

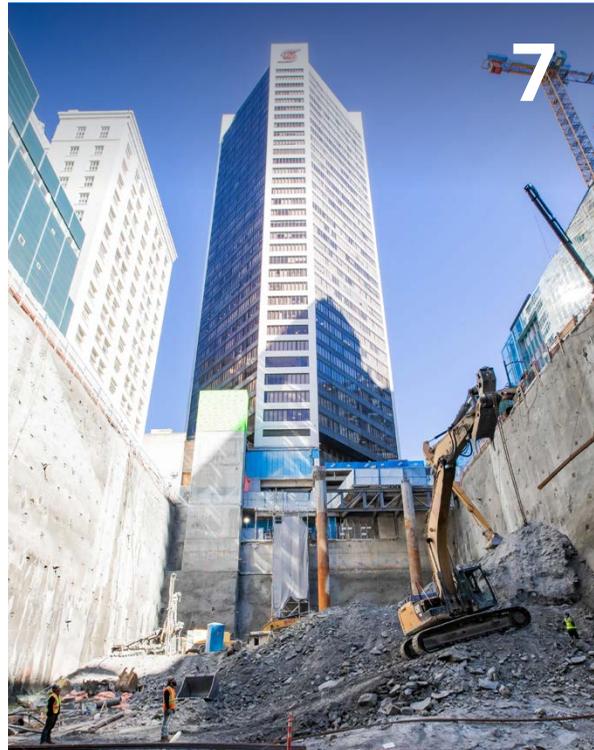


Rapport annuel 2019

# 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 et attribution	8
Occupation	9
Diversification des locataires	10
Profil de la dette	11
Recherche	12
Durabilité	13
Rapport de l'auditeur indépendant	14
Information sur la Société	16

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

Durabilité

# 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

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<sup>e</sup> 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

# 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.

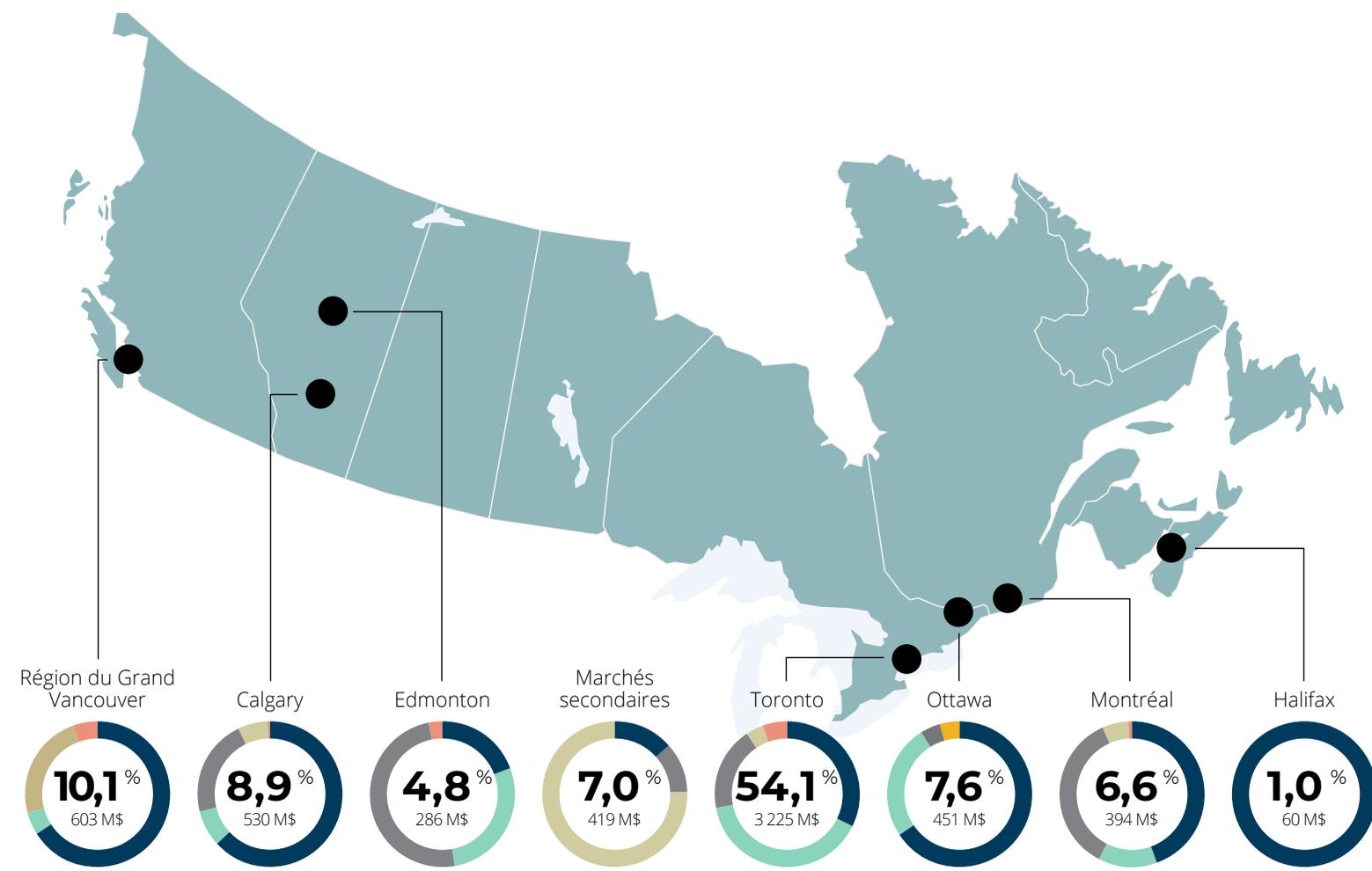
<b>126</b> nombre total d'immeubles	<b>5 937 M\$</b> valeur immobilière brute, en hausse de 12,8 % sur douze mois	<b>32 %</b> croissance de la valeur du Fonds brute sur 5 ans
<b>4,2 %</b> rendement du revenu 2019	<b>4,9 %</b> rendement du capital 2019	<b>9,1 %</b> rendement total 2019
<b>9,1 %</b> rendement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

# 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

# Aménagement

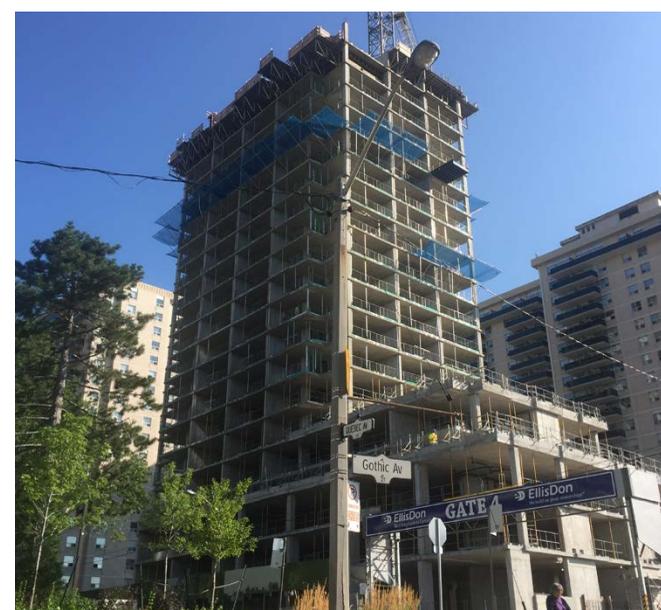
L'aménagement d'actifs de nouvelle génération productifs de revenus constitue un élément essentiel de la stratégie du Fonds et de la construction globale de son portefeuille. Les projets de Grenadier Square et Vancouver Centre II progressent efficacement vers leur achèvement, et une série d'initiatives 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<sup>MD</sup> 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

# 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<sup>MD</sup> 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

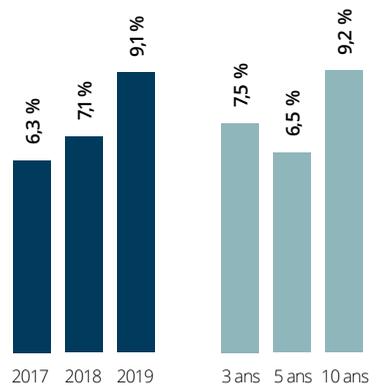
Profil de la dette

Recherche

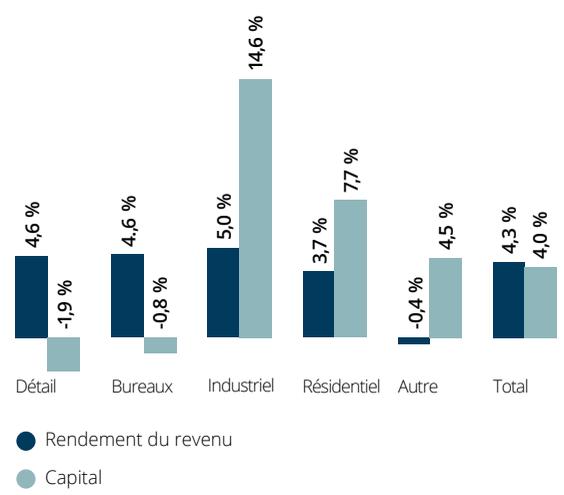
Durabilité

# Rendement et attribution

Rendement total

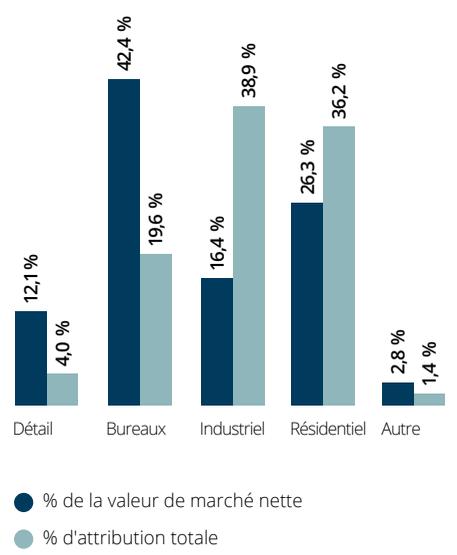


Rendement par classe d'actifs

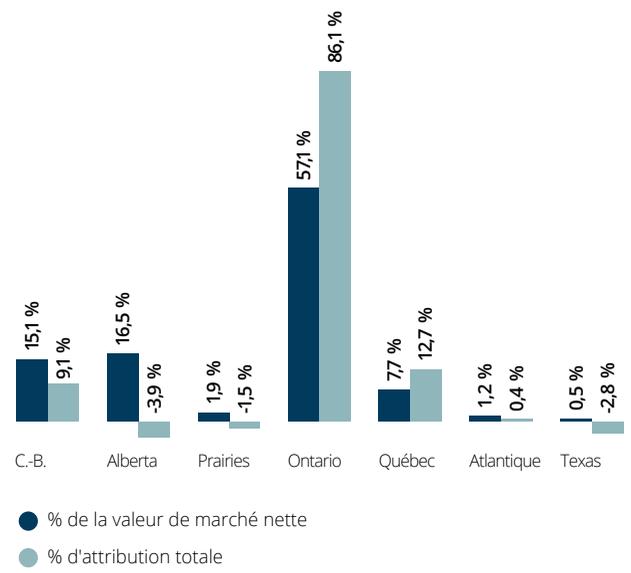


**Les secteurs des immeubles industriels et résidentiels à logements multiples ont attribué 66 % du rendement total, par rapport aux 40 % d'attribution en valeur de marché.**

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

# 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**

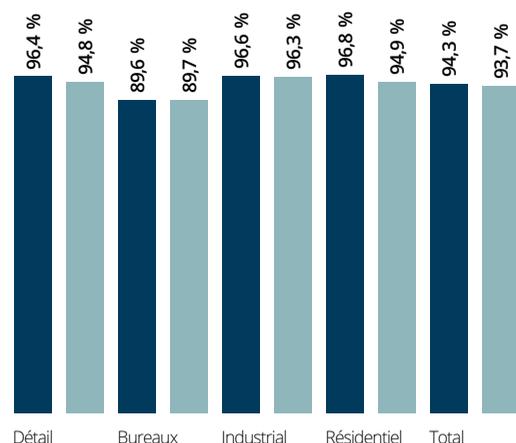
Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

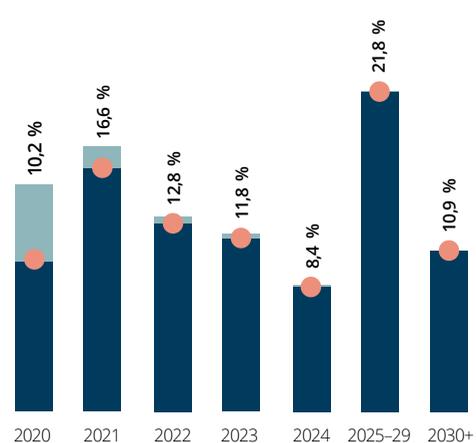
Durabilité

### 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
<b>Sous-total</b>		<b>66 618 152 \$</b>	<b>31,6 %</b>	<b>3 768 215</b>	<b>7,0</b>
Autre		119 139 468 \$	56,5 %	11 361 231	6,9
<b>Total</b>		<b>210 961 415 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>15 129 446</b>	<b>6,9</b>

\* 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

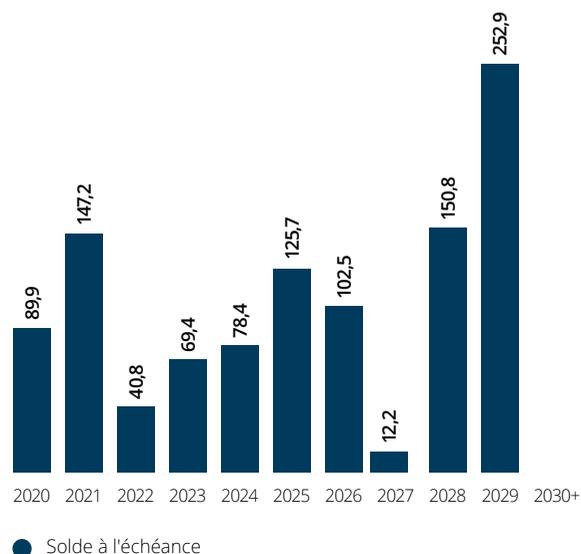
Recherche

Durabilité

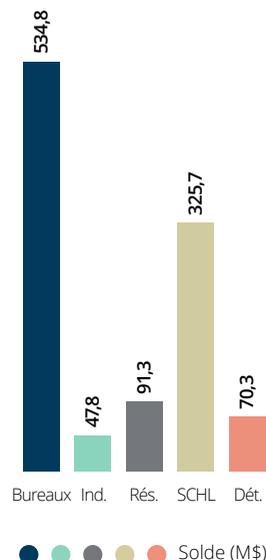
# Profil de la dette

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

# 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.

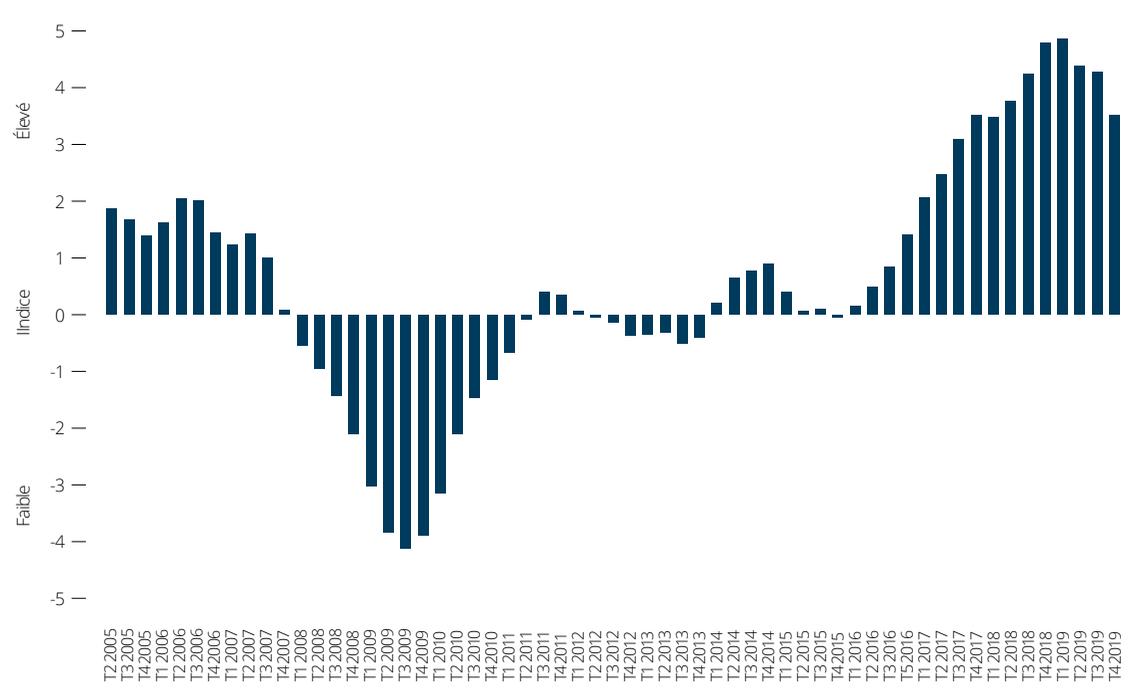
En général, plus le déséquilibre de la demande est important, plus la croissance des locations est importante.

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
<b>Part du nombre d'espaces sur le marché : espace industriel en chantier</b>	<b>1,8 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>0,5 %</b>

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

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

# 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<sup>MD</sup> ou LEED<sup>MD</sup>.

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<sup>®</sup>

## 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 CO<sub>2</sub> 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**

## 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 CO<sub>2</sub>

- équivalent du retrait de 2 870 voitures de la route pendant une année<sup>1</sup>

### la consommation d'énergie de 7,2%

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 824 foyers canadiens<sup>2</sup>

### la consommation d'eau de 13,7%

- équivalent de 64 piscines olympiques<sup>3</sup>

### les déchets mis en décharge de 11,0 %

- équivalent à 434 voitures de taille moyenne<sup>4</sup>

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.

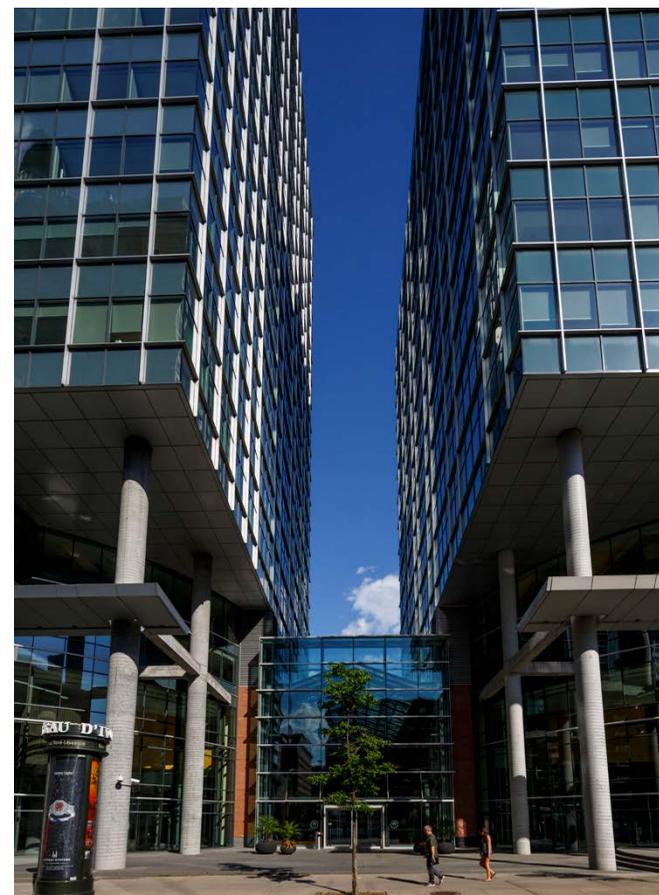
## Certifications et récompenses

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 pi<sup>2</sup> – BOMA Québec
- Recertification LEED BE : E&E, passant de la certification Argent à la certification Or – CaGBC

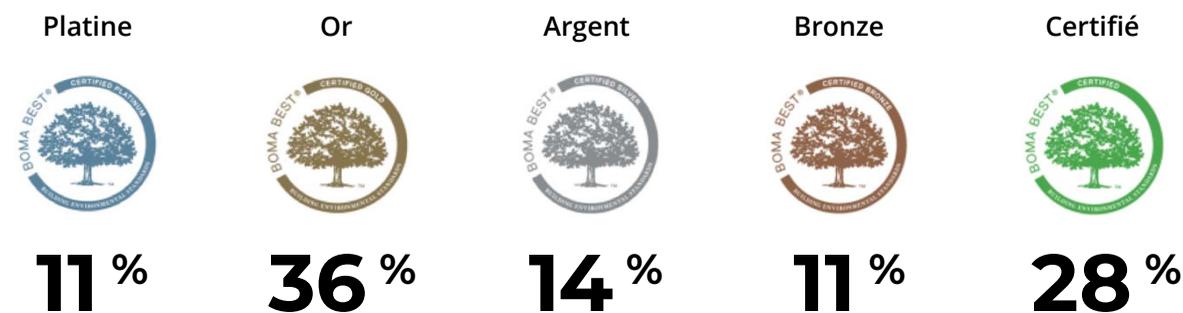
En 2019, 94 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts BOMA BEST<sup>MD</sup> ou LEED<sup>MD</sup>, couvrant plus de 230 bâtiments individuels.



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 m<sup>3</sup>.
4. Le poids à vide moyen d'une voiture de taille moyenne est estimé à 3 500 lb.



Certifications BOMA BEST<sup>MD</sup> par niveau à la fin de 2019

Aménagement

Rendement et attribution

Occupation

Diversification des locataires

Profil de la dette

Recherche

**Durabilité**

# 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

## 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](http://gwlra.com)

Conception : THE WORKS DESIGN COMMUNICATIONS [worksdesign.com](http://worksdesign.com)

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS