

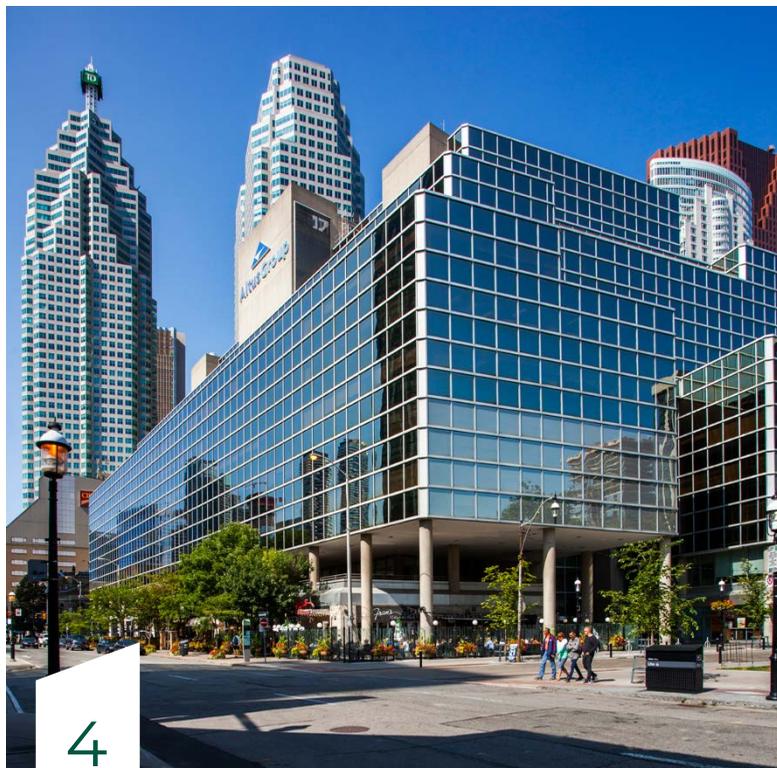


GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1



TABLE DES MATIÈRES



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021



AMÉNAGEMENT



OCCUPATION

- 2 RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE
- 4 VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021
- 5 DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE
- 5 EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIF
- 6 AMÉNAGEMENT
- 7 ACTIVITÉS DE PLACEMENT

- 8 RENDEMENT ET ATTRIBUTION
- 9 OCCUPATION
- 10 DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES
- 11 PROFIL DE LA DETTE
- 12 RECHERCHE
- 13 DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 15 INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ

RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

En 2021, les investisseurs ont été attirés par des options alternatives, notamment l'immobilier, pour générer des rendements stables à long terme, tout en améliorant la résilience et la diversification des portefeuilles. Cela s'est traduit par un volume de transactions record de 59 milliards de dollars au Canada en 2021. Les investisseurs ont pu bénéficier de rendements intéressants, les solides indicateurs de base du marché ayant en effet généré une plus-value en capital intéressante.

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a généré un rendement annuel brut de 11,6 % en 2021, soit son meilleur rendement annuel depuis 2012. Ce rendement est attribuable au revenu à 3,7 % et à un rendement de capital de 7,9 %. L'attribution du Fonds à la classe d'actifs industriels, supérieure à l'indice de référence, lui a permis de bénéficier de la croissance du commerce électronique et des problèmes de la chaîne d'approvisionnement mondiale, générant ainsi un rendement du capital de 25 %. En comparaison, la réouverture tardive de l'économie en raison des restrictions sanitaires liées à la pandémie a fait stagner la demande d'immeubles résidentiels à logements multiples et de bureaux locatifs en milieu urbain. La hausse des niveaux de vaccination et la levée des restrictions de circulation devraient permettre à ces secteurs de bénéficier de la réouverture en 2022.

Fait tout aussi important, le Fonds a pu retrouver une certitude d'évaluation des immeubles sous-jacents du Fonds le 5 janvier 2021, soutenue par les indications empiriques de l'activité de location et d'investissement du marché. Cette certitude a permis au Fonds de faciliter un processus de rachat ordonné pour confirmer la liquidité nécessaire et finalement lever la suspension temporaire le 19 avril 2021.

Le Fonds continue de suivre sa stratégie d'investissement disciplinée, en privilégiant les emplacements durables et axés sur les transports en commun, dotés d'aménagements de qualité et riches en équipements. L'approche descendante privilégie les investissements à Toronto, Montréal et Vancouver (plus de 70 % de l'attribution), offrant ainsi une exposition aux économies les plus diversifiées et les plus résilientes du Canada, ainsi que des attributions tactiques à d'autres marchés visant à fournir une exposition économique complémentaire ciblée.

Le Fonds continue d'accéder stratégiquement aux investissements, en combinant les activités d'investissement et d'aménagement, ce qui lui donne accès à des possibilités importantes qui devraient générer des rendements supérieurs ajustés au risque. Points saillants de 2021 :

- Acquisition d'une parcelle de terrain de 128 acres nets, d'une valeur de 28 millions de dollars, à la limite nord de Calgary, en Alberta (Balzac), ayant un potentiel d'aménagement progressif de plus de deux millions de pieds carrés.
- Début de la construction d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro d'Ottawa.

Le changement climatique et les risques liés à la transition ont continué à occuper le devant de la scène, la recherche scientifique ayant confirmé la nécessité pour la société de donner la priorité aux investissements durables. Depuis 2013, le Fonds a réduit ses émissions globales de gaz à effet de serre (GES) dans l'ensemble de ses portefeuilles d'immeubles résidentiels et de bureaux grâce à des analyses énergétiques régulières, à l'établissement d'objectifs de réduction et à la modernisation des immeubles afin d'améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions. Il reste du travail à faire et, au début de 2022, le Fonds s'est engagé à adopter l'objectif du gouvernement fédéral consistant à atteindre des émissions nettes de GES nulles d'ici 2050. L'engagement du Fonds en matière d'investissement responsable a été récompensé à l'occasion de sa quatrième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) : le Fonds a en effet obtenu la cote cinq étoiles du GRESB en 2021 avec une note de 87 et a été classé au 11^e centile dans la catégorie Global-Diversified (246 participants).

« Malgré les difficultés liées à la pandémie de COVID-19, le Fonds a généré un rendement annuel brut de 11,6 % en 2021, soit son meilleur rendement annuel depuis 2012. »

**STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT DIRECTEUR,
GESTION DE PORTEFEUILLE**





Le Fonds continue d'appliquer une stratégie d'endettement prudent, terminant ainsi l'année 2021 avec un financement de 1,1 milliard de dollars et un ratio prêt/valeur d'immeubles de 17,7 %, confortablement dans la limite de la politique de 35 %, le tout sans recours. Le taux nominal moyen du portefeuille de prêts hypothécaires en fin d'année était de 2,96 %, avec une échéance moyenne pondérée de 52 mois. Le financement contractuel du Fonds fournit une couverture contre le risque de taux d'intérêt, car son évaluation quotidienne au marché donne aux détenteurs de contrats la possibilité de bénéficier de la perspective d'une hausse des taux et des écarts.

Les investisseurs sont préoccupés par l'inflation. L'immobilier a tendance à enregistrer de bons rendements dans les environnements inflationnistes, cette relation dépendant principalement de la santé de l'immeuble (indicateurs de base du marché). Les baux de courte durée, à savoir les baux de location de logements et de petits quais de chargement industriels, se sont révélés particulièrement performants et ont permis d'obtenir une forte croissance des locations. La combinaison du renforcement des indicateurs de base du marché et de la réouverture de l'économie canadienne, ainsi que les attributions démesurées du Fonds dans les secteurs de l'industrie et des immeubles à logements multiples, permettent au Fonds de maintenir un solide profil de rendement du revenu et de générer des rendements ajustés au risque attractifs.

STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT DIRECTEUR,
GESTION DE PORTEFEUILLE

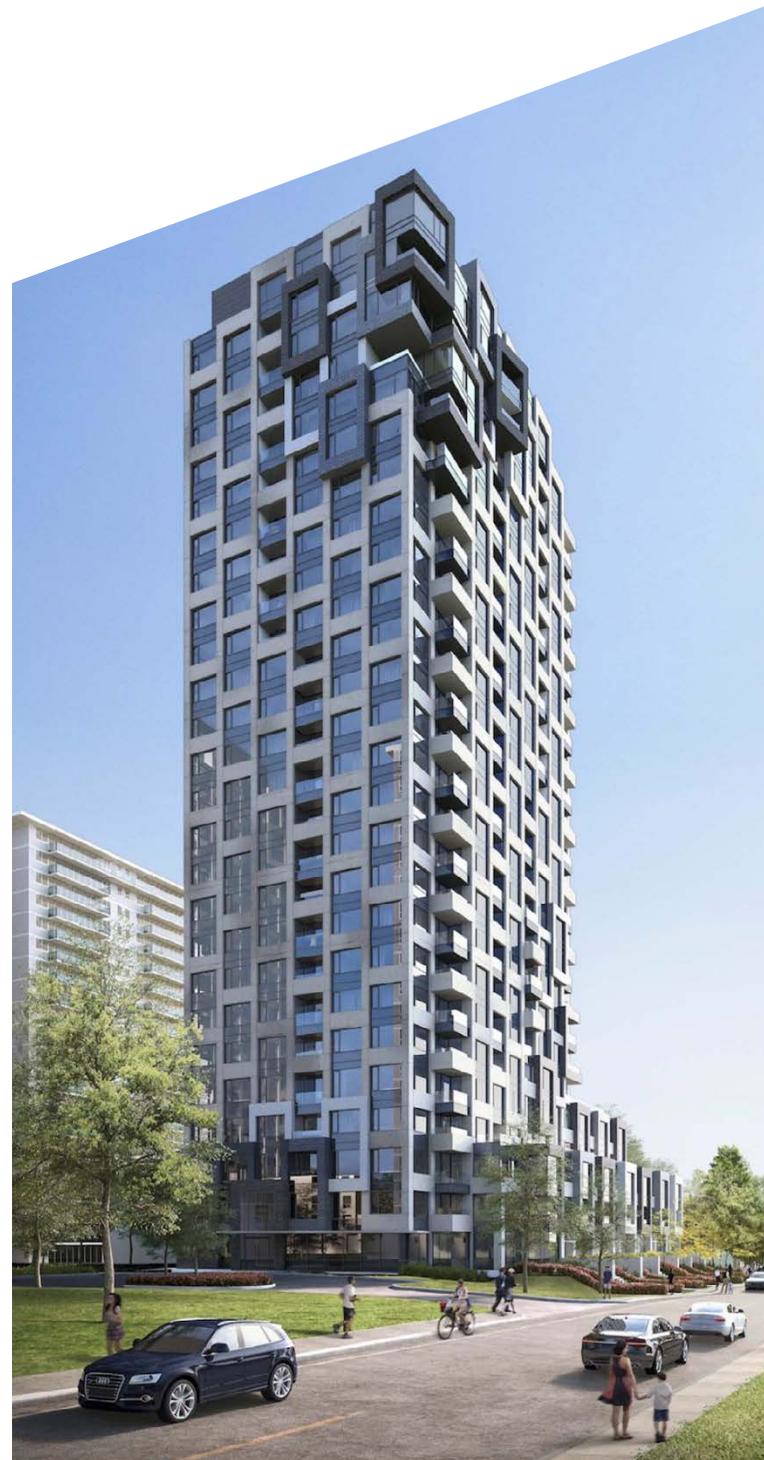


Photo de gauche : Livmore High Park (Toronto, Ontario)
Photos de droite : Laird Business Park (Milton, Ontario)



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021

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.

124

Immeubles

6 141 M\$

Valeur immobilière brute,
en hausse de 9,7 % sur
douze mois

8,4 %

Rendement annualisé
sur 10 ans

3,7 %

Rendement du revenu

7,9 %

Rendement du capital

11,6 %

Rendement total

142 M\$

Nouvelle activité d'acquisition

90,6 %

Occupation, baisse de 190 pdb
sur douze mois

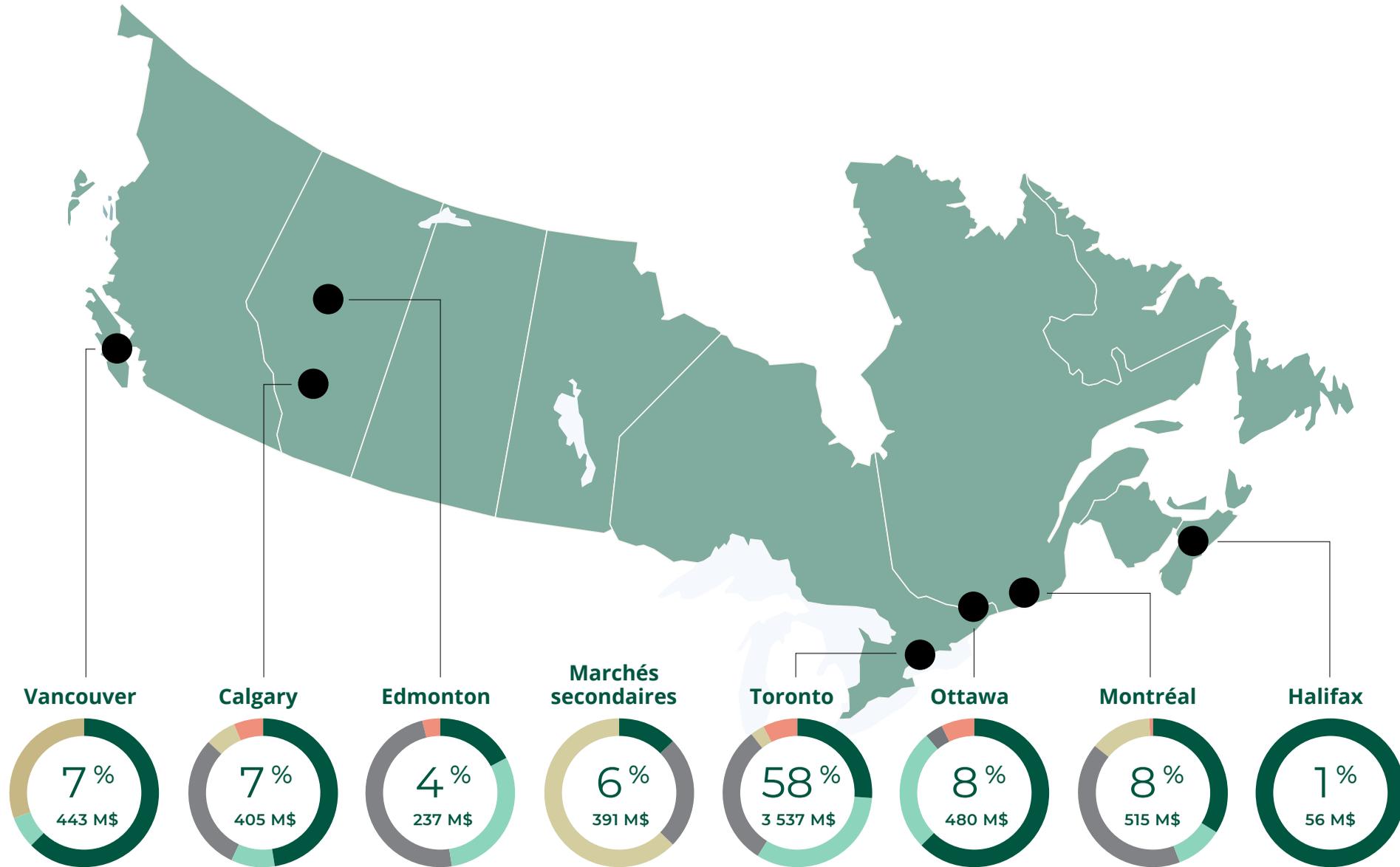


33, rue Yonge (Toronto, Ontario)



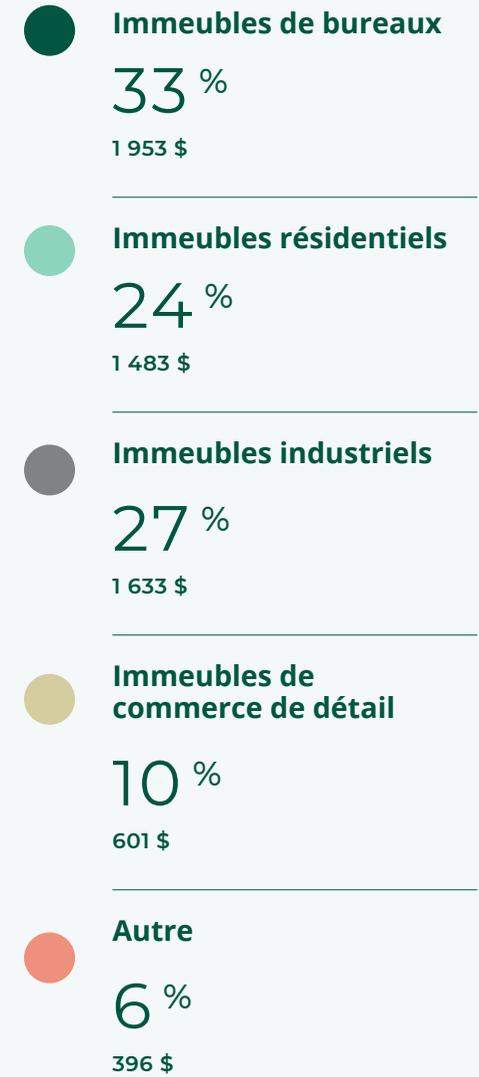
DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

Fonds de placement immobilier canadien n° 1 / Rapport annuel 2021



EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIF

(montants en millions de dollars)





AMÉNAGEMENT



1 185 ENFIELD PLACE, MISSISSAUGA (ONTARIO) – 192 M\$

- Phase 1 : tour d'habitation de 35 étages comprenant 365 logements, y compris 4 niveaux de stationnement souterrain, soit 308 places
- Les unités comprennent six (6) maisons en rangée à deux étages d'environ 1 099 pieds carrés chacune
- De multiples espaces publics d'une superficie totale d'environ 6 760 pieds carrés, dont un gymnase unique de 270 m² à deux niveaux (plus de 7 mètres), destiné à la pratique du basket-ball et à des usages multiples (séparé de la salle de conditionnement physique)
- Achèvement prévu pour le troisième trimestre 2024



2 ABBOTTSIDE WAY, BRAMPTON (ONTARIO) – 33 M\$

- Entrepôt industriel de 138 617 pieds carrés doté de moyens quais de chargement et pouvant accueillir jusqu'à quatre locataires (132 985 pieds carrés d'entrepôt, 5 632 pieds carrés de bureaux)
- Le site comporte 120 places de stationnement et une allée exclusive pour l'accès des camions derrière l'entrepôt (20 portes de quai)
- La construction a commencé en décembre 2021 et devrait s'achever en janvier 2023



3 320 McRAE AVENUE, OTTAWA (ONTARIO) – 155 M\$

- Projet d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro
- Phase 1 en octobre 2023, et phase 2 en mars 2024
- Indice de marchabilité de 88; les équipements comprennent des salles de conditionnement physique, de réceptions et de médias, un espace de travail partagé, des logements pour les invités, une terrasse extérieure, ainsi qu'un espace de toilettage et un sentier pour chiens

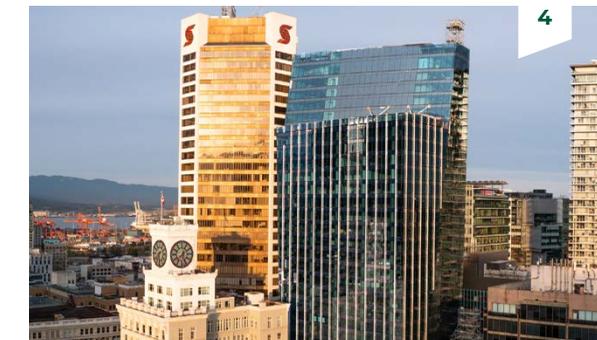


4 VANCOUVER CENTRE II, VANCOUVER (C.-B.) – 65 M\$

- Tour de bureaux de 371 000 pi² certifiée LEED^{MD} Platine
- Achèvement à l'été 2022 et actuellement louée à l'avance à 64 %

5 McLELLAN INDUSTRIAL LANDS, CALGARY (ALBERTA) – 320 M\$

- Aménagement progressif d'un centre logistique de 128 acres
- Environ 2,2 millions de pieds carrés de locaux de nouvelle génération
- Achèvement de la phase 1 prévu pour 2025





ACTIVITÉS DE PLACEMENT

En 2021, l'activité d'investissement dans le secteur de l'immobilier commercial canadien a repris à des niveaux record après une pause induite par la pandémie en 2020. Le quatrième trimestre de l'année a enregistré un volume de transactions de 18,5 milliards de dollars*, le plus élevé de l'histoire du Canada. Le Fonds a repris son programme d'investissement, et a acquis deux actifs importants et en a vendu un autre stratégiquement.

Au début du premier trimestre, le Fonds s'est départi de sa participation de 70 % dans le 99 Savannah Oaks, une installation industrielle de 527 568 pieds carrés située sur un terrain loué de 26,9 acres à Brantford, en Ontario. L'actif avait été identifié comme un investissement non essentiel en raison de son emplacement et de sa nature locative, et le moment de la vente a permis au Fonds de réaliser un gain important par rapport à la valeur d'expertise, étant donné les indicateurs de base de la demande pour cette classe d'actif. En mai, le Fonds a acquis

le 8350 Lawson Road à Milton, en Ontario, pour 92 millions de dollars. L'actif est un bâtiment industriel de classe « A » de 321 028 pieds carrés, loué à 100 % et occupé par deux locataires, situé à côté d'un placement actuel. Construit en 2008, le bâtiment a une hauteur libre de 32 pieds, et est doté de grandes portes de chargement, d'une cour sécurisée avec un espace de stationnement pour les remorques, d'un aménagement minimal des bureaux et d'une façade sur l'autoroute 401. Les loyers en place étaient bien inférieurs au taux du marché en vigueur et permettront au Fonds

d'améliorer le profil de rendement de l'investissement lorsque les baux arriveront à échéance en 2022 et 2025. La dernière transaction de 2021 a été l'acquisition d'une parcelle de terrain de 128 acres nets à la limite nord de Calgary, en Alberta (Balzac), qui offrira à terme plus de deux millions de pieds carrés de produits industriels de nouvelle génération. L'aménagement est prévu par étapes, le(s) premier(s) bâtiment(s) devant être construit(s) en 2025.



8350 Lawson Road (Milton, Ontario)



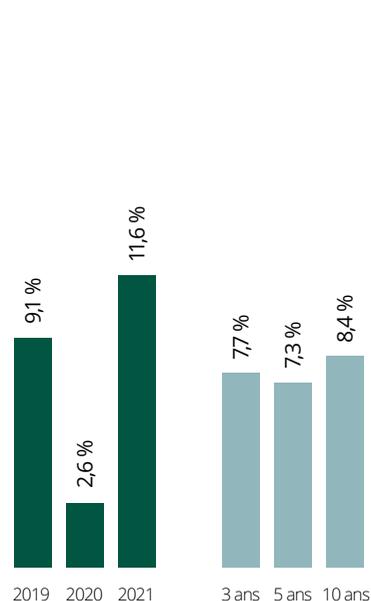
McLellan Industrial Lands (Calgary, Alberta)

* Source : CBRE

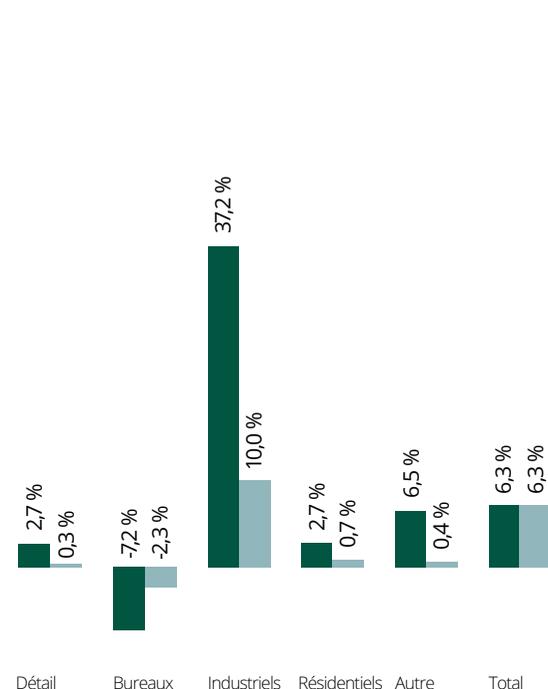


RENDEMENT ET ATTRIBUTION

RENDEMENT TOTAL

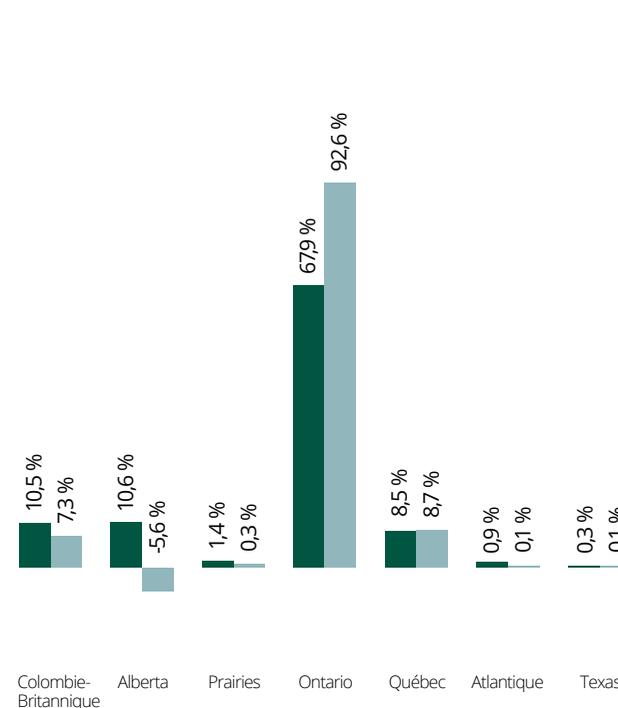


RENDEMENT PAR CLASSE D'ACTIF



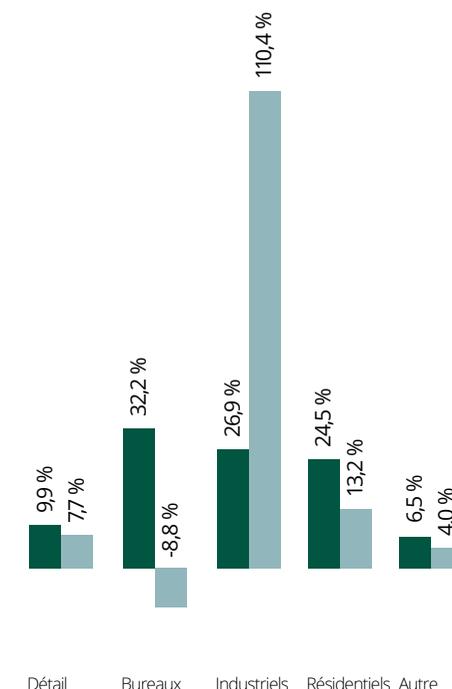
● Rendement du revenu
● Capital

ATTRIBUTION ET PONDÉRATION DU FONDS PAR RÉGION



● % de la valeur de marché nette
● % d'attribution totale

ATTRIBUTION ET PONDÉRATION DU FONDS PAR CLASSE D'ACTIF



● % de la valeur de marché nette
● % d'attribution totale

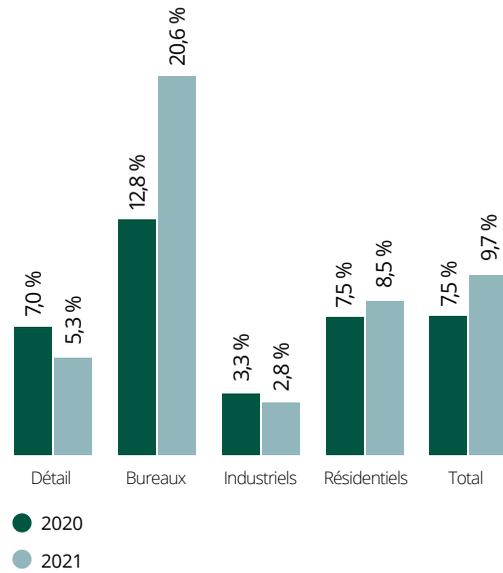
Le Fonds immobilier canadien n° 1 a produit son plus fort niveau de rendement depuis 2012. Le rendement brut total de 11,6 % est le résultat de la stabilité des revenus (3,7 %) et du rendement robuste du capital (7,9 %), en grande partie grâce à la composante industrielle du portefeuille, tel que décrit précédemment.



OCCUPATION

Malgré les difficultés liées à la persistance de la pandémie, le Fonds a maintenu son taux record historique de plus de 90 % d'occupation, et les niveaux de collecte des loyers ont dépassé 98 % pour chaque trimestre de l'année. La combinaison de ces facteurs a continué de favoriser le rendement du revenu stable, qui est la pierre angulaire du Fonds depuis sa création. Grâce à une durée moyenne pondérée des baux du portefeuille de 5,2 ans et à un profil d'expiration bien diversifié, avec un maximum de 13 % des baux arrivant à échéance au cours des trois prochaines années, le Fonds est très bien positionné pour l'avenir.

SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF



PROFIL D'EXPIRATION DE BAIL



8400 Lawson Road (Milton, Ontario)



Goreway Business Park (Brampton, Ontario)



33, rue Yonge (Toronto, Ontario)

15,1 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

30 %

du portefeuille a des échéances de baux ultérieures à 2027

90,6 %

Occupation



DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

Le gestionnaire du Fonds, la société CIGWL, possède neuf bureaux régionaux répartis dans tout le pays. Les équipes de location et de gestion immobilière jouissent d'une solide réputation et d'une connaissance de la région, et ont développé des relations de travail durables avec les locataires d'un océan à l'autre. Le portefeuille compte plus de 1 300 baux commerciaux individuels et 5 400 logements, ce qui se traduit par un flux de revenus très bien diversifié.

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE ET DES LOCATAIRES

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2021

Classement	Locataire	Loyer de base annuel	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (pi²)
1	Gouvernement fédéral et provincial	20 705 798 \$	10,80 %	1 371 374
2	ConocoPhillips Canada	9 073 127 \$	4,70 %	803 717
3	Home Depot	7 162 024 \$	3,70 %	1 163 877
4	La Banque de Nouvelle-Écosse	5 215 440 \$	2,70 %	392 192
5	Walmart	5 010 560 \$	2,60 %	638 156
6	Canada-Vie	3 363 714 \$	1,80 %	253 444
7	Entrepôts intramodaux	3 135 888 \$	1,60 %	411 264
8	CGI Inc.	3 080 363 \$	1,60 %	263 265
9	CIBC	2 789 298 \$	1,50 %	190 015
10	Toronto Transit Commission	2 744 907 \$	1,40 %	158 923
	Sous-total	62 281 119 \$	32,50 %	5 646 227
	Autre	129 145 988 \$	67,50 %	12 413 782
	Total	191 427 107 \$	100 %	18 060 009

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

	Exposition de la ville et de la classe d'actif	
● 1	Commerce de détail	16,4 %
● 2	Finances et assurances	15,8 %
● 3	Fabrication	12,3 %
● 4	Administration publique	11,1 %
● 5	Transport et entreposage	9,7 %
● 6	Mines, pétrole et gaz	8,3 %
● 7	Services professionnels, scientifiques et techniques	6,8 %
● 8	Hébergement et services de restauration	4,6 %
● 9	Commerce de gros	3,9 %
● 10	Secteurs culturel et de l'information	2,6 %
	Sous-total	91,4 %
●	Autre	8,6 %
	Total	100,0 %

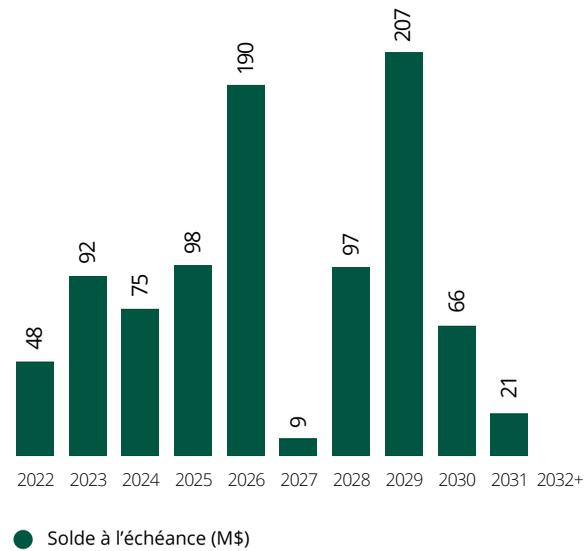




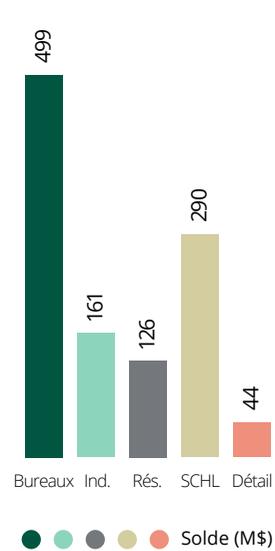
PROFIL DE LA DETTE

Le Fonds a été actif en 2021 et a obtenu un financement substantiel à long terme à des taux historiquement bas. L'activité de l'année a été marquée par un financement de 70 millions de dollars sur 10 ans pour un bâtiment industriel de 1,1 million de pieds carrés situé à Calgary, assorti d'un taux de 2,6 % capitalisé à l'échéance, et par un refinancement de 100 millions de dollars sur cinq ans d'un actif résidentiel à logements multiples situé dans la région du Grand Toronto, assorti d'un taux de 2,5 %. Pour l'année, le Fonds a augmenté son ratio prêt-valeur de 46 pdb et réduit le coût global pondéré de sa dette de 32 pdb pour une moyenne de 3,0 %. La totalité de la dette de 1,1 milliard de dollars donnée en gage sur les actifs du Fonds est à taux fixe et sans recours.

PROFIL D'ÉCHÉANCE DU SOLDE DE LA DETTE



SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF



17,7 %

Ratio prêt-valeur du portefeuille

1 119 M\$

Encours de la dette à taux fixe

52 mois

Durée moyenne pondérée

3,0 %

Coupon moyen pondéré

28 pdb

Écart de taux entre un prêt conventionnel et un prêt assuré auprès de la SCHL

290 M\$

Financement de la SCHL

39

Hypothèques affichant un solde moyen de 29 M\$

+63 pdb

Incidence totale de l'endettement en 2021

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.

Demande d'appartements après la pandémie

La COVID-19 a exercé une incidence importante sur les mouvements de population au cours des 24 derniers mois au Canada. Les restrictions de voyage et les ordres de rester chez soi limitant les mouvements de la population dans les grands centres urbains, la compréhension de l'impact de cette situation sur la demande de location d'appartements spécialisés est devenue une priorité de recherche pour la société CIGWL. Le suivi et la quantification de la demande, l'exploration des politiques et statistiques d'immigration au Canada et la prévision de divers scénarios de demande d'appartements postpandémie sont apparus comme des domaines d'analyse privilégiés.

SUIVI DE LA DEMANDE

La demande de logements locatifs spécialisés provient d'un large éventail de groupes démographiques, notamment des étudiants étrangers et nationaux et des migrants internationaux. Afin de quantifier la demande d'appartements, l'équipe de recherche de CIGWL a analysé les données de recensement pour connaître les caractéristiques des ménages locataires, a tiré des estimations de la population par âge de Statistique Canada et a suivi les inscriptions et les flux d'étudiants nationaux et internationaux. Ces données et d'autres renseignements nous ont permis d'estimer la demande nette d'appartements à louer dans les grandes villes canadiennes. Grâce à un processus structuré de suivi de la demande de location d'appartements, nous avons pu quantifier l'impact des fermetures temporaires des collèges et des universités, ainsi que des restrictions frontalières, sur les flux historiques des principales cohortes de locataires pendant la pandémie.

POLITIQUE D'IMMIGRATION ET STATISTIQUES

Pour étayer notre compréhension de la demande d'appartements pendant la pandémie, nous avons également examiné les politiques et les statistiques d'immigration au Canada. L'analyse a révélé des faits importants concernant la demande de locataires, notamment le fait que les cohortes internationales, telles que les étudiants étrangers et les résidents non permanents, étaient statistiquement comptabilisées au Canada, bien que nombre d'entre elles soient rentrées chez elles temporairement pendant la pandémie. La distinction entre les mouvements de population « théoriques » et « réels » nous a permis de mieux expliquer les schémas de demande au niveau local et dans nos immeubles gérés. L'analyse a également révélé une croissance continue des demandes de permis d'études et de résidence permanente, ce qui nous permet de croire au retour des migrants internationaux au Canada après l'assouplissement des restrictions de voyage.

ESTIMATION DE LA DEMANDE FUTURE

Pour estimer la demande future d'appartements, nous avons élaboré un modèle exclusif. Tout d'abord, nous avons effectué des prévisions concernant la croissance démographique des principaux segments de location, puis nous avons traduit cette croissance en demande de logements locatifs. Une partie de la modélisation a consisté à estimer le temps et la levée des fermetures de frontières et des restrictions de voyage, ainsi que la réouverture des écoles et des lieux de travail. Le modèle, élaboré au cours des années 2020 et 2021, a estimé un rebond progressif des principaux segments de locataires et de la croissance démographique dans la seconde moitié de 2021 et en 2022. Les données de Statistique Canada correspondaient en grande partie à nos prévisions : la population canadienne

avait augmenté de 403 433 personnes à la fin de l'année 2021, alors que cette augmentation n'était que de 221 615 personnes pendant les douze mois précédents, au plus fort de la pandémie (ces nombres comprennent les nouveaux résidents temporaires et permanents). Les données relatives aux inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire en 2022 ont également augmenté par rapport aux niveaux de 2020 et 2021, ce qui indique une forte reprise dans un segment clé de la demande d'appartements. On s'attend à ce

REBOND DE L'IMMIGRATION AU CANADA ALORS QUE LES CIBLES DE LA POLITIQUE SONT PLUS ÉLEVÉES

Immigration totale – Nombre de résidents permanents historiques et ciblés (en milliers)

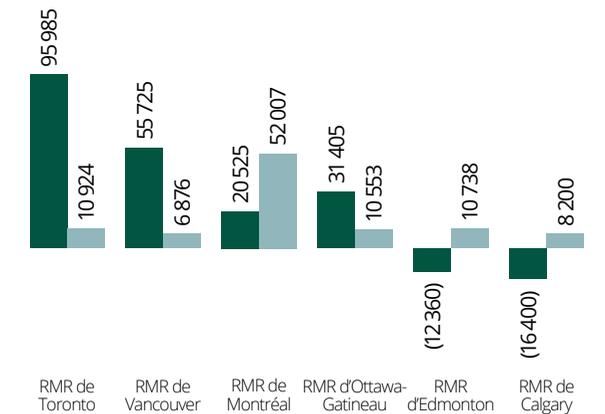


Source : Statistique Canada, IRCC

que la forte croissance de la main-d'œuvre, les objectifs d'immigration plus élevés, l'augmentation du nombre d'étudiants internationaux et de meilleures voies d'accès à la résidence permanente entraînent une demande continue d'appartements sur les marchés canadiens. Les jeunes adultes étant les migrants internationaux et nationaux les plus typiques, notre modèle applique une pondération supplémentaire à la croissance de la population de cette cohorte par rapport à l'offre de nouveaux logements locatifs spécialisés.

LA DEMANDE NETTE DANS LES SEGMENTS DE LOCATAIRES DE PREMIER ORDRE CONTINUE DE DÉPASSER L'OFFRE

Croissance démographique des RMR de 2016 à 2021, cohorte d'âges de 20 à 34 ans (groupe démographique des locataires de premier ordre)



● Croissance nette de la population des 20 à 34 ans de 2016 à 2021
● Croissance nette du nombre de locaux locatifs spécialisés de 2016 à 2021

Source : Données de recensement de Statistique Canada, SCHL, calculs de CIGWL

DÉVELOPPEMENT DURABLE

ESG en 2021

Les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) continuent de prendre de l'importance au sein de la communauté des investisseurs. Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne le changement climatique, la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques de 2021 (COP26) ayant affirmé avec force le rôle que les entreprises et le financement privé doivent jouer dans la transition vers une économie à faible émission de carbone. Dans cette optique, le Fonds s'efforce de réduire de manière plus vigoureuse les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de faire concorder ces mesures avec une approche scientifique de la décarbonisation (voir « Gestion des risques climatiques » à droite).

Le gestionnaire du Fonds vise 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 2021.

2

CERTIFIER 100 % DE NOTRE PORTEFEUILLE ADMISSIBLE DANS LE CADRE D'UN SYSTÈME DE CERTIFICATION D'IMMEUBLES VERTS.

En 2021, 95 % du portefeuille admissible du Fonds (par surface de plancher) étaient certifiés LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}.

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 leurs intérêts à long terme soient réalisés et qu'il y ait une valeur ajoutée.

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 il a fait suivre à ses employés 770 heures de formation sur la conformité en 2021.

Gestion des facteurs ESG

Le Fonds a présenté sa quatrième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2021; et il a remporté la cote de cinq étoiles du GRESB. Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 12 % des participants à l'échelle mondiale, dans les éléments diversifiés, non inscrits ou essentiels (« Diversified/Non-Listed/Core »), sur 246 soumissions. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a remporté la cote de cinq étoiles du GRESB pour la cinquième année consécutive pour son portefeuille géré.

GRESB est la référence environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) mondiale pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2021 couvrait plus de 1 520 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. Combinée, l'évaluation immobilière du GRESB représente 5,7 trillions de dollars américains en valeur d'actifs réels.



Gestion des risques climatiques

« Nous sommes ravis de travailler avec nos clients pour établir des objectifs de décarbonisation qui sont conformes à leurs objectifs commerciaux, qui contribuent à gérer les risques et à tirer parti des occasions découlant de la transition vers une économie à faible émission de carbone. »

— STEVEN MARINO, VPD, GESTION DE PORTEFEUILLE

Le Fonds continue de mettre l'accent sur la gestion de la transition et des risques physiques que le changement climatique fait peser sur ses actifs. Conscient de l'urgence de s'attaquer à la crise climatique mondiale, le gestionnaire du fonds s'est engagé à réduire à zéro ses émissions de GES d'ici 2050. Dans cette optique, il va fixer des objectifs provisoires fondés sur une approche scientifique. Le Fonds soutient pleinement cet engagement et s'efforcera de définir une limite cible et un calendrier officiels pour ses actifs en 2022. En commençant à travailler pour atteindre l'objectif de zéro émission nette, le Fonds réduira son exposition à long terme au prix du carbone et aux risques réglementaires, tout en s'assurant que les possibilités de réduction des émissions de GES sont pleinement étudiées

pour les grands projets d'investissement et les nouveaux aménagements.

En ce qui concerne les risques physiques, le Fonds poursuit ses évaluations détaillées de l'exposition aux risques naturels et climatiques de l'année dernière par des évaluations ciblées de la vulnérabilité de certains actifs. Les pratiques exemplaires de gestion et les meilleurs enseignements tirés de ces évaluations seront communiqués aux équipes chargées des actifs dans l'ensemble du portefeuille afin de mieux gérer ces risques. Enfin, le gestionnaire du Fonds a continué à affiner l'intégration des analyses d'exposition aux risques naturels dans son processus de diligence raisonnable pour les nouveaux investissements tout au long de 2021.

Rendement en matière de développement durable, 2013-2021

En raison de la poursuite des mesures de confinement nationales et régionales liées à la COVID-19 en 2021, les actifs du Fonds ont généralement connu une baisse de la consommation de services publics, de la production de déchets et des émissions de GES. Bien que ces réductions soient bénéfiques, il est probable que les habitudes de consommation changent à nouveau, car les mesures de confinement devraient s'atténuer en 2022. Malgré cela, le Fonds est déterminé à réduire ses émissions de GES et à améliorer l'efficacité de ses actifs.

Globalement, entre 2013 et 2021, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

Émissions de gaz à effet de serre de 30 %, ou 21 049 tonnes d'eq CO₂

- équivalent au retrait de 4 535 voitures de la route pendant une année¹

Consommation d'énergie de 16 %

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 644 foyers canadiens²

Consommation d'eau de 25 %

- équivalent de 105 piscines olympiques³

20 % les déchets mis en décharge

- équivalent à 722 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 World Resource Institute (WRI).

Certifications et récompenses

Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 34 récompenses de l'industrie, dont 3 en 2021, liées au développement durable, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

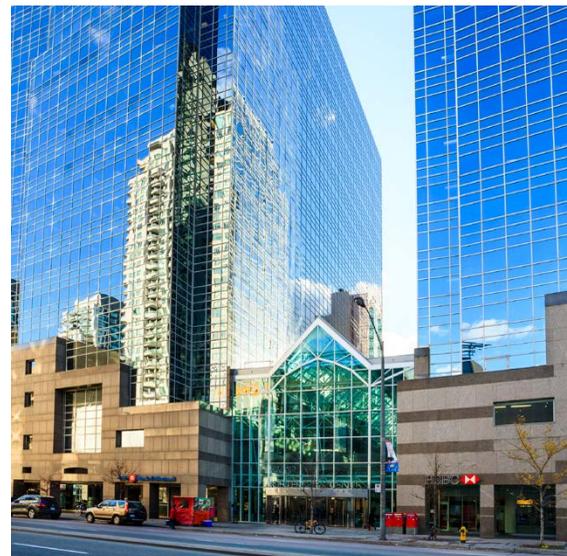
Point saillant : 1 Adelaide Street – Réalisations en 2021

Prix national « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (500 000 à 1 M pi²) – BOMA Canada

Certificat d'excellence en matière de gestion immobilière – BOMA Toronto

Certification en matière d'accessibilité – Fondation Rick Hansen (FRH)

Certification ENERGY STAR – Ressources naturelles Canada



En 2021, 95 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant plus de 24,7 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visent à obtenir une certification minimale de niveau Or de BOMA BEST^{MD} d'ici 2023. À la fin de l'année 2021, 83 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif.

PLATINE



9 %

OR



36 %

ARGENT



14 %

BRONZE



12 %

CERTIFIÉ



29 %

Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2021



Quatre des immeubles de bureaux du Fonds ont participé au défi des bâtiments sans obstacles de la Fondation Rick Hansen (FRH). Ce défi encourage les entreprises à créer ou améliorer des espaces accessibles à tous par le biais d'un aménagement inclusif, grâce à l'obtention de la nouvelle certification en matière d'accessibilité de la FRH. Le complexe du North York Centre et le 1 Adelaide Street à Toronto ont tous deux obtenu le niveau de certification en matière d'accessibilité de la FRH. Pour chaque immeuble, nous avons pour objectif d'améliorer davantage son accessibilité en continuant à apporter des améliorations sur le site, en utilisant la certification comme guide pour orienter la planification des immobilisations et des opérations.

Notre approche en matière de production de rapport sur le développement durable : La section de ce rapport consacrée au développement durable s'inspire de nos activités, des évaluations par les pairs et de divers cadres et normes de développement durable. 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 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 au développement durable.

⁽¹⁾ U.S. EPA, [calculateur d'équivalences de GES](#).

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

⁽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.



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.

Haute direction

Ralf Dost

Président

Glenn Way

Vice-président directeur et chef de l'exploitation

Tanyss Price

Vice-présidente principale et directrice des finances

Don Harrison

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

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

Steffan Smith

Vice-président principal, gestion de portefeuille, région du Grand Toronto

Nathalie Rousseau

Vice-présidente principale, gestion de portefeuille, région de l'Est du Canada

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

200, avenue Graham
Bureaux 700

Winnipeg (Manitoba) R3C 4L5

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) 507-2999

Télécopieur principal : (416) 361-0882

Ottawa

255, rue Albert
Bureau 502

Ottawa (Ontario) K1P 6A9

Téléphone principal : (613) 238-2333

Télécopieur principal : (613) 238-2006

Montréal

1350, boulevard René-Lévesque ouest
Bureau M1300

Montréal (Québec) H3G 1T4

Téléphone principal : (514) 807-1350

Halifax

Purdy's Wharf

1959, rue Upper Water

Bureau 205

Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3N2

Téléphone principal : (902) 421-1122

Télécopieur principal : (902) 423-1894

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](#)

Conception : [worksdesign.com](#)

