de placement par le Fonds, sont ajoutés au coût de l'actif au cours de la période.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

r) Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu sont incorporés comme composante du coût de l'actif. Le Fonds n'a incorporé aucun coût d'emprunt dans le coût de l'actif en 2019 ni en 2018. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts qu'une entité engage dans le cadre d'un emprunt de fonds.

3. Obligations Locatives

Le tableau suivant présente la valeur comptable des obligations locatives ainsi que la variation de cette valeur comptable :

Obligations locatives comptabilisées au 1 ^{er} janvier 2019	87 800 \$
Paiements de location	(3 222)
Charges d'intérêts	2 116
Valeur comptable à la fin de l'exercice	86 694 \$

Au 31 décembre 2019, les paiements approximatifs exigibles au titre des obligations locatives pour les cinq prochains exercices et par la suite étaient les suivants :

Exercice clos le	Paiements de location exigibles
31 décembre 2020	3 222 \$
31 décembre 2021	3 222
31 décembre 2022	3 222
31 décembre 2023	3 222
31 décembre 2024	3 222
Par la suite	125 823
Total des obligations locatives non actualisées au 31 décembre 2019	141 933 \$

4. Emprunts Hypothécaires sur Immeubles de Placement

Au 31 décembre 2019, les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement comprennent des emprunts à terme portant intérêt à des taux contractuels variant de 2,02 % à 6,07 % (2,02 % à 6,07 % au 31 décembre 2018) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,54 % (3,63 % au 31 décembre 2018). Les emprunts hypothécaires sont garantis par le placement immobilier et la cession des baux et des loyers exigibles. Les conditions de ces emprunts hypothécaires pourraient faire l'objet de renégociations entre 2020 et 2029.

5. Description des Parts

Le capital du Fonds est réparti en catégories de parts, tel qu'il est précisé ci-dessous :

Les parts **de catégorie Placement seulement** sont offertes aux fins

d'investissement dans les régimes suivants :

- les régimes collectifs enregistrés au Canada;
- les régimes non enregistrés.

Les parts **de catégorie Individuelle** sont offertes aux particuliers aux fins d'investissement dans les régimes suivants :

- les régimes enregistrés d'épargne-retraite;
- les régimes d'épargne enregistrés;
- les comptes d'épargne libre d'impôt;
- les régimes d'épargne non enregistrés par la souscription d'une Rente à capitalisation flexible ou d'un Fonds de revenu flexible.

Diverses options sont offertes en ce qui concerne les parts de **catégorie I** :

- l'option A (catégorie A), fonds de placement sans frais d'acquisition;
- l'option B, fonds de placement avec frais d'acquisition reportés;
- l'option C, offerte aux investisseurs fortunés.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Outre les parts de catégorie individuelle, des parts sont offertes pour les polices suivantes :

- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1R;
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HB, série privilégiée 1 (SP1);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HU, série privilégiée 2 (SP2);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1RF, série Partenaire (SP);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HF, série privilégiée Partenaire (SPP);
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2R;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HB, SP1;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HU, SP2;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2RF, SP;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HF, SPP;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3R;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HB, SP1;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HU, SP2;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3RF, SP;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HF, SPP.

Les parts **de catégorie Portefeuille** sont celles qui appartiennent aux fonds de placement Portefeuille. Chaque fonds Portefeuille est représenté par une catégorie distincte.

Les catégories de parts, et les différents niveaux propres à chacune, sont comptabilisés séparément; toute augmentation ou diminution de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats durant l'exercice est répartie proportionnellement entre chaque catégorie.

6. Gestion du Capital

Le Fonds n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposée de l'extérieur ni à aucune restriction en matière d'émission, de rachat ou de revente de parts rachetables autres que celles présentées dans le document de placement du Fonds. Les parts sont rachetées à la valeur liquidative par part d'un fonds à la date de rachat. Le capital reçu par un fonds est utilisé conformément au mandat de placement respectif du Fonds.

7. Impôts sur les Bénéfices

Le Fonds est réputé être une fiducie en vertu des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les produits d'un fonds distinct sont censés être versés aux titulaires de contrats, de sorte que le fonds distinct ne réalise pas de bénéfices imposables. Par ailleurs, les profits et les pertes en capital sont réputés revenir aux titulaires de contrats et non à la fiducie. Les profits ou les pertes réalisés peuvent être réduits du montant des profits ou des pertes réalisés par les titulaires de contrats au rachat de leur placement. Par conséquent, aucune charge d'impôt n'est requise dans les états financiers du Fonds.

Dans certains territoires, le revenu de placements étrangers est assujéti à une retenue d'impôt à la source du revenu. La retenue d'impôt à la source est un terme générique utilisé pour désigner le montant de la retenue d'impôt déduit à la source du revenu. Le Fonds présente la retenue d'impôt séparément du profit net (de la perte nette) sur placements dans l'état du résultat global.

8. Actif Net Attribuable aux Titulaires de Contrats, par Part

La présentation des valeurs des parts est ventilée par catégorie de titulaires de contrats.

L'augmentation (la diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats par part par catégorie correspond à l'augmentation (la diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats, telle qu'elle est présentée dans l'état du résultat global, divisée par le nombre moyen pondéré de parts de chaque catégorie en circulation au cours de l'exercice.

9. Transactions Entre Parties Liées

Lifeco est la société mère de la Compagnie, ainsi qu'un membre du groupe de sociétés de Power Corporation. Aux termes de cette relation, la Compagnie est liée à la Société financière IGM Inc., une société qui exerce ses activités dans le secteur des services financiers, et à ses filiales, IG Gestion de patrimoine et Mackenzie Inc.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Les états financiers du Fonds peuvent tenir compte de transactions avec les parties liées suivantes de la Compagnie :

Partie liée	Relation	Pays de constitution
Groupe de gestion d'actifs GLC ltée	Filiale en propriété exclusive	Canada
London Life, Compagnie d'Assurance-Vie	Filiale indirecte en propriété exclusive	Canada
La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie	Filiale indirecte en propriété exclusive	Canada
Setanta Asset Management Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive	Irlande
Putnam Investments, LLC	Filiale en propriété exclusive de Lifeco	États-Unis
Conseillers immobiliers GWL inc.	Filiale en propriété exclusive	Canada
Canada Life Investments	Filiale indirecte en propriété exclusive	Royaume-Uni
Société financière IGM Inc..	Filiale de Power Corporation	Canada
801611 Ontario Ltd.	Filiale en propriété exclusive	Canada

a) Conseillers immobiliers GWL inc. fournit des services de gestion immobilière et de gestion de l'actif au Fonds dans le cours normal des activités, selon les conditions du marché.

Au 31 décembre 2019, des frais de 22 322 \$ (24 596 \$ au 31 décembre 2018) ont été payés à Conseillers immobiliers GWL inc.

b) La Compagnie fournit des services de gestion, des services-conseils et des services administratifs au Fonds, ce qui comprend les services des principaux dirigeants. En contrepartie de ces services, des frais de gestion et d'autres frais sont imputés au Fonds, selon les conditions du marché. Les frais de gestion et les autres frais relatifs aux catégories de série privilégiée 2 sont imputés directement au titulaire de contrat au moyen d'un rachat de parts de sa police. En ce qui concerne les Services de gestion de l'actif, les honoraires de services-conseils et les frais de gestion sont imputés directement au titulaire de contrat au moyen d'un rachat de parts de sa police. Les frais de gestion et les autres frais sont déterminés selon les taux fixés à l'égard de l'actif net à chaque date d'évaluation. Les frais de gestion et les autres frais imputés aux autres catégories sont déterminés selon les taux fixés à l'égard de l'actif net de la catégorie concernée à chaque date d'évaluation.

c) D'autres frais de gestion de placements sont imputés directement au compte d'opérations de chaque titulaire de contrat de catégorie A par la Compagnie dans le cours normal des activités, selon les conditions du marché. Par conséquent, ces frais ne sont pas comptabilisés en charges dans les présents états financiers pour les parts de catégorie A. Tous les frais de gestion inclus dans l'état du résultat global sont versés à la Compagnie.

d) Les montants indiqués à titre de « Montant à recevoir de (payer à) La Great-West, compagnie d'assurance-vie » représentent les montants relatifs aux frais de gestion impayés et aux dépôts ou retraits en transit effectués en date du 31 décembre, soit la date d'évaluation du fonds.

e) Le Fonds détient des obligations qui ont été émises par 801611 Ontario Ltd. et dont la juste valeur au 31 décembre 2019 était de 43 095 \$ (37 806 \$ au 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 149 066 \$ (136 723 \$ au 31 décembre 2018). La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie et La Compagnie d'Assurance Canada-Vie du Canada, qui est une filiale en propriété exclusive de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie, détenaient des placements dans le Fonds d'une valeur de 114 089 \$ et de 28 374 \$, respectivement (206 243 \$ et 26 008 \$, respectivement, au 31 décembre 2018).

f) Le Fonds investit dans des actifs ou des fonds sous-jacents gérés par Groupe de gestion d'actifs GLC ltée. Toutes les opérations de placement dans les fonds sous-jacents correspondants sont comptabilisées aux cours du marché.

10. Événement Postérieur à la Date de Clôture

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, la Compagnie, le Groupe d'assurances London Inc. (une filiale de la Compagnie), la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie (une filiale indirecte de la Compagnie), la Corporation Financière Canada-Vie (une filiale de la Compagnie) et La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (une filiale indirecte de la Compagnie) ont fusionné (la fusion) en une seule compagnie : La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (la compagnie fusionnée). La compagnie fusionnée est constituée en société par actions et domiciliée au Canada, elle est entièrement détenue par Lifeco, et son adresse est la même que celle de la Compagnie. Par suite de la fusion, le fonds est maintenant offert par la compagnie fusionnée.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Informations supplémentaires

(non audité)

Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds.

Ratio des frais de gestion (%)⁽¹⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2019	2018	2017	2016	2015
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,06	3,08	3,29	3,27	3,27
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,07	3,07	3,06	3,05	3,05
Gestion de l'actif (IC)	1,74	1,74	1,85	1,84	1,84
Police avec garantie de 75/75	3,06	3,07	3,06	3,05	3,05
Police avec garantie de 75/100	3,16	3,17	3,16	3,15	3,15
Police avec garantie de 100/100	3,61	3,62	3,62	3,61	3,60
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,60	2,61	2,59	2,58	2,58
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,77	2,77	2,76	2,75	2,75
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,15	3,16	3,15	3,14	3,13
Police avec garantie de 75/75 SP	1,95	1,95	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	2,05	2,05	—	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,49	1,49	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SPP	1,66	—	—	—	—

Taux de rotation du portefeuille (%)⁽²⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2019	2018	2017	2016	2015
Obligations	5,90	3,65	5,17	9,38	5,51
Immeubles de placement	0,08	0,62	0,48	—	3,36

⁽¹⁾ Le ratio des frais de gestion correspond à la somme de tous les frais, de toutes les charges, de tous les impôts, de toutes les taxes et de toutes les autres dépenses engagés durant l'exercice, divisée par la valeur liquidative quotidienne moyenne du fonds distinct imputable à l'option de frais retenue. Tous les ratios sont présentés sur une base annuelle. Si un fonds ou l'option de frais retenue n'a pas été en vigueur pendant au moins douze mois, les ratios sont annualisés. Le ratio des frais de gestion n'est calculé que pour les clients des solutions de gestion du patrimoine au sein de l'unité Client individuel. Aucun ratio des frais de gestion n'est calculé pour la police avec garantie assortie de l'option série privilégiée 2, puisque ces frais sont imputés directement au titulaire de contrat.

⁽²⁾ Les taux de rotation des titres en portefeuille présentés dans les états financiers reflètent les propositions comprises à la rubrique 12.3a)iii) de la ligne directrice LD2 concernant les contrats individuels à capital variable relatifs aux fonds distincts, publiée par l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc. (ACCAP). Les taux de rotation des titres en portefeuille rendent compte du niveau d'activité relatif aux achats et aux ventes de titres du portefeuille au cours de l'exercice. Un taux de rotation de 100% signifie que le Fonds achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de l'exercice.

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Information sur la Société

La société Conseillers immobiliers GWL inc. est une entreprise axée sur la croissance, déterminée à procurer à ses clients des rendements solides à long terme. Nous offrons aux caisses de retraite et aux clients institutionnels des services de gestion d'actifs, de gestion immobilière, d'aménagement, ainsi que des services de conseils immobiliers personnalisés. La société Conseillers immobiliers GWL inc. gère un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers constitué d'immeubles de bureaux, commerces de détail, industriels, résidentiels et à usage mixte, ainsi qu'une réserve dynamique de nouveaux projets d'aménagement. Aux États-Unis, nous offrons des services de conseils immobiliers par l'intermédiaire de notre filiale en propriété exclusive, EverWest Real Estate Investors, dont le siège est à Denver, Colorado.

Haute direction

Ralf Dost

Président

Glenn Way

Vice-président directeur et chef de l'exploitation

Don Harrison

Vice-président directeur, développement de l'entreprise et services aux clients

Tanyss Price

Vice-présidente principale et directrice des finances

Jeff Fleming

Vice-président principal, placements et aménagement

Rob Kavanagh

Vice-président principal, gestion d'actifs, région de l'Ouest du Canada

Steven Marino

Vice-président principal, gestion de portefeuille

Anne Morash

Vice-présidente principale, immeubles résidentiels à logements multiples

Bureaux

Vancouver

1600 – 650, rue Georgia Ouest
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6B 4N7
Téléphone principal : (604) 713-6450
Télécopieur principal : (604) 683-3264

Calgary

530, 8th Avenue SW,
bureau 1900
Calgary (Alberta) T2P 3S8
Téléphone principal : (403) 777-0410
Télécopieur principal : (403) 269-3266

Edmonton

10065, avenue Jasper
Bureau 1800
Edmonton (Alberta) T5J 3B1
Téléphone principal : (780) 944-1222
Télécopieur principal : (780) 428-4047

Winnipeg

433, rue Main
Bureaux 700 et 800
Winnipeg (Manitoba) R3B 1B3
Téléphone principal : (204) 926-5394
Télécopieur principal : (204) 946-8849

Mississauga

One City Centre Drive,
bureau 300
Mississauga (Ontario) L5B 1M2
Téléphone principal : (905) 275-6600
Télécopieur principal : (905) 615-8128

Toronto

33, rue Yonge
Bureau 1000
Toronto (Ontario) M5E 1G4
Téléphone principal : (416) 359-2929
Télécopieur principal : (416) 359-3031

Ottawa

255, rue Albert
Bureau 502
Ottawa (Ontario) K1P 6A9
Téléphone principal : (613) 238-2333
Télécopieur principal : (613) 238-2006

Montréal

2001, boulevard Robert-Bourassa
Bureau 1820
Montréal (Québec) H3A 2A6
Téléphone principal : (514) 350-7940
Télécopieur principal : (514) 350-7954

Halifax

1949, rue Upper Water,
bureau 220
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3N3
Téléphone principal : (902) 421-1122
Télécopieur principal : (902) 423-1894

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

Rapport financier

Siège social de la Société

Conseillers immobiliers GWL Inc.
33, rue Yonge, bureau 1000
Toronto (Ontario) M5E 1G4

 GWL Realty Advisors

 @gwlra

 @gwlra

gwlra.com

Conception : THE WORKS DESIGN COMMUNICATIONS worksdesign.com

 **CONSEILLERS
IMMOBILIERS**