



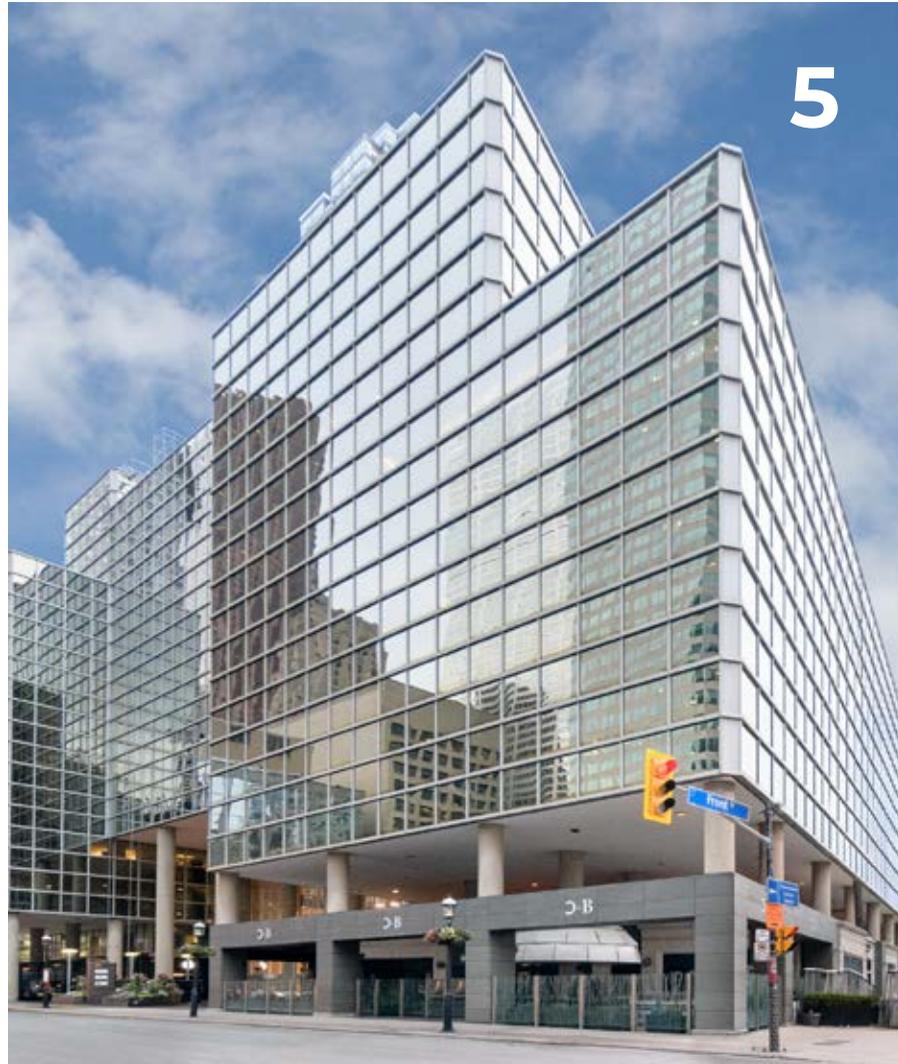
# FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

Rapport annuel 2020

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS



# Rapport annuel du FPIC 2020



## TABLE DES MATIÈRES

Rapport du gestionnaire de portefeuille	<b>3</b>
Vue d'ensemble du Fonds 2020	<b>5</b>
Diversification du portefeuille	<b>6</b>
Aménagement	<b>7</b>
Activités de placement	<b>8</b>
Rendement et attribution	<b>9</b>
Occupation	<b>10</b>
Diversification des locataires	<b>11</b>
Profil de la dette	<b>12</b>
Recherche	<b>13</b>
Développement durable	<b>14</b>
Information sur la Société	<b>16</b>

## Rapport du gestionnaire de portefeuille

### La pandémie sanitaire de COVID-19 a eu un impact profond sur toutes les facettes de la vie telle que nous la connaissons en 2020, et notamment un énorme impact sur les marchés financiers et de placement mondiaux, créant ainsi des bouleversements et des turbulences.

Rétrospectivement, ces situations ont permis une évaluation solide de la durabilité et de la résilience de la thèse de placements du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West (FPIC ou le « Fonds »). La capacité du Fonds à résister à ces situations et à offrir un solide rendement ajusté au risque, alors qu'il célébrait son 40e anniversaire, a illustré la valeur d'une approche disciplinée et à long terme du placement.

Malgré l'apparition soudaine des situations liées à la COVID-19 et les restrictions de circulation de la population qui en ont résulté, le Fonds a réussi à dégager un rendement impressionnant de 2,54 % en 2020, soit quelque 600 et 200 points de base (pdb) de mieux que son groupe de fonds homologues, tel que mesuré par l'indice immobilier MSCI et le Property Fund Index (PFI), et 1 500 pdb de mieux que l'indice TSX REIT.

Le rendement du Fonds a été largement soutenu par la résilience du rendement du revenu, qui a atteint 3,8 %. Le niveau de recouvrement des loyers de 97 % du Fonds et l'occupation globale du portefeuille, qui a terminé l'année à 92,5 %, ont été des facteurs clés. La construction défensive du portefeuille du Fonds, avec des allocations supérieures à l'indice de référence dans les classes d'actifs industriels et résidentiels à logements multiples (49 % collectivement), a permis au Fonds de bénéficier de l'adoption accélérée du commerce électronique et de la force continue de l'urbanisation et du marché résidentiel, tout en limitant son exposition globale aux centres commerciaux de détail (pondération de 10 %), le secteur le plus négativement touché par la pandémie.

Ce mérite de la stratégie d'allocation se reflète dans les rendements du capital au niveau des biens immobiliers du Fonds. Le portefeuille a réalisé une perte de capital de 0,4 % au niveau des biens immobiliers, les rendements favorables des secteurs industriel (+10 %) et résidentiels à logements multiples (+5 %) ayant atténué les conditions plus difficiles des secteurs du commerce de détail (-13 %) et des immeubles de bureaux (-7 %). Tout aussi important, l'approche descendante du Fonds en matière de gestion de l'exposition économique a donné la priorité aux investissements à Toronto, Montréal et Vancouver (plus de 70 % de l'allocation), ce qui a permis d'atténuer l'exposition réalisée dans des économies moins bien diversifiées. Le reste du rendement du capital (perte de 93 pdb) est principalement le produit d'une évaluation négative du marché liée à une réduction significative du coût du financement à des niveaux historiquement bas.

La durabilité et le changement climatique se sont imposés comme des risques de gestion critiques pour les investisseurs en 2020, car l'ampleur croissante de la recherche scientifique et l'appréciation des conséquences des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ont rehaussé leur profil. Le Fonds a fait sa troisième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2020, et a obtenu quatre étoiles vertes (Green Star), avec une cote de 83 et s'est classé au 11<sup>e</sup> percentile dans la catégorie Global Diversified (201 participants). L'engagement du Fonds à l'égard de la résilience a conduit à une analyse par un tiers, achevée en 2020, de son profil de risque lié aux catastrophes climatiques pour chacun de ses actifs et à son inclusion officielle dans le cadre de sa sélection prudente des placements. Le Fonds est fermement résolu à tirer parti de ses premiers avantages dans ce domaine pour stimuler le rendement.

**« Le rendement du Fonds a été largement soutenu par la résilience du rendement du revenu, qui a atteint 3,8 %. Le niveau de recouvrement des loyers de 97 % du Fonds et l'occupation globale du portefeuille, qui a terminé l'année à 92,5 %, ont été des facteurs clés. »**



Le Fonds a continué à appliquer son approche disciplinée de la construction du portefeuille, en donnant la priorité aux emplacements durables, axés sur les transports en commun et riches en commodités, ainsi qu'aux améliorations de haute qualité. Ces caractéristiques trouvent un écho auprès des locataires d'aujourd'hui, tout en conservant l'adaptabilité nécessaire pour s'adapter à l'évolution des besoins des locataires et en offrant aux investisseurs des rendements intéressants à long terme. Un élément essentiel de l'exécution de cette stratégie est la discipline qui consiste à céder des actifs au fur et à mesure que les plans d'affaires au niveau des propriétés sont achevés et que la valeur des actifs est maximisée, tout en maintenant les objectifs déterminés de diversification du portefeuille.

Le Fonds a réussi à se départir de biens immobiliers d'une valeur de plus de 400 millions de dollars en 2020, dans le cadre de trois transactions. En 2019, le gestionnaire du Fonds a indiqué le désir de se défaire d'un immeuble de bureaux de 208 millions de dollars situé dans la banlieue de Vancouver. Le Fonds a réussi à conclure deux cessions au deuxième trimestre de 2020, à des prix qui reflétaient les situations antérieures à la pandémie de COVID-19. Afin de faciliter la construction future d'environ 580 000 pieds carrés de densité multirésidentielle récemment approuvée à High Park Village dans la région du Grand Toronto, le Fonds a formé un partenariat de coentreprise stratégique, réalisant ainsi un produit supplémentaire de 200 millions de dollars par la vente d'une participation de 50 % dans quatre tours d'habitation. Le Fonds souhaite réinvestir ces produits dans l'exécution de sa stratégie de croissance, comme en témoigne l'acquisition d'une parcelle de terrain de huit acres dans la région du Grand Toronto au quatrième trimestre de 2020, destinée à faciliter la construction d'un immeuble industriel d'environ 135 000 pieds carrés.

L'aménagement continue d'être une composante essentielle de la stratégie globale de placement du Fonds (limite de 15 % selon la politique), fournissant ainsi un accès tactique à des possibilités de placement clés tout en offrant des rendements supérieurs ajustés au risque. Malgré les difficultés posées par la COVID-19, le Fonds a pu franchir trois étapes importantes en matière d'aménagement. Le Fonds a achevé la construction d'une installation industrielle de 220 000 pieds carrés à Brampton, en Ontario, immédiatement louée à long terme à une grande organisation logistique. La seconde a été l'achèvement de Livmore High Park ([livmorehighpark.com](http://livmorehighpark.com)), un projet d'aménagement de deux tours et de 535 unités dans la communauté de High Park à Toronto. Enfin, le Fonds a commencé la construction du 185 Enfield, une participation de 50 % dans une coentreprise pour l'aménagement de 366 unités multirésidentielles dans le cœur du centre-ville de Mississauga. Collectivement, ces placements continueront de faire tourner la stratégie globale de placement du Fonds, qui offre le potentiel de réaliser une création de valeur significative.

Le Fonds continue d'employer une stratégie d'endettement prudente, terminant ainsi l'année 2020 avec un solde hypothécaire de 1,1 milliard de dollars, ce qui représente un ratio prêt/valeur d'immeubles de 17,8 %, confortablement dans la limite de la politique de 35 %, le tout sans recours. Le taux nominal moyen de fin d'année de 3,28 % était inférieur de 12 pds à celui de la fin de 2019, avec une échéance moyenne pondérée de 62 mois. Le Fonds a ajouté 50 millions de dollars de nouveaux financements nets en 2020, ce qui a réduit le taux d'intérêt moyen pondéré global à 3,28 %. À l'horizon 2021, le Fonds est bien positionné pour profiter de taux de dette qui sont historiquement attrayants, alors qu'il dispose d'un financement d'environ 200 millions de dollars arrivant à échéance et d'un taux contractuel de 4,15 %. Le Fonds pense pouvoir améliorer sensiblement ces conditions, grâce à une approche axée sur le portefeuille qui optimise le coût du capital.

Pour ce qui est de l'avenir, le Fonds est bien diversifié, à la fois sur le plan des classes d'actifs et sur le plan géographique, et dispose d'un portefeuille d'actifs durables qui a enregistré de solides rendements. Bien qu'il semble probable que la COVID-19 continue à peser sur notre économie en 2021, l'orientation défensive du Fonds, associée à son exposition à des locataires ayant un crédit solide, le place en bonne position pour maintenir un profil de rendement du revenu élevé et participer à la reprise économique éventuelle.

## LE POINT SUR LA SUSPENSION

Le 20 mars 2020, la Canada-Vie a annoncé la suspension temporaire de toute contribution au Fonds, ainsi que de tout rachat et transfert de ce fonds, car la situation liée à la COVID-19 limitait la capacité du secteur à quantifier avec précision l'impact de la COVID-19 sur les marchés immobiliers. Cela a créé une incertitude importante en matière d'évaluation des biens immobiliers appartenant au Fonds, ce qui a entraîné un risque important lié aux valeurs des parts du Fonds. La suspension temporaire a atténué le risque que les investisseurs achètent et vendent des parts à un prix qui ne refléterait pas la valeur du marché. Comme toujours, l'objectif était de protéger les intérêts à long terme des Fonds et des investisseurs. La situation en matière d'évaluation s'est améliorée au cours de l'année, car la mise en œuvre de programmes de soutien gouvernementaux, la découverte et la livraison prévue du vaccin, ainsi que la confiance croissante des investisseurs ont contribué à une reprise importante des transactions de location et de placement. Cette preuve empirique a fourni au domaine de l'évaluation les données nécessaires pour commencer à supprimer progressivement les informations relatives à l'incertitude de l'évaluation pour diverses classes d'actifs.

Le 5 janvier 2021, le Fonds a annoncé le retour de la confiance dans l'évaluation des biens sous-jacents détenus par le Fonds. Cette détermination a été une étape critique dans la décision de lever partiellement la suspension. Le 11 janvier 2021, le Fonds a été ouvert aux contributions et aux transferts. Afin de faciliter un processus de rachat ordonné et de confirmer la liquidité nécessaire, le Fonds a accepté les demandes de rachat pour une période de six semaines. Le Fonds a été en mesure d'accepter un paiement de 100 % des demandes de rachat le 12 mars 2021, et a entièrement levé la suspension temporaire le 19 avril 2021.



Steven Marino  
Vice-président exécutif, gestion de portefeuille

## Vue d'ensemble du Fonds 2020

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.

**123**  
IMMEUBLES

**5 639 M\$**  
VALEUR  
IMMOBILIÈRE BRUTE,  
EN BAISSÉ DE 5,5 %  
SUR DOUZE MOIS

**25 %**  
CROISSANCE DE LA  
VALEUR BRUTE DU  
FONDS SUR 5 ANS

**3,8 %**  
RENDEMENT  
DES REVENUS

**-1,3 %**  
RENDEMENT  
EN CAPITAL

**2,5 %**  
RENDEMENT TOTAL

**8,9 %**  
ANNUALISÉ SUR  
10 ANS

**97 %**  
RECOUVREMENT  
DES LOYERS D'AVRIL  
À DÉCEMBRE

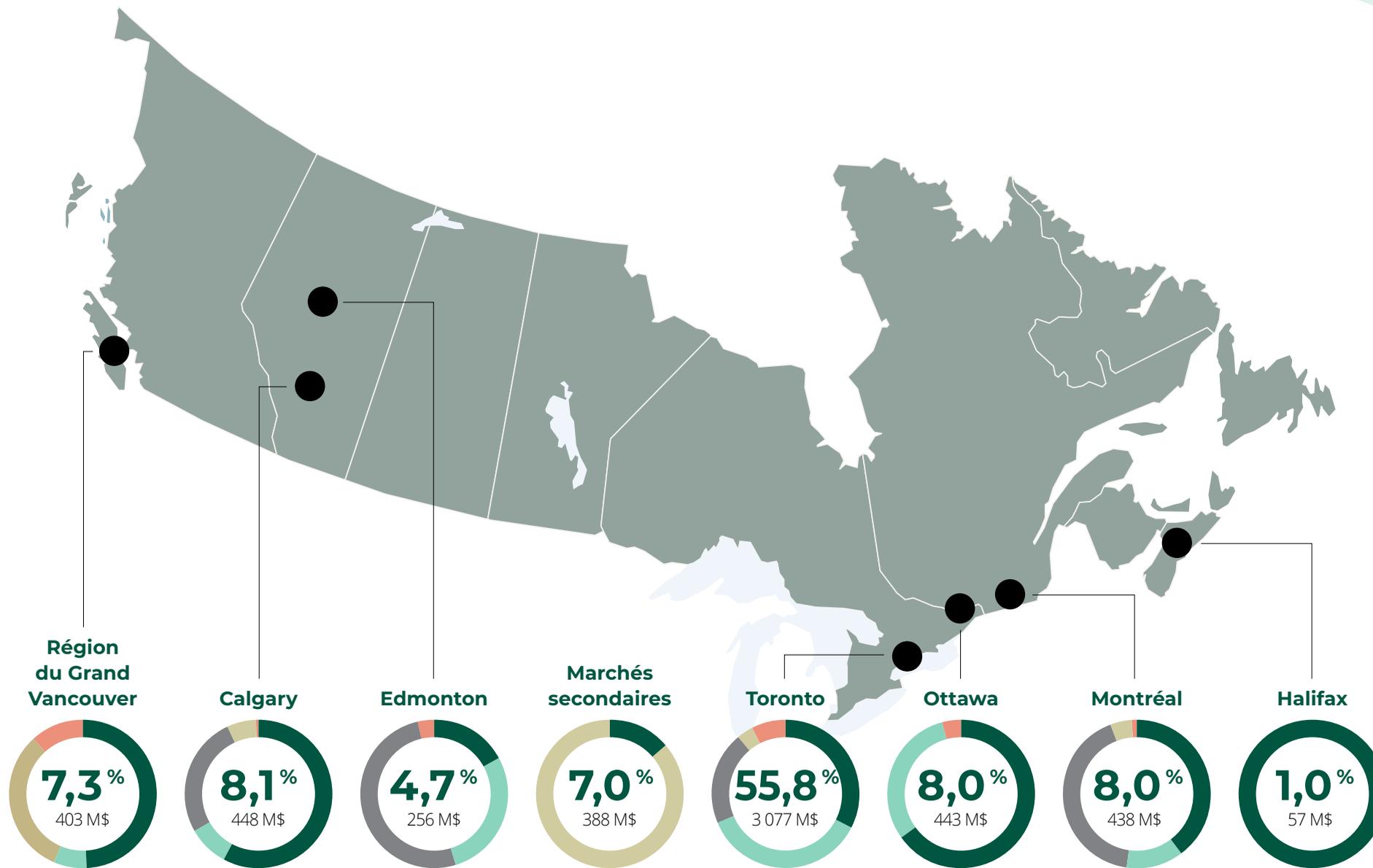
**92,5 %**  
OCCUPATION, EN  
BAISSÉ DE 1,76 %  
SUR DOUZE MOIS



33, rue Yonge (Toronto, Ontario)



# Diversification du portefeuille



## EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIFS

(montants en millions de dollars)

- 
**Immeubles de bureaux**  
**37,7%**  
 2 085 \$

---

- 
**Immeubles résidentiels**  
**26,0%**  
 1 431 \$

---

- 
**Immeubles industriels**  
**20,2%**  
 1 111 \$

---

- 
**Immeubles de commerce de détail**  
**10,5%**  
 578 \$

---

- 
**Autre**  
**5,6%**  
 307 \$

## Aménagement

### THE LIVMORE HIGH PARK

Le réaménagement de Grenadier Square (appelé « The Livmore High Park ») est situé à côté du High Park de Toronto et à quelques pas de la station de métro High Park. Le projet comprenait la construction de deux nouvelles tours (50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue) comprenant 528 nouvelles unités locatives de luxe et 22 000 pieds carrés de nouveaux espaces de commodité dont profiteront les locataires du nouveau et de l'ancien immeuble. Tous les locataires du grand complexe de quatre bâtiments auront désormais accès à une installation de conditionnement physique ultramoderne, à une piscine, à un bain à remous, à un parcours pour chiens, à des barbecues et à un pavillon comprenant des salles de réunion, une aire de jeux intérieure, une salle de théâtre et deux salles de réunion ou de réception. Le 55 Quebec Avenue a été achevé en août 2020, sa location a commencé immédiatement et il est actuellement loué à 85 %. Le 50 High Park Avenue a été achevé en décembre 2020. La mise en location a commencé en février 2021 et le taux de location est actuellement de 12 %. La stabilisation des deux tours est prévue pour le milieu ou la fin du deuxième trimestre de 2022 ou plus tôt. Le projet continue de bénéficier d'une solide campagne de marketing, principalement axée sur la publicité numérique et les médias sociaux, les services d'inscription sur Internet et les affiches sur le site. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site [livmorehighpark.com](http://livmorehighpark.com).



The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



### VANCOUVER CENTRE II

La construction de cette tour de bureaux de classe « AAA » de 370 000 pieds carrés est presque achevée et les premiers locataires devraient s'y installer au début de 2022. 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 au milieu 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 à un carrefour entre le centre des affaires traditionnel de Vancouver, les communautés résidentielles urbaines et les 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.

La structure de la tour a été récemment achevée, l'accent est désormais mis sur l'installation du système de murs rideaux extérieurs et, ensuite, sur les systèmes mécaniques et électriques. La prélocation progresse bien, avec 52 % du bâtiment engagé un an avant l'achèvement prévu.

Vancouver continue d'être le centre d'intérêt de nombreuses entreprises technologiques internationales, et l'immeuble continue de présenter un fort attrait sur le marché et parmi ses concurrents, étant bien placé pour susciter l'intérêt de locataires potentiels au cours de l'année prochaine.



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

## Activités de placement

Les activités de placement pour le Fonds étaient limitées en 2020, compte tenu de la suspension temporaire du Fonds et de l'incertitude associée aux valeurs de marché. Ces situations s'étant améliorées, le Fonds poursuivra sa croissance en ajoutant des actifs stratégiques à ses avoirs de base par le biais d'acquisitions et d'aménagements en 2021. Les activités pour l'année comprennent la vente de deux actifs non essentiels de bureaux de banlieue en Colombie-Britannique pour un produit net de plus de 200 millions de dollars. Afin de faciliter la construction future de 580 900 pieds carrés de densité multirésidentielle supplémentaire récemment approuvée à High Park Village dans la région du Grand Toronto, le Fonds a formé un partenariat de coentreprise stratégique, réalisant ainsi un produit supplémentaire de 200 millions de dollars. Le Fonds a également réussi à acquérir une parcelle de terrain de huit acres dans la région du Grand Toronto, destinée à faciliter la construction d'un bâtiment industriel de nouvelle génération de plus de 135 000 pieds carrés.



9500 Glenlyon Parkway (Burnaby, Colombie-Britannique) (Vendu)



Crestwood Corporate Centre (Richmond, Colombie-Britannique) (Vendu)



High Park Village (Toronto, Ontario)

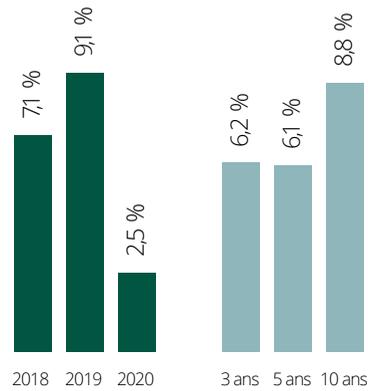


Abbotside Development (Caledon, Ontario)

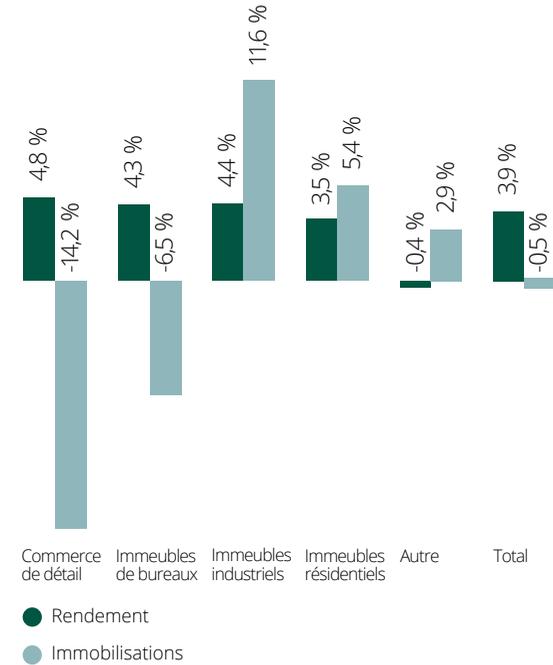


# Rendement et attribution

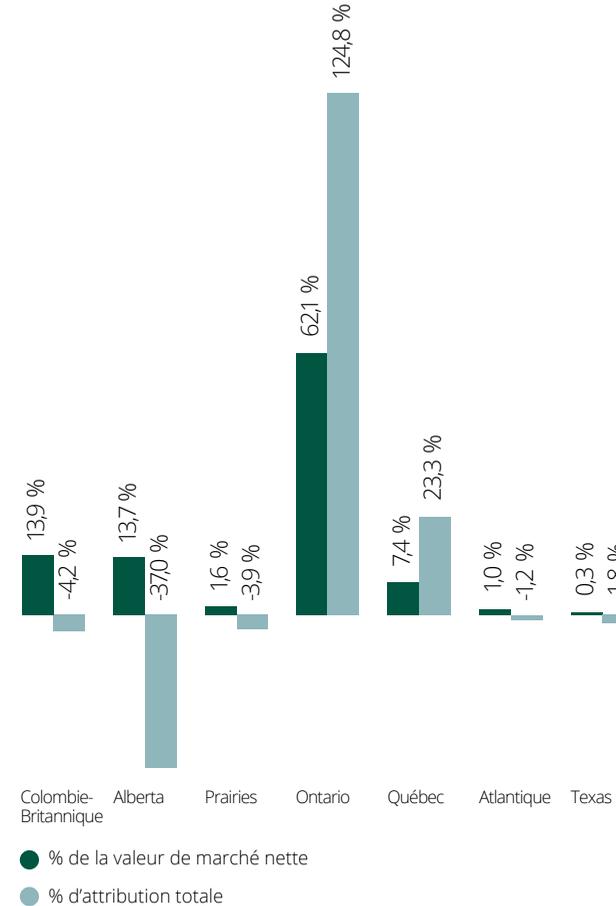
### Rendement total



### Rendement par classe d'actifs



### Attribution et pondération du Fonds par région



### Attribution et pondération du Fonds par classe d'actifs

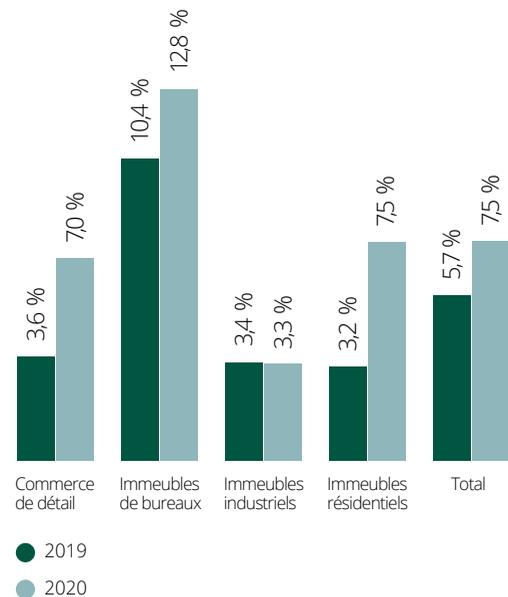


**Le secteur industriel continue de bénéficier de l'évolution du paysage du commerce de détail et de l'adoption accélérée du commerce électronique. Quatre-vingt-trois pour cent du rendement total du Fonds provenaient de cette classe d'actifs en 2020.**

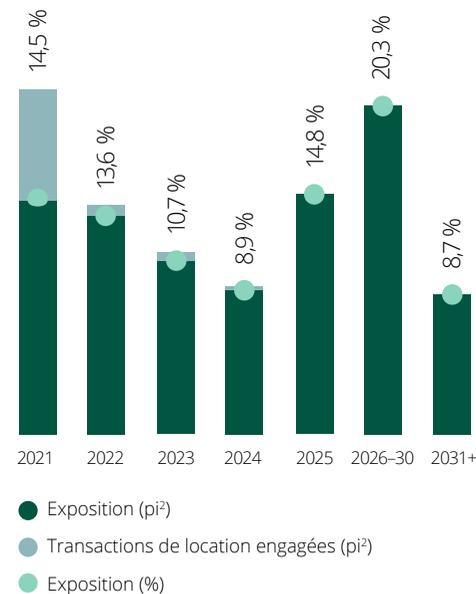
## Occupation

L'année 2020 a incontestablement été difficile, la pandémie ayant perturbé tous les aspects de la vie. De nombreuses entreprises ont été contraintes de fermer leurs portes en raison des mesures de confinement imposées par le gouvernement, et de nombreuses incertitudes subsistent. Le Fonds a toutefois réalisé un rendement admirable dans les circonstances, ce qui souligne l'importance de la construction de son portefeuille à orientation défensive. Le Fonds offre depuis longtemps aux investisseurs des revenus réguliers grâce à des niveaux d'occupation élevés provenant d'une liste de locataires de grande qualité et à un profil d'expiration bien équilibré. Si le taux d'occupation a légèrement baissé par rapport à 2019, le rendement des revenus est restée résilient.

### Sommaire par classe d'actifs



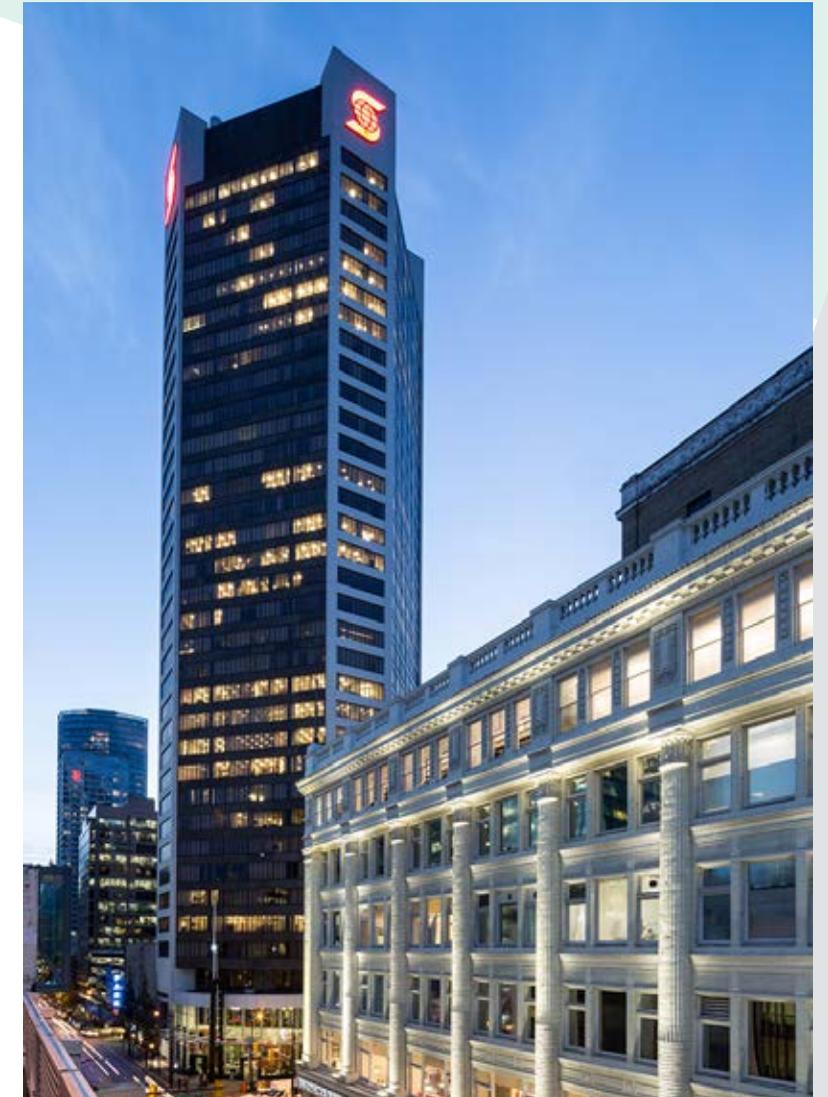
### Expiration de bail



**14,8 %**  
EXPOSITION  
MAXIMALE À LA  
RECONSTRUCTION SUR  
UNE SEULE ANNÉE

**29 %**  
DU PORTEFEUILLE  
AVEC ÉCHÉANCES  
DE LOCATION  
EN 2026+

**92,5 %**  
D'OCCUPATION



Vancouver Centre (Vancouver, Colombie-Britannique)

## Diversification des locataires

Le Fonds a été en mesure d'obtenir 97 % de ses revenus locatifs contractuels d'avril à la fin de l'année. Cela a été possible grâce à la qualité sous-jacente et à la diversification de sa base de locataires, qui se compose de plus de 1 300 baux commerciaux uniques et de plus de 5 000 baux résidentiels uniques.

### Diversification du portefeuille et des locataires

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2020

Classement	Locataire	Loyer de base annuel	% du total (loyer de base)	Portefeuille commercial (pieds carrés)	DMPB*
1	Organismes fédéraux et autres organismes gouvernementaux	17 575 006 \$	8,6 %	883 397	4,2
2	ConocoPhillips Canada	8 790 482 \$	4,3 %	258 544	4,0
3	La Banque de Nouvelle-Écosse	7 972 908 \$	3,9 %	310 730	1,9
4	Home Depot	6 737 195 \$	3,3 %	814 714	14,3
5	Wal-Mart	5 010 560 \$	2,5 %	498 309	7,1
6	Entrepôts Intramodal inc.	4 935 168 \$	2,4 %	822 528	2,8
7	Infrastructure de l'Alberta	3 575 600 \$	1,8 %	177 887	2,0
8	Invesco Canada Ltd.	3 180 041 \$	1,6 %	149 649	1,5
9	Toronto Transit Commission	3 149 185 \$	1,5 %	151 041	6,5
10	Groupe CGI inc.	3 077 668 \$	1,5 %	92 008	12,2
	<b>Sous-total</b>	<b>64 003 814 \$</b>	<b>31,3 %</b>	<b>4 158 807</b>	<b>6,1</b>
	Autre	140 260 453 \$	68,7 %	12 436 435	4,1
	<b>Total</b>	<b>204 264 267 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>16 595 242</b>	<b>4,6</b>

\* La DMPB est représentative de la portion commerciale (non résidentielle) du portefeuille.

### Répartition des locataires

Exposition de la ville et de la classe d'actifs		
● 1	Finances et assurances	19,1 %
● 2	Commerce de détail	15,1 %
● 3	Administration publique	13,1 %
● 4	Transport et entreposage	10,3 %
● 5	Secteur manufacturier	10,0 %
● 6	Mines, pétrole et gaz	8,1 %
● 7	Services professionnels, scientifiques et techniques	6,8 %
● 8	Hébergement et services de restauration	4,8 %
● 9	Commerce de gros	2,6 %
● 10	Immobilier, location et crédit-bail	1,8 %
	<b>Sous-total</b>	<b>91,7 %</b>
●	Autres	8,3 %
	<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>

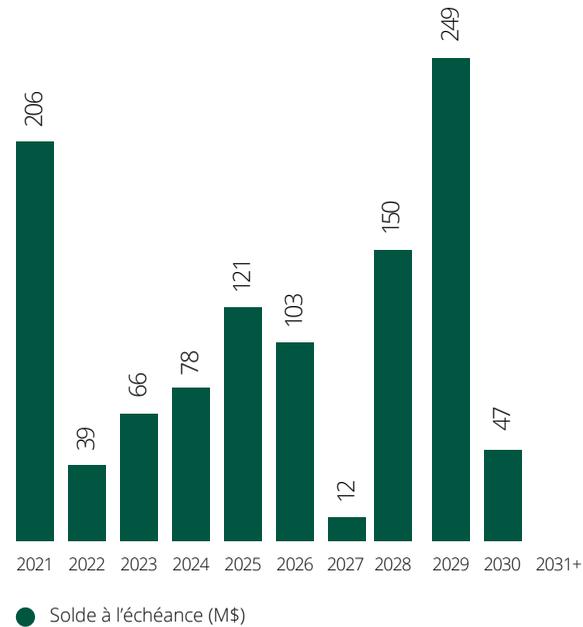




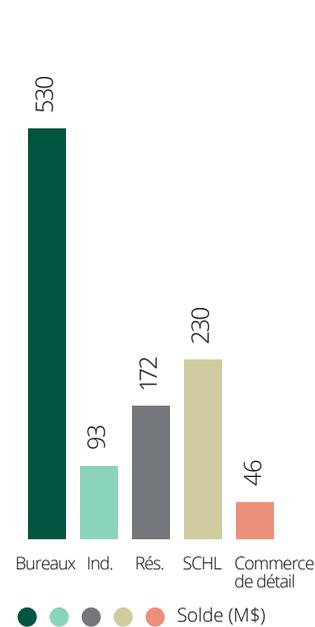
## Profil de la dette

Le Fonds emploie une stratégie d'endettement prudente axée sur le nantissement d'actifs permettant d'obtenir comme résultat le plus faible coût du capital. Une pondération importante dans le secteur des immeubles résidentiels à logements multiples a donné au Fonds la possibilité d'utiliser le financement assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à son avantage concurrentiel. Environ un tiers de la dette du portefeuille est assurée par la SCHL et présente un rabais moyen de 70 pdb par rapport au solde du financement hypothécaire conventionnel. L'activité tout au long de l'année 2020 a conduit à une augmentation de 60 pdb du ratio prêt/valeur du Fonds, tout en diminuant le coût total de la dette pondéré de 12 pdb, à 3,28 %.

### Profil d'échéance du solde de la dette



### Sommaire par classe d'actifs



**17,2 %**  
PAR RAPPORT  
À 35 % MAXIMUM

**70 PDB**  
ÉCART DE TAUX ENTRE  
UN PRÊT CONVENTIONNEL  
ET UN PRÊT ASSURÉ  
AUPRÈS DE LA SCHL

**1 c\$**  
DE L'ENCOURS DE  
LA DETTE À TAUX FIXE

**310 M\$**  
EN FINANCEMENT  
DE LA SCHL

**62 MOIS**  
DURÉE MOYENNE  
PONDÉRÉE

**39** HYPOTHÈQUES  
AFFICHANT UN SOLDE  
MOYEN DE 27,5 M\$

**3,28 %**  
TAUX NOMINAL  
MOYEN PONDÉRÉ

**50 M\$**  
NOUVEAU FINANCEMENT  
NET

## Recherche

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

### L'AVENIR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

La pandémie de COVID-19 a suscité un dialogue important sur l'avenir de la demande de bureaux, d'autant plus que les travailleurs des services professionnels demeurent soumis à une certaine forme de politique de maintien sur place dans le monde entier. Pour CIGWL, le développement de nos perspectives pour le secteur des immeubles de bureaux est apparu comme une priorité de recherche pour 2020. Si l'incertitude persiste à court terme, nos résultats montrent que plusieurs facteurs continuent de soutenir la demande de bureaux à long terme, notamment la croissance de la main-d'œuvre, l'émergence de modèles de travail hybrides et l'évolution du rôle du bureau.

#### Croissance de la main-d'œuvre et demande de bureaux

La croissance de la main-d'œuvre à long terme continuera de stimuler la demande de bureaux et la croissance du taux d'occupation. Dans la plupart des villes du monde, la croissance de l'emploi dans les bureaux continue de dépasser celle de tous les autres secteurs, à la suite de l'essor de l'« économie du savoir » et à la croissance connexe dans les secteurs de la technologie, des finances et des sciences. La pandémie a accéléré cette tendance, notamment la croissance de domaines émergents tels que la santé, le commerce électronique, l'intelligence artificielle et les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

#### Le travailleur de bureau flexible

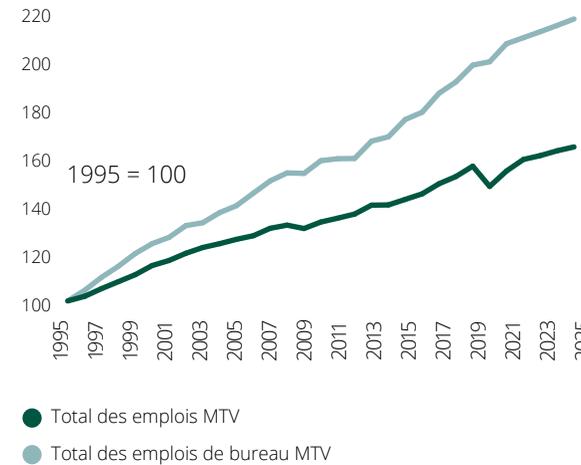
Les résultats des sondages réalisés par l'industrie révèlent que la plupart des employés et des organisations préfèrent un modèle de travail hybride après la COVID-19 (ou après le vaccin). L'entreprise d'architecture mondiale Gensler a mené un sondage en août 2020 qui a révélé que 81 % des travailleurs souhaitaient être au bureau au moins une partie du temps (29 % cinq jours par semaine, 52 % hybride). Quant aux incidences sur la demande de bureaux, KPMG a interrogé 500 chefs d'entreprise en mars 2021 et a constaté que seuls 17 % d'entre eux prévoyaient de réduire leur empreinte physique. Il s'agit d'une réduction importante par rapport aux 69 % de chefs d'entreprise qui prévoyaient de le faire lorsqu'ils ont été interrogés en août 2020. La pandémie prolongée semble avoir renforcé les avantages du bureau physique.

#### Le bureau comme expérience

La COVID-19 a accéléré la valeur du lieu de travail en améliorant la collaboration, la productivité, la satisfaction et la croissance globale des employés. Les propriétaires devront offrir une expérience de bureau de qualité supérieure et des commodités permettant d'améliorer la productivité. Avant la COVID-19, une évolution était en cours vers un « espace en tant que service » avec des baux plus souples et des offres clés en main.

#### Emploi total indexé

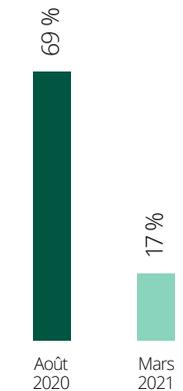
Comparaison entre les secteurs d'occupation de bureaux et de locaux autres que des bureaux (Montréal-Toronto-Vancouver [MTV] combinés)



Source des données : Conference Board du Canada

#### Les chefs d'entreprise qui prévoient de réduire leur empreinte de bureaux

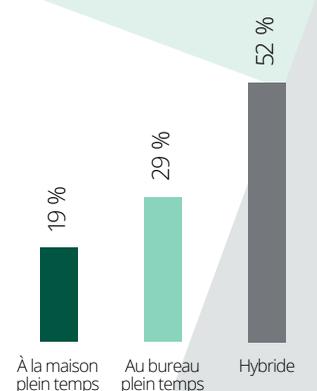
Sondage réalisé par KPMG



(500 répondants)

#### Les employés de bureau à la maison (préférences après la pandémie)

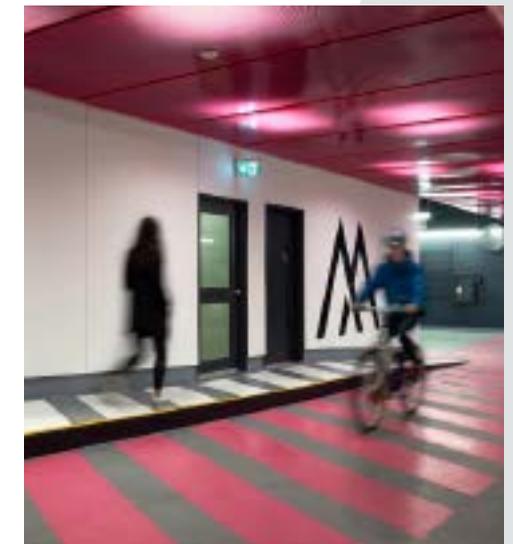
Sondage réalisé par Gensler



(Août 2020)



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)



Robson Court (Vancouver, Colombie-Britannique)

## Développement durable

### ESG EN 2020

La pandémie de COVID-19 a souligné l'importance de la gestion des facteurs ESG, démontrant ainsi que de solides pratiques en matière d'ESG améliorent la résilience face aux menaces systémiques. Le gestionnaire du Fonds a maintenu son attention sur les facteurs ESG cette année en assurant la sécurité de ses employés, locataires et résidents, et en offrant un soutien aux entreprises par le biais de programmes d'allègement des loyers, tout en continuant à gérer les impacts environnementaux des actifs du Fonds.

Le gestionnaire du Fonds a conservé quatre objectifs ESG, qui sont intégrés à la gestion et au développement 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 de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 30 % entre 2013 et 2020.

# 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 collectivités pour s'assurer que les intérêts à long terme des collectivités 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 2020, 90 % du portefeuille du Fonds par surface de plancher étaient certifiés BOMA BEST<sup>MD</sup> ou LEED<sup>MD</sup>.

# 4

**Faire des affaires avec honnêteté et intégrité.** Le gestionnaire du Fonds s'assure que tous les employés attestent de la conformité à son code de conduite, et il a fait suivre à ses employés 1 170 heures de formation à la conformité en 2020.

### GESTION DES FACTEURS ESG

Le Fonds a fait sa troisième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2020 et a obtenu la cote 4 étoiles du GRESB.

Le Fonds s'est classé 22<sup>e</sup> dans la catégorie Diversifié/Non inscrit/Essentiel (« Diversified/Non-Listed/Core ») à l'échelle mondiale, sur 201 soumissions. Il s'est également classé premier (sur huit) dans la catégorie Diversifié/Bureau/Résidentiel/Non inscrit (« Diversified/Office/Residential/Non Listed ») de l'évaluation du développement en Amérique du Nord, étant en effet reconnu comme chef de file du secteur du développement régional, en reconnaissance des pratiques d'aménagement du Fonds. Le gestionnaire du Fonds, la Société Conseillers immobiliers GWL, a obtenu la cote 5 étoiles du GRESB pour la sixième année consécutive pour son portefeuille géré.

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 sur plus de 1 200 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. Combiné, le portefeuille immobilier du GRESB représente 4,8 billions de dollars américains en valeur d'actifs immobiliers.



### GESTION DES RISQUES CLIMATIQUES

Le Fonds reconnaît que le changement climatique peut avoir un impact sur les actifs immobiliers sous la forme de « risques physiques », résultant de la fréquence et de l'ampleur croissantes des risques naturels liés au climat, et de « risques de transition », résultant des efforts politiques, commerciaux et sociétaux visant à décarboniser les économies. Le gestionnaire du Fonds a entrepris plusieurs initiatives en 2020 pour évaluer ces risques dans l'ensemble de son portefeuille géré.

En ce qui concerne les risques physiques, le Fonds a effectué des évaluations détaillées de l'exposition aux risques avec un fournisseur tiers d'analyse des risques, pour tous les actifs du portefeuille, couvrant 20 risques naturels et liés au climat. Les évaluations comprenaient des projections du changement climatique pour les années 2045 et 2070, selon trois scénarios de réchauffement, afin de mieux comprendre comment le risque de dangers liés au climat pourrait évoluer au fil du temps. Les résultats préliminaires montrent que la cote de risque moyen global du Fonds pour son portefeuille géré, tous risques confondus, est classée comme « faible » (lorsqu'il est mesuré par rapport à la référence mondiale de son fournisseur), et la cote d'exposition moyenne au risque pour chaque risque aigu évalué ne dépasse pas les seuils internes. Le Fonds a également intégré les évaluations de l'exposition aux risques actuels dans son processus de diligence raisonnable pour les nouveaux placements.

Le Fonds gère les risques de transition en réduisant son empreinte carbone, ce qui diminue l'exposition du Fonds et de ses locataires au prix du carbone et aux risques réglementaires, entre autres. Entre 2013 et 2020, le Fonds a réduit ses émissions de GES de 20 659 tonnes d'Eq CO<sub>2</sub> dans l'ensemble de ses portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples. Si l'ambition déclarée du gouvernement du Canada est d'instaurer une taxe sur le carbone de 170 \$ par tonne d'Eq CO<sub>2</sub> en 2030, cette réduction équivaldrait à un évitement potentiel de coûts de 3,5 millions de dollars par année.

Enfin, le Fonds a participé au module de résilience du GRESB pour la troisième année, obtenant une note de 22 % supérieur à la moyenne du GRESB, ce qui démontre son engagement à gérer le risque climatique. Le module évalue comment les sociétés immobilières développent une capacité d'évaluation, de gestion et d'adaptation face aux chocs et facteurs de stress sociaux et environnementaux, y compris ceux dus au changement climatique.

## RENDEMENT EN MATIÈRE DE DURABILITÉ, 2013-2020

Les confinements partout au Canada durant la pandémie de COVID-19 en 2020 a eu des répercussions importantes, mais variables, sur l'utilisation des services publics, la production de déchets et les émissions de GES des bâtiments. L'impact combiné a entraîné des réductions substantielles pour tous ces paramètres, en partie grâce aux équipes de gestion qui ont ajusté les opérations des actifs de manière à minimiser les coûts des services publics et les impacts environnementaux.

Bien que le Fonds ait réduit son impact environnemental en 2020 et se soit appuyé sur les réductions réalisées entre 2013 et 2019, on s'attend à ce que l'ampleur de ces réductions ne soit pas entièrement maintenue au-delà de 2021, au fur et à mesure que les confinements s'atténuent. Toutefois, le Fonds est fermement résolu à continuer de gérer son rendement environnemental et s'efforce d'améliorer l'efficacité de ses actifs.

Globalement, entre 2013 et 2020, le Fonds a réduit :

### Émissions de gaz à effet de serre de 30 %, ou 20 659 tonnes d'Eq CO<sub>2</sub>

- équivalent du retrait de 4 493 voitures de la route pendant une année<sup>(1)</sup>

### Consommation d'énergie de 16 %

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 621 foyers canadiens<sup>(2)</sup>

### Consommation d'eau de 23 %

- équivalent de 98 piscines olympiques<sup>(3)</sup>

### 20 % les déchets mis en décharge

- équivalent à 746 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).

## CERTIFICATIONS ET RÉCOMPENSES

Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 30 récompenses de l'industrie, dont 3 en 2020, liées à la durabilité, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

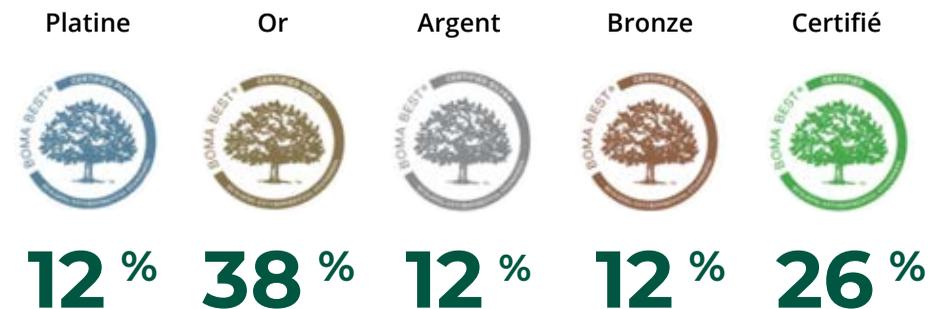
### Point saillant : Millstream Village

- Le prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY), centre commercial extérieur – BOMA BC

En 2020, 90 % 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 24 millions de pieds carrés. Le pourcentage d'actifs certifiés a diminué par rapport à l'année dernière en raison de la cession de plusieurs bâtiments certifiés au sein du Fonds en 2020. Tous les actifs d'immeubles de bureaux du Fonds ont pour objectif d'atteindre un niveau minimum de BOMA BEST<sup>MD</sup> Or d'ici 2023. À la fin de l'année 2020, 83 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif.



Millstream Village (Victoria, Colombie-Britannique)



Certifications BOMA BEST<sup>MD</sup> par niveau à la fin de 2020

Notre approche en matière de production de rapport de durabilité : La section de ce rapport consacrée aux facteurs ESG 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, Conseillers immobiliers GWL, nous nous sommes largement fondés sur nos perspectives de durabilité pour déterminer les sujets les plus pertinents pour le Fonds et ses parties prenantes. Cela comprend la référence au 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.

<sup>(1)</sup> U.S. EPA, [GHG Equivalencies Calculator](#).

<sup>(2)</sup> L'utilisation moyenne de l'énergie est de 92,5 GJ/ménage/année, de Statistique Canada, [Enquête sur les ménages et l'environnement 2015](#).

<sup>(3)</sup> La taille standard d'une piscine olympique est de 2 500 m<sup>3</sup>.

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



## 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

#### Steven Marino

Vice-président principal, gestion de portefeuille

#### Rob Kavanagh

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

#### 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

#### Montreal

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



1350 – 1360 René Lévesque West (Montréal, Québec)



Gulf Canada Square (Calgary, Alberta)



1 Adelaide (Toronto, Ontario)



## SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

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

 [GWL Realty Advisors](#)

 [@gwlr](#)

 [@gwlr](#)

[gwlr.com](#)