

RAPPORT ANNUEL
2022

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS





TABLE DES MATIÈRES

3	RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE	13	PROFIL DE LA DETTE
5	VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2022	14	RECHERCHE
6	DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE	16	DÉVELOPPEMENT DURABLE
6	EXPOSITION DES VILLES ET DES CLASSES D'ACTIFS	20	INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ
7	AMÉNAGEMENT		
9	ACTIVITÉS DE PLACEMENT		
10	RENDEMENT ET RÉPARTITION		
11	OCCUPATION		
12	DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES		



185 Enfield (Mississauga, Ontario)



RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de 7,2 % pour l'année 2022. Le rendement du Fonds correspond à la valeur de classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. Ce rendement était particulièrement attrayant dans le contexte de volatilité qu'ont connu les marchés boursiers et de titres à revenu fixe. Ces périodes de volatilité mettent en évidence la valeur d'une approche stratégique à long terme dans la gestion des opérations de portefeuille.

Du point de vue de l'investissement, l'année 2022 s'est caractérisée par le début de la hausse des taux d'intérêt à l'échelle mondiale, alors que les banques centrales s'employaient à gérer la tension inflationniste. Cette tension, d'abord considérée comme transitoire, a révélé de plus en plus son ampleur au long de l'année. À la fin de l'année, la Banque du Canada avait augmenté de sept fois, un record, le taux du jour de 25 pdb à 4,5 %. Du côté de l'immobilier, ce rajustement de taux a entraîné des coûts d'emprunt plus élevés, un resserrement de l'expansion du taux de capitalisation par rapport au taux de référence des obligations du gouvernement du Canada à 10 % et, surtout, de l'incertitude chez les investisseurs. Cette situation est en partie responsable d'une baisse de 39 % des transactions immobilières commerciales canadiennes, dans la deuxième moitié de l'année 2022, par rapport à la première.

Le fort rendement du Fonds a été favorisé par la constitution avantageuse du portefeuille qui inclut plus de 60 % d'allocation en bloc aux segments industriel et multirésidentiel, y compris les aménagements en cours. Ces segments connaissent encore des facteurs de location historiquement solides, générant un impressionnant taux de croissance de location et un faible taux d'inoccupation. La résilience de ces segments a aidé à générer des revenus de rendement (3,3 %), soutenus par 99 % de perception de loyers et 91 % de niveau d'occupation dans l'ensemble du portefeuille. Le rendement en capital annuel a été solide (3,9 %), bien que touché défavorablement dans la deuxième moitié de l'année 2022 par l'expansion de la métrique d'évaluation, soit la réduction et la révision des taux de capitalisation, visant à maintenir les expansions relatives à la hausse des obligations de référence du gouvernement du Canada à 10 ans.



STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, GESTION DE PORTEFEUILLE



Le rendement du Fonds correspond à la valeur de classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. »



CRAIG ENGLAND, VICE-PRÉSIDENT, GESTION DE PORTEFEUILLE



Le fort rendement du Fonds a été favorisé par la constitution avantageuse du portefeuille qui comprend plus de 60 % d'allocation aux segments industriel et multirésidentiel, y compris les aménagements en cours. »

Le Fonds maintient sa stratégie d'investissement disciplinée, en privilégiant des emplacements durables et axés sur les transports en commun, dotés d'aménagements de qualité et riches en équipements. L'approche descendante du Fonds dans la gestion du risque économique continue de privilégier l'investissement à Toronto, Montréal et Vancouver (une allocation totale de 74 %). Cette concentration sur les marchés primaires soutient aussi la liquidité, en cas de besoin.

Au début de 2022, le gestionnaire du fonds a fixé un objectif aligné sur celui du gouvernement fédéral qui consiste à réduire à zéro les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050. Cette initiative s'inscrit dans la continuité de son engagement pris de longue date de réduire les émissions de gaz à effet de serre, comme le montrent, depuis 2013, les réductions de 30 % dans ses portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels. Le travail constant du Fonds

à titre d'investisseur responsable a été reconnu pour la cinquième année consécutive par Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds a obtenu la cote de 5 étoiles en 2022 avec une note de 88, et il s'est classé au septième centile dans la catégorie « Global-Diversified » (259 participants).

Le gestionnaire du Fonds maintient sa confiance en la collection d'actifs du Fonds et en la force sous-jacente du marché canadien de l'investissement.

Steven Marino,
vice-président exécutif,
gestion de portefeuille

Craig England,
vice-président, gestion
de portefeuille



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2022

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.

128

Immeubles

6 502 M\$

Valeur immobilière brute, hausse de 5,9 % sur douze mois

23 %

Croissance de la valeur brute des fonds sur 5 ans

3,3 %

Rendement du revenu

3,9 %

Rendement du capital

7,2 %

Rendement total

7,2 %

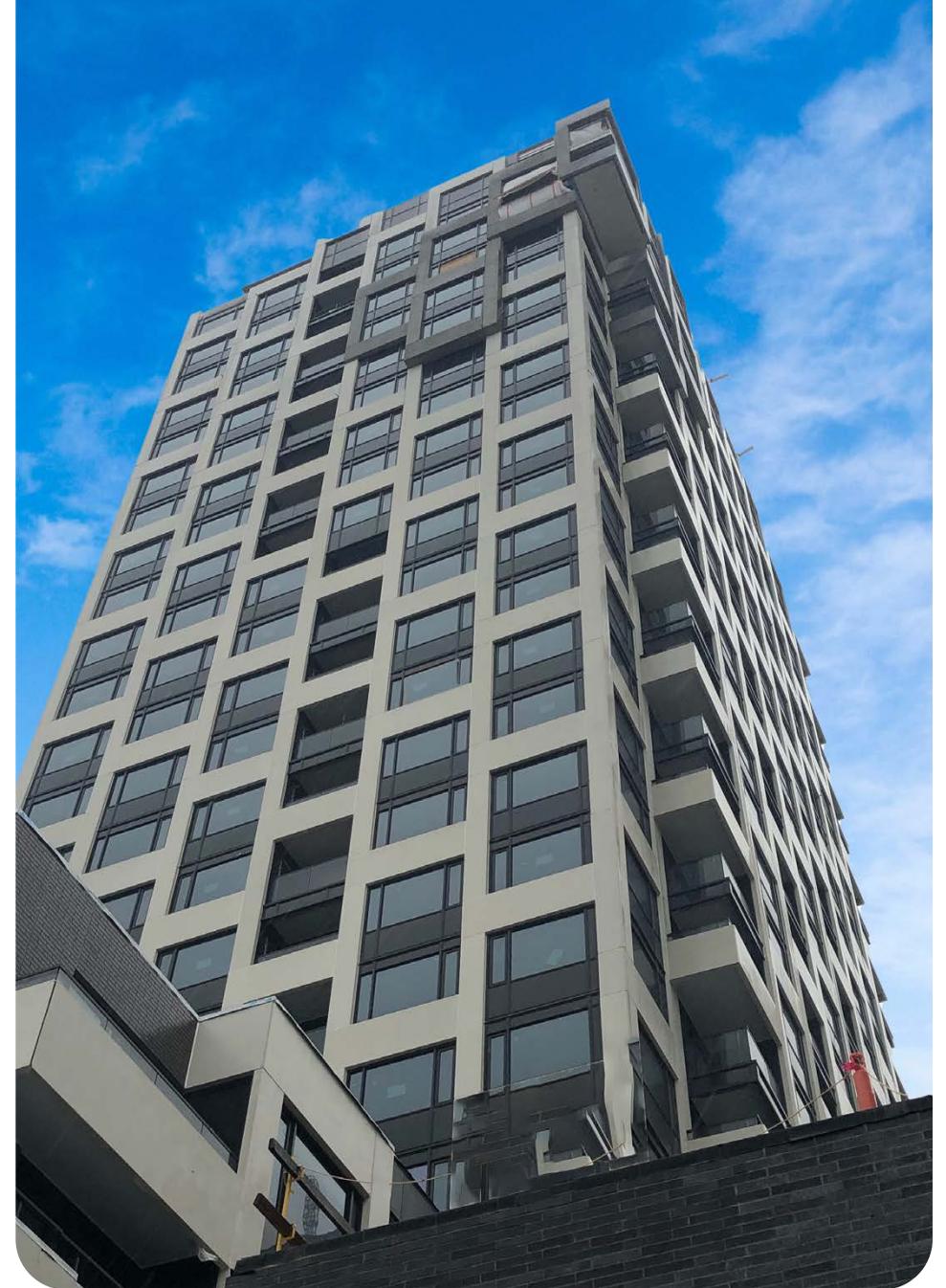
Rendement annualisé sur 10 ans

20,2 %

Ratio prêt-valeur 20,2 %, hausse de 260 pdb sur douze mois

91,1 %

Taux d'occupation, en hausse de 45 pdb



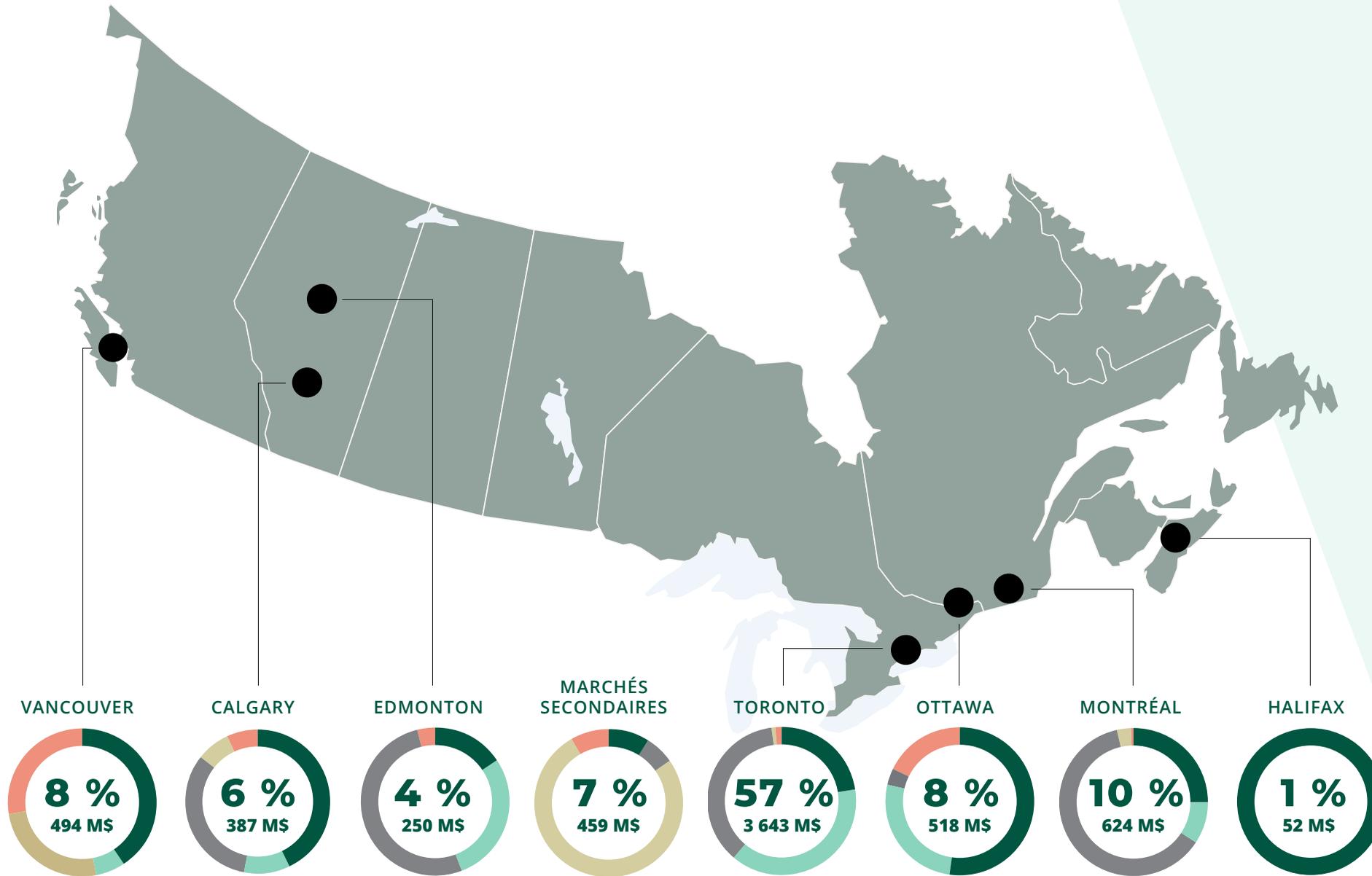
Le Livmore High Park (Toronto, Ontario)



DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

EXPOSITION DES VILLES ET DES CLASSES D'ACTIFS

(MONTANTS EN MILLIONS DE DOLLARS)



● IMMEUBLES DE BUREAUX
28 %
 1 765 \$

● IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
27 %
 1 733 \$

● IMMEUBLES INDUSTRIELS
31 %
 2 001 \$

● IMMEUBLES DE COMMERCE DE DÉTAIL
9 %
 576 \$

● AUTRE
5 %
 352 \$

Remarque : les différences sont dues à l'arrondissement des décimales



AMÉNAGEMENT



733 SEYMOUR ST, VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

- 370 000 pi² Tour de bureaux certifiée LEED Platine
- Riche en équipements, actif de nouvelle génération de qualité, catégorie « AAA »
- Projet achevé en 2022



ABBOTTSIDE WAY, BRAMPTON (ONTARIO)

- Entrepôt industriel de nouvelle génération de 138 617 pi² doté de moyens quai de chargement
- Bâtiment moderne d'une hauteur libre de 36 pi, sis sur un terrain de 7,9 acres
- La construction a commencé en décembre 2021 et devrait s'achever au T1 2023



320 AVENUE McRAE, OTTAWA (ONTARIO)

- Projet d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro
- Achèvement : Phase 1 janvier 2024, et phase 2 avril 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 toilette et un sentier pour chiens



140, 19TH STREET WEST, NORTH VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

- Propriété à 100 % d'un site comprenant un immeuble résidentiel de 33 appartements dans le quartier Central Lonsdale de Vancouver.
- Le site est destiné à être réaménagé, avec l'ajout d'environ 90 appartements spécialisés
- État actuel : préaménagement



1055 HARWOOD, VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

- Propriété à 50 % d'un site comprenant un immeuble de 31 appartements dans un quartier locatif dynamique de l'ouest du centre-ville de Vancouver
- Site destiné à un réaménagement futur, qui ajoutera une densité multifamiliale à un secteur où l'offre est insuffisante
- État actuel : préaménagement



McLELLAN INDUSTRIAL LANDS, CALGARY (ALBERTA)

- Parcelle de 128 acres nets, en zone industrielle
- 2,2 millions de pi² pour des locaux de nouvelle génération construits par phases
- Les travaux sur le site ont commencé, la phase 1 étant actuellement prévue pour 2025



ACTIVITÉS DE PLACEMENT

après le plus vigoureux trimestre d'activités de placement de l'histoire canadienne (quatrième trimestre de 2021), la tendance s'est maintenue au début de l'année 2022, le premier trimestre établissant une nouvelle référence. Le volume est demeuré robuste au deuxième trimestre, établissant un record de six mois dans l'année. Le rythme effréné auquel la Banque du Canada s'est mise à hausser les taux d'intérêt a freiné les transactions au deuxième semestre qui a connu une baisse de 39 % comparativement au premier semestre. La très grande majorité des activités de placement a continué de favoriser les segments industriel et multifamilial, prenant en compte les possibilités d'aménagements futurs. En 2022, le programme de placements du Fonds comprenait l'acquisition d'un portefeuille industriel de catégorie « A » à Montréal, deux aménagements de sites d'immeubles résidentiels à logements multiples à Vancouver et l'aliénation d'un centre commercial linéaire non stratégique à Belleville, en Ontario.

Les deux sites d'immeubles résidentiels à logements multiples procureront environ 400 unités de nouveaux produits à un marché qui est reconnu pour permettre une croissance stratégique. Le premier site, 1055 Harwood Street, est bien situé dans l'ouest du centre ville de Vancouver, un emplacement idéal pour la construction d'une tour de logements locatifs spécialisés. On prévoit que ce site de 17 000 pieds carrés permettra l'aménagement d'une tour de plus de 300 unités. De l'autre côté du port et dans le nord de Vancouver, le 140 West 19th Street offre un site de 26 000 pieds carrés, où est envisagée la construction d'un immeuble de nouvelle génération de hauteur moyenne comprenant environ 90 unités. Les travaux préparatoires sont commencés et la livraison des deux immeubles est prévue en 2026.



Un des principaux objectifs de gestion est de stabiliser le portefeuille pour l'avenir en améliorant la moyenne d'âge de ses titres essentiels. La nouvelle croissance nette se présentera sous forme de capital recyclable en actifs productifs de revenus et d'aménagements. En 2022, on a acquis un portefeuille de produit industriel de nouvelle génération de catégorie « A » sur la Rive-Sud de Montréal comprenant sept immeubles situés sur un terrain de 417 000 pieds carrés. Le portefeuille était loué à 96 % et présentait une durée moyenne pondérée des baux de plus de huit ans.

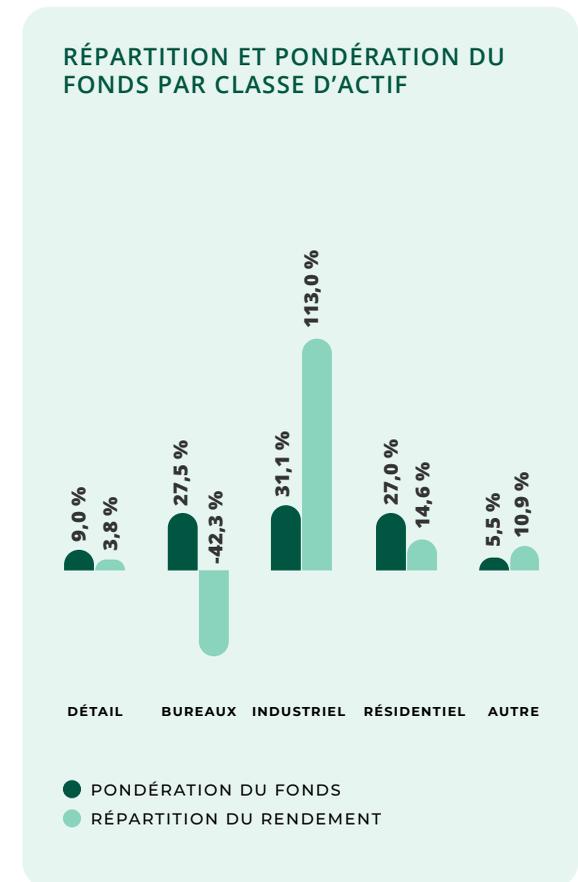
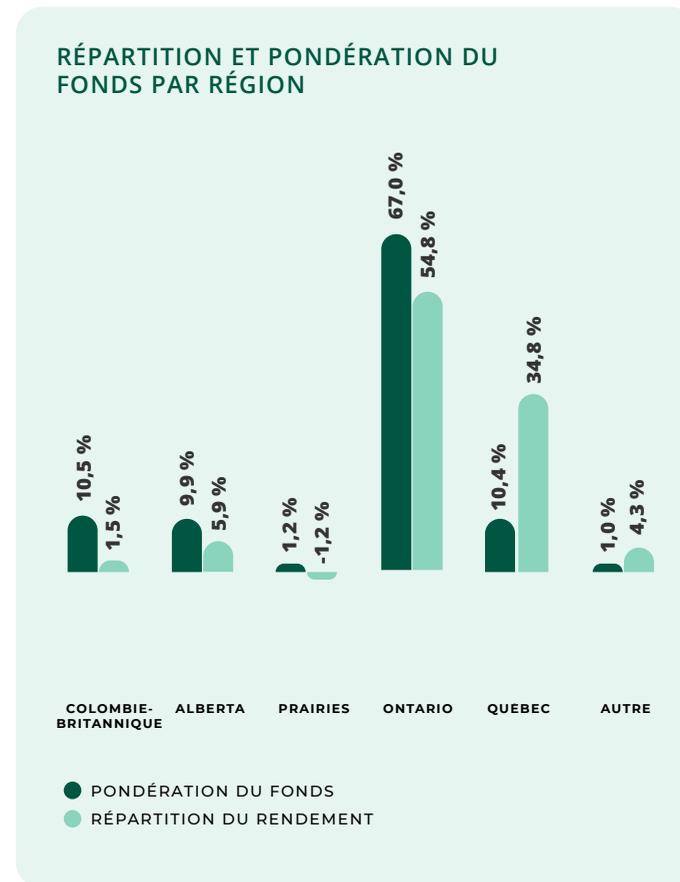
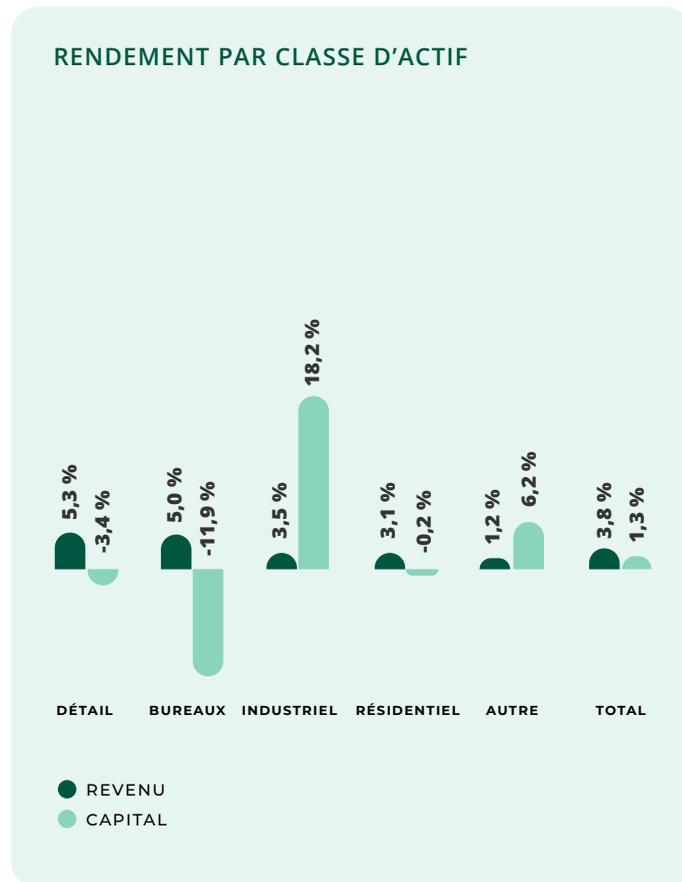


Pour conclure l'année, le Fonds s'est départi des propriétés 145-167 Bell Boulevard, situées à Belleville, en Ontario. L'aliénation de cet actif, un centre commercial linéaire sans épicerie de 66 000 pieds carrés dans un marché secondaire, était prévu depuis un certain temps. Cependant, un problème de location s'est présenté en raison du départ d'un des locataires clés précédents. Une fois la situation rétablie, l'actif a été vendu à prime par rapport à la valeur d'expertise.



RENDEMENT ET RÉPARTITION

le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de 7,2 % pour l'année 2022. Le rendement du Fonds correspond à la valeur de l'exposition à des classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. Ce rendement était particulièrement attrayant dans le contexte de volatilité qu'ont connu les marchés boursiers et de titres à revenu fixe.



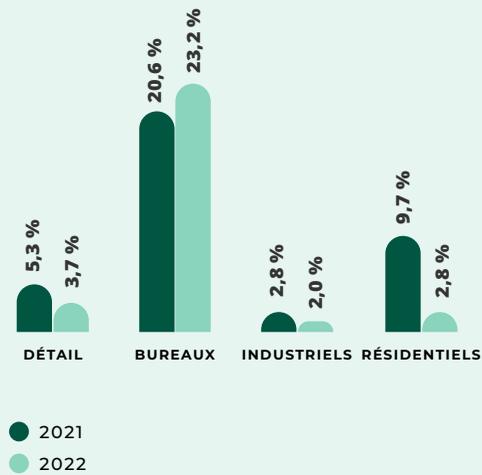


OCCUPATION

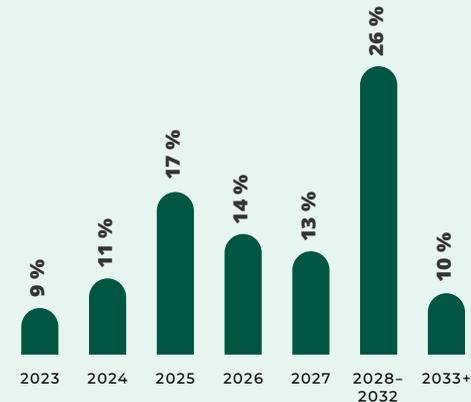
Même si des progrès croissants sont réalisés en ce qui concerne le « retour au bureau » après la pandémie, des problèmes d'inoccupation persistent dans le secteur des immeubles de bureaux. La valeur d'un portefeuille bien diversifié n'a jamais été aussi évidente, car malgré les vents contraires soufflant sur le secteur des immeubles de bureaux, chacune des autres classes d'actifs a terminé l'année avec un taux d'inoccupation inférieur à 4 %. L'occupation globale du portefeuille s'est améliorée par rapport à 2021, et la perception des loyers a dépassé 99 %, ce qui a stimulé la composante revenu du rendement pour 2022. Le Fonds maintient un profil d'échéance des baux très équilibré et affiche une durée moyenne pondérée des baux de 4,9 ans.



SOMMAIRE DES TAUX D'INNOCCUPATION PAR CLASSE D'ACTIF



PROFIL D'EXPIRATION DE BAIL



18 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

35 %

Pourcentage du portefeuille avec échéances de baux ultérieures à 2028

91,1 %

Occupation



DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

plus de 1 300 baux commerciaux uniques provenant d'un large éventail de secteurs, outre les quelque 6 000 locations résidentielles individuelles, fournissent au Fonds un flux de revenus largement diversifié avec une exposition limitée aux baux avec clause de restriction d'usage. Hormis les entités liées au gouvernement, aucun locataire du portefeuille ne représente plus de 4 % du loyer de base contractuel.



RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Exposition des locataires à l'industrie		
1	Fabrication	15,5 %
2	Commerce de détail	15,2 %
3	Finances et assurances	14,6 %
4	Transport et entreposage	11,1 %
5	Administration publique	10,0 %
6	Services professionnels, scientifiques et techniques	7,4 %
7	Mines, pétrole et gaz	7,4 %
8	Commerce de gros	4,4 %
9	Hébergement et services de restauration	4,0 %
10	Secteurs culturel et de l'information	2,8 %
Sous-total		92,4 %
	Autre	7,6 %
Total		100,0 %

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE ET DES LOCATAIRES

Classement	Locataire	Loyer de base annuel (en milliers)	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (en milliers) (pi²)
1	Gouvernements fédéral et provinciaux	18 950 \$	9,7 %	916
2	ConocoPhillips Canada	8 784 \$	4,5 %	259
3	Home Depot	7 164 \$	3,7 %	815
4	Wal-Mart	5 010 \$	2,6 %	498
5	Banque Scotia	4 158 \$	2,1 %	182
6	Canada-Vie	3 661 \$	1,9 %	164
7	Entrepôts portuaires	3 266 \$	1,7 %	411
8	Toronto Transit Commission	3 204 \$	1,6 %	214
9	Les Entrepôts Intramodal Inc.	3 187 \$	1,6 %	151
10	Amazon	1 602 \$	0,8 %	159
Les 10 premiers locataires		58 986 \$	30,3 %*	3 769
Autre		135 518 \$	69,7 %	9 161
Total		194 504 \$	100,0 %	12 930

* Le total est de 30,2 % en raison de l'arrondissement des décimales



PROFIL DE LA DETTE

Au cours de l'année 2022, le ratio prêt/valeur du Fonds a augmenté de 260 pdb pour atteindre 20,2 %, ce qui correspond à un objectif stratégique à court terme. Parmi les points marquants, citons le financement assuré par la SCHL d'immeubles d'habitation à Toronto et à Burlington (Ontario) pour un montant d'environ 110 millions de dollars, et de nouveaux produits pour deux portefeuilles industriels situés dans la région du Grand Toronto pour un montant d'environ 250 millions de dollars. Tous les financements du Fonds sont effectués à taux fixe et programmés de manière à assurer un solde à l'échéance équilibré. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette hypothécaire du Fonds à la fin de l'année était de 3,3 %.

20,2 %

Ratio prêt-valeur
du portefeuille

1,46 c\$

Encours de la dette
à taux fixe

60 mois

Durée moyenne
pondérée

3,4 %

Coupon moyen
pondéré

391 M\$

Financement de la SCHL

45

Hypothèques affichant un
solde moyen de 32,5 M\$

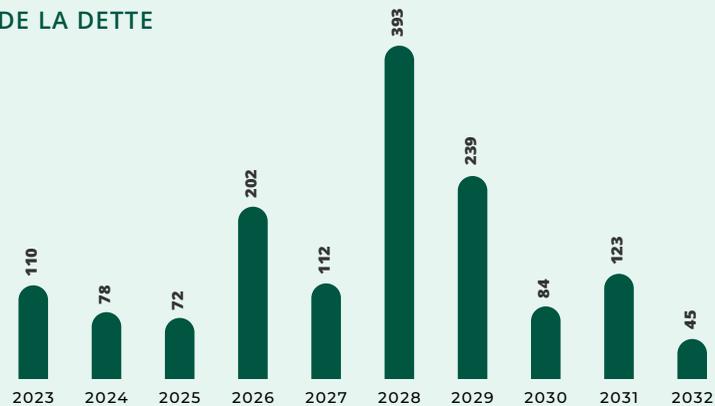
+215 pdb

Incidence totale
de l'endettement

SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF SOLDE (M\$)



PROFIL D'ÉCHÉANCE DU SOLDE DE LA DETTE SOLDE À L'ÉCHÉANCE (M\$)





RECHERCHE

PROFIL DU SECTEUR : STABILITÉ DU RENDEMENT DES CENTRES COMMERCIAUX – SEGMENT « BESOINS ESSENTIELS »

sur les marchés primaires et secondaires du Canada, Conseillers immobiliers GWL (CIGWL) investit stratégiquement dans des centres de vente au détail qui sont axés sur les segments de produits liés aux « besoins essentiels ». Malgré les récents vents contraires qui ont affecté le secteur de la vente au détail dans son ensemble, les données révèlent des différences substantielles dans les rendements par type de centre commercial. En particulier, les centres commerciaux axés sur les produits essentiels continuent de se surpasser et offrent aux investisseurs immobiliers de solides rendements ajustés au risque et une bonne diversification.

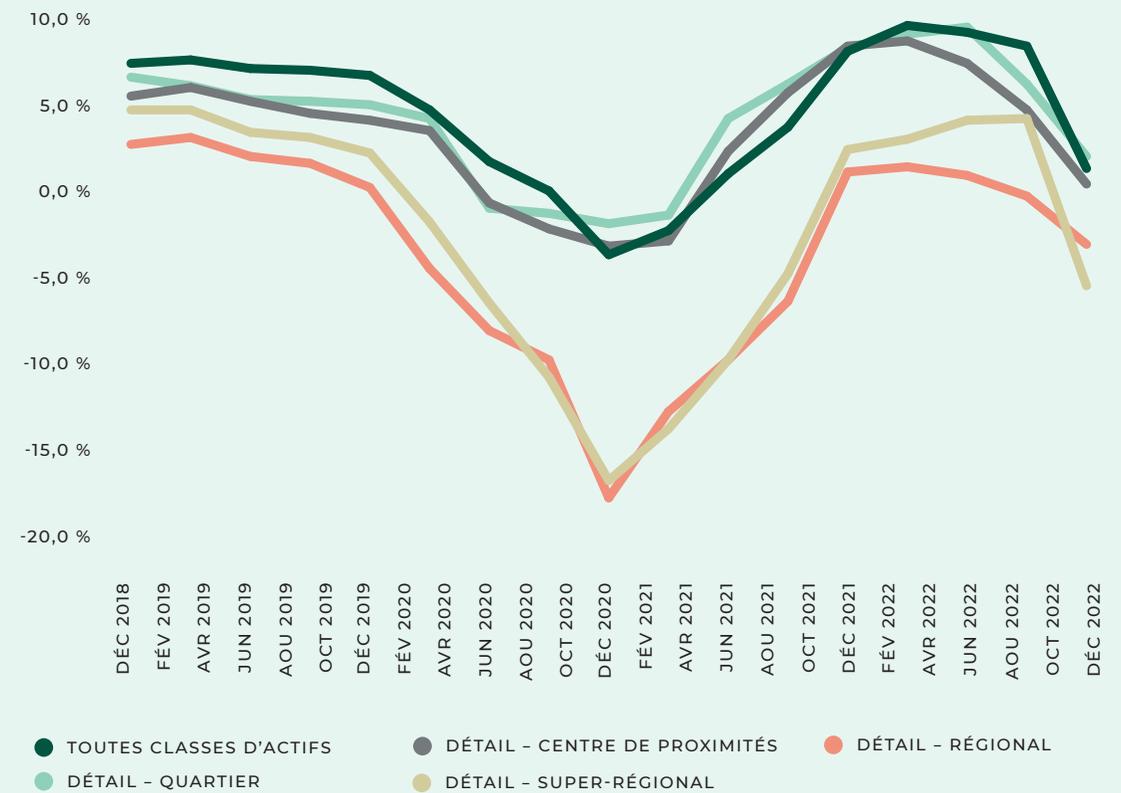
D'après la composition de leurs locataires, ces centres ont tendance à résister à l'incertitude économique. Les dépenses des consommateurs liées à l'épicerie, aux pharmacies et à la

restauration rapide (cafés, restaurants proposant des plats à emporter) ont tendance à être relativement stables, mais elles représentent également une part considérable des dépenses des ménages. Les produits d'épicerie représentent à eux seuls 10 à 15 % des dépenses moyennes de détail par ménage au Canada.¹

Du point de vue de l'investissement, CIGWL recherche des centres commerciaux de quartier et de proximité bien situés, dont le locataire principal est un supermarché, un fournisseur de soins de santé ou une pharmacie. Des centres comprenant des segments complémentaires tels que les magasins à un dollar, les services de soins personnels, et des options de restauration rapide renforcent l'attractivité et l'expérience globale du centre. Cette composition de locataires renforce également les visites régulières au centre, contrairement aux achats discrétionnaires qui tendent à être plus importants, mais aussi moins fréquents.

FIGURE 1. Rendements totaux annualisés des commerces de détail de quartier et de proximité (dont le locataire principal est généralement une épicerie), par rapport aux rendements de l'ensemble des biens immobiliers et à ceux des centres commerciaux super-régionaux et régionaux.

Données : Indice MSCI Canada Immobilier direct, rendements annualisés, comparaison avec des magasins semblables



¹ Source : Environics (2022) : Environics (2022), défini comme les dépenses totales par ménage après les dépenses liées au logement et aux impôts.



Actuellement, la hausse des taux d'intérêt exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation et une pression à la baisse sur les valeurs dans tous les secteurs de l'immobilier, y compris le commerce de détail. Il est donc intéressant de noter que les centres répondant aux besoins essentiels affichent des rendements supérieurs à ceux des autres types d'immeubles commerciaux et qu'ils sont conformes au marché canadien dans son ensemble (comme le montre la figure 1). Par conséquent, les taux d'inoccupation demeurent également faibles sur une base comparable (figure 2).

L'équipe de recherche de CIGWL a identifié des tendances favorables supplémentaires pour ces types de centres commerciaux. La croissance rapide de la population, alimentée par les migrations internationales et nationales, soutient les dépenses de consommation. Les données post-COVID indiquent également que les consommateurs font leurs achats plus près de chez eux, ce qui renforce davantage la demande de commerces de proximité.² La plupart des employés de bureau disposent d'une plus grande latitude qu'avant la pandémie, ce qui confirme la tendance persistante à faire ses achats plus près de chez soi durant la pandémie de COVID.

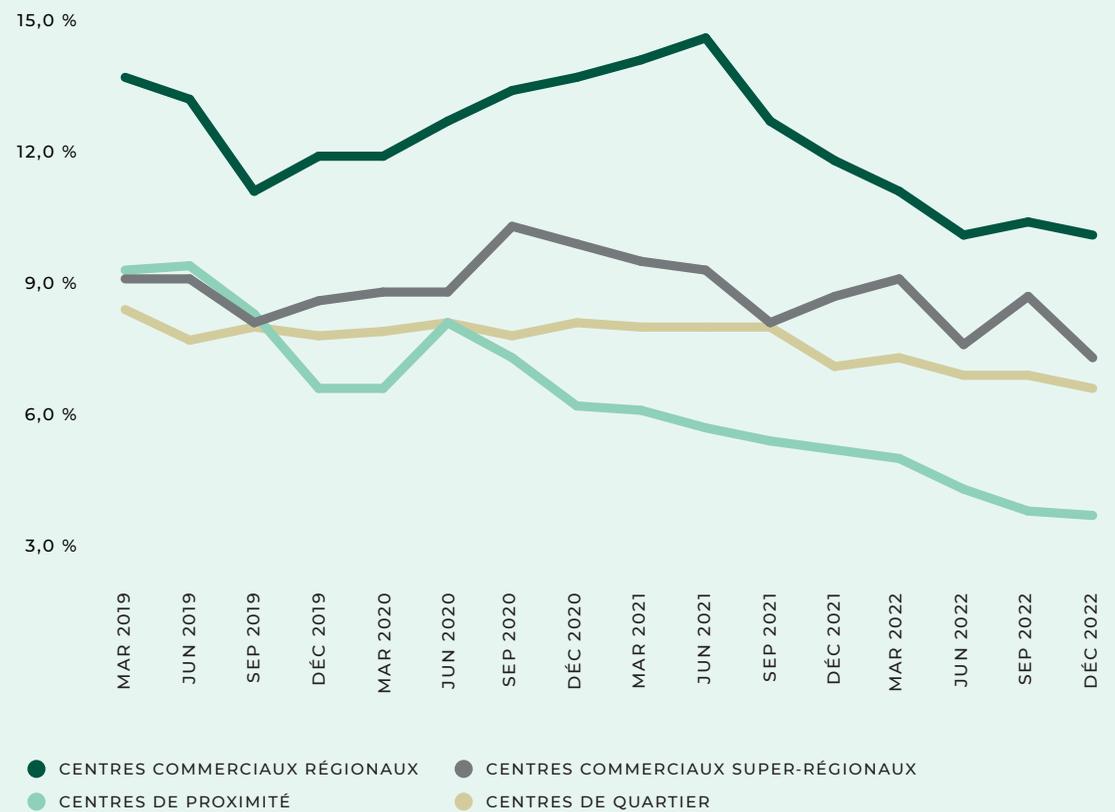
L'équipe de recherche de GWLRA continue également d'évaluer la dynamique et la demande des locataires pour ces centres qui répondent aux besoins essentiels. Par exemple, les animaleries n'étaient pas considérées auparavant comme des locataires principaux. Mais pendant la pandémie de COVID, les Canadiens ont acquis davantage d'animaux de compagnie, ce qui a accéléré le taux de possession d'animaux de compagnie. Les dépenses effectuées dans les animaleries au Canada ont augmenté de 37 % au cours des cinq dernières années, alors que les dépenses globales dans les magasins de détail ont augmenté de 6 % (ajustées en fonction de l'inflation).³ L'équipe de recherche de CIGWL a également constaté que les familles avec enfants dépensent beaucoup en produits d'épicerie et alimentaires – par conséquent, la présence d'enfants et de familles plus nombreuses est un élément important dans l'évaluation des possibilités d'acquisition.

L'avenir de ce type d'actifs est prometteur et, à ce titre, il continue de faire partie de l'allocation du portefeuille du Fonds.

FIGURE 2.

Taux d'inoccupation des commerces de détail (%)

Données : Indice MSCI Canada Immobilier direct, comparaison avec des magasins semblables



² PwC Canada. Le souhait des consommateurs canadiens : guide pour les détaillants sur les habitudes des acheteurs. 2022.

³ Statistique Canada. Tableau : 20-10-0016-01. Enquête sur les marchandises vendues, ventes au détail.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Fonds considère que ses efforts en matière de développement durable, couvrant les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), sont essentiels à la sauvegarde et à la croissance de la valeur des actifs. Parmi ces enjeux, la gestion des risques de transition posés par le changement climatique demeure une priorité absolue. Le Fonds a jeté les bases de la décarbonisation de son portefeuille au début de 2022 : il a réalisé une étude sur les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) pour son portefeuille. Cela lui permet de faire face aux risques liés aux pressions réglementaires croissantes et à la taxation du carbone, et de saisir les occasions offertes par l'évolution des opinions

des investisseurs et des locataires, qui ont défini leurs propres objectifs en matière de réduction des émissions de carbone.

Afin de refléter l'importance croissante de la gestion du risque de transition dans la stratégie globale du Fonds, le gestionnaire du Fonds a ajouté un cinquième objectif ESG, particulièrement lié à ses ambitions en matière de neutralité carbone, tout en conservant les quatre objectifs précédents. Tous les objectifs sont essentiels pour l'acquisition, la gestion et l'aménagement des actifs du Fonds. Ces objectifs ESG sont :



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

1

VISER ZÉRO ÉMISSION NETTE DE TYPE 1 ET 2 DANS L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE D'ICI 2050.

Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les GES des types 1 et 2 de 32 % entre 2013 et 2022.

2

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 l'intensité de l'utilisation d'énergie de 16 % entre 2013 et 2022.

3

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

En 2022, 95 % du portefeuille admissible du Fonds (par surface de plancher) étaient certifiés LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}.

4

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.

5

FAIRE DES AFFAIRES AVEC HONNÊTÉTÉ ET INTÉGRITÉ.

Le gestionnaire du Fonds veille à ce que tous les employés attestent du respect de son Code de conduite, et ses employés ont reçu 983 heures de formation sur la conformité en 2022.



RENDEMENT – GRESB

Le Fonds a présenté sa cinquième soumission au GRESB (précédemment connue sous le nom de Global Real Estate Sustainability Benchmark [GRESB]) en 2022; et il a remporté sa quatrième note de 5 étoiles (quintile supérieur). Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 7 % des participants à l'échelle mondiale, dans la catégorie « Diversified/Non-Listed/Core », sur 259 soumissions. Il s'agit d'une amélioration par rapport à son rendement relatif de l'année précédente dans la tranche supérieure de 12 % dans la même catégorie. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a également remporté la note de 5 étoiles pour la sixième année consécutive pour son portefeuille géré.

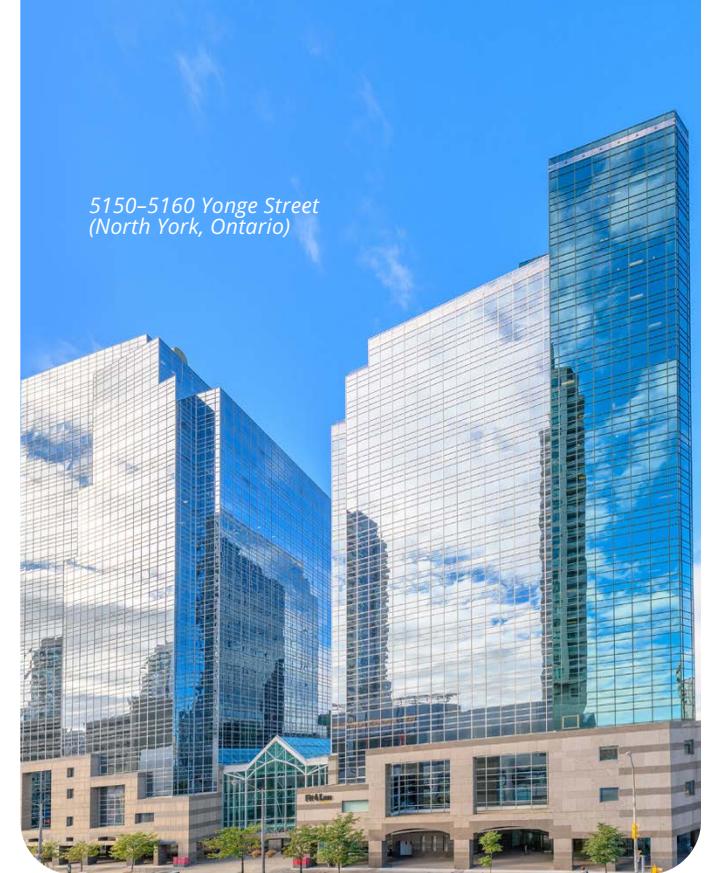
GRESB est la référence ESG mondiale pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2022 couvrait plus de 1 820 gestionnaires d'actifs, FPI, fonds et promoteurs dans 74 pays. Combinée, l'évaluation immobilière GRESB représente 6,9 billions de dollars américains en valeur d'actifs bruts et 150 000 actifs.

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

pour faire progresser les ambitions du Fonds en matière de neutralité carbone, le gestionnaire du Fonds a fait appel à un consultant spécialisé pour l'aider à dresser une liste d'actifs prioritaires pour la réalisation d'études de décarbonisation et pour l'élaboration d'une stratégie organisationnelle. Cette stratégie permettra au Fonds de tirer parti des possibilités offertes par l'objectif de zéro émission nette de carbone et de gérer les risques liés à la transition du Canada vers une économie à faibles émissions de carbone. De plus amples informations devraient être communiquées au cours de l'année 2023.

En 2022, le Fonds a réalisé six évaluations de la décarbonisation et prévoit d'en réaliser sept autres en 2023 pour des actifs hautement prioritaires dans l'ensemble du Canada. Les travaux ont également commencé en 2022 au 840 Howe, une tour de bureaux de 11 étages située dans le centre-ville de Vancouver. Il s'agit du premier projet de décarbonisation du Fonds. Au cours des cinq prochaines années, le projet devrait permettre une réduction de 110 teqCO₂ par année grâce à la conversion des systèmes de chauffage conventionnels au gaz en équipements électriques à faibles émissions.

Le Fonds a progressé en 2022 dans l'évaluation de plusieurs actifs clés considérés comme exposés à des risques physiques naturels et liés au climat. S'appuyant sur l'évaluation des risques physiques pour l'ensemble du portefeuille réalisée en 2020, le gestionnaire du Fonds a retenu les services d'un consultant pour réaliser des évaluations de la vulnérabilité de quatre actifs du portefeuille relativement exposés, les travaux devraient s'achever en 2023. Ces actifs comprennent des immeubles de bureaux, résidentiels et industriels, et ce travail permettra de transférer facilement les pratiques exemplaires à une plus grande partie des actifs du Fonds, afin de préserver sa valeur à long terme.



5150-5160 Yonge Street
(North York, Ontario)



Notre Fonds est un exemple qui démontre que les objectifs de placement et les objectifs en matière de climat peuvent non seulement coexister, mais sont aussi mutuellement bénéfiques. Nos clients ont clairement indiqué qu'ils s'attendent à ce que des mesures soient prises pour lutter contre le changement climatique, et nous nous efforçons de répondre à leurs attentes en continuant à privilégier les rendements favorables, tout en cherchant à réaliser une décarbonisation concrète. »

Steven Marino, vice-président principal, gestion de portefeuille



RENDEMENT EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE 2013–2022

globalement, entre 2013 et 2022, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

1

ÉMISSIONS ABSOLUES DE GES DES TYPES 1, 2 ET 3 DE 28 %, OU 19 375 TONNES D'EQ CO₂
équivalent du retrait de 4 312 voitures de la route pendant une année¹

2

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE 12 % ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE 16 %
équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 307 foyers canadiens²

3

CONSOMMATION D'EAU DE 23 % ET INTENSITÉ DE L'EAU DE 26 %
équivalent de 98 piscines olympiques³

4

DÉCHETS MIS EN DÉCHARGE DE 16 %
équivalent à 580 voitures de taille moyenne⁴

En outre, le Fonds a amélioré la collecte de données sur les services publics dans l'ensemble de son portefeuille, obtenant en effet des données sur les émissions de GES sur les sites industriels et de commerce de détail. Le Fonds continue de travailler à l'amélioration de la collecte des données sur les services publics pour les actifs dont les locataires ont un accès exclusif aux factures des services publics, afin que les émissions de GES puissent également être quantifiées pour l'ensemble du portefeuille. L'an prochain, le Fonds s'efforcera d'actualiser son année de référence (2013) et de suivre les réductions d'émissions pour l'ensemble de ses actifs gérés.

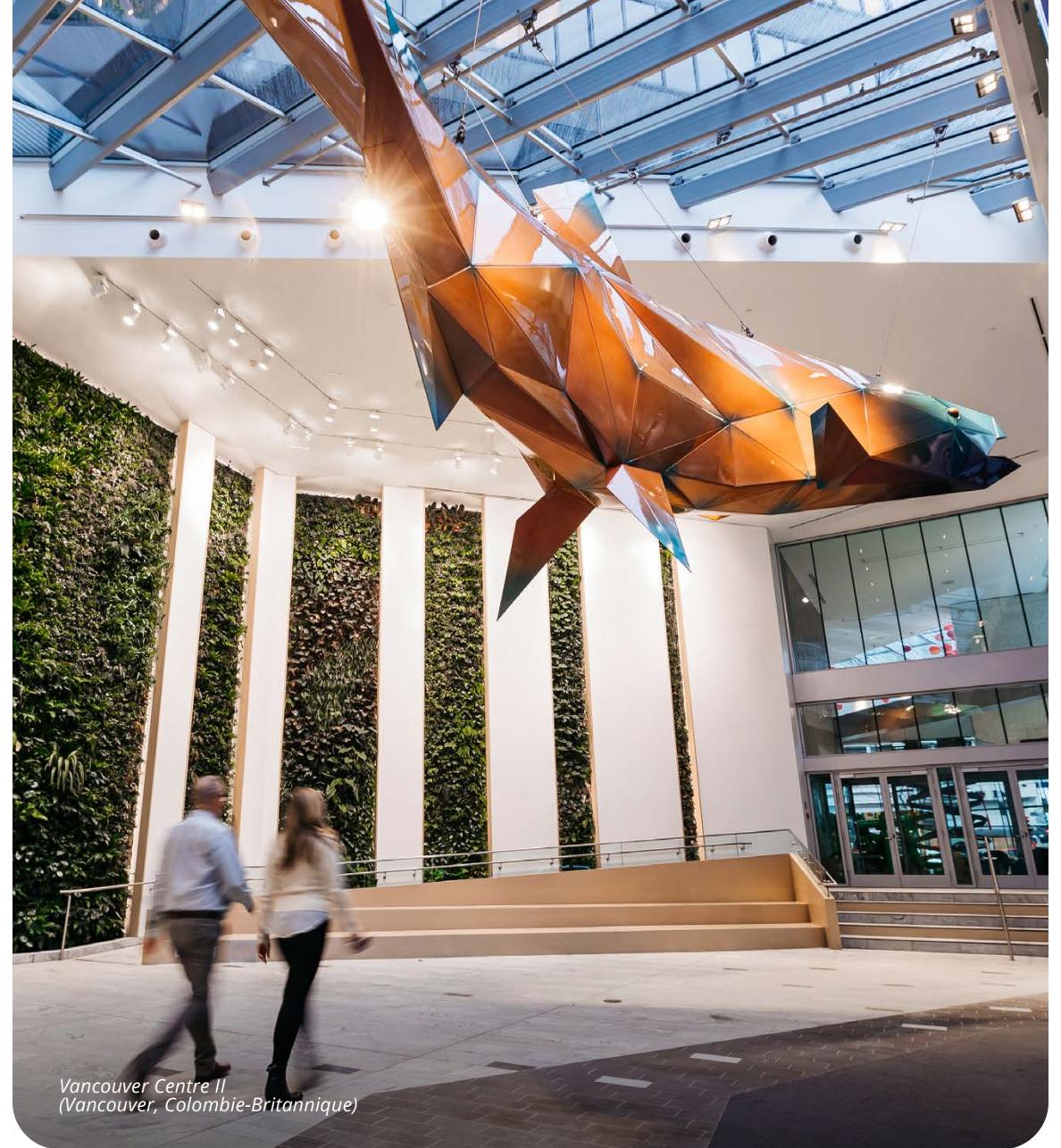
Les données environnementales de nos portefeuilles sont assurées en externe par une tierce partie indépendante, conformément à la norme *ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre* et sont présentées conformément à la norme de comptabilisation et de déclaration destinée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

¹ US EPA, calculateur d'équivalences de GES : <https://www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator>. Les émissions de GES de type 3 comprennent les émissions associées aux déchets mis en décharge et à la consommation d'eau.

² L'utilisation moyenne de l'énergie est de 90,5 GJ par ménage par année, de Statistique Canada, Enquête sur les ménages et l'environnement : utilisation de l'énergie, 2019 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220502/dq220502b-fra.htm>

³ La taille standard d'une piscine olympique est de 2 500 m³.

⁴ Le poids à vide moyen d'une voiture de taille moyenne est estimé à 3 500 lbs.



Vancouver Centre II
(Vancouver, Colombie-Britannique)



CERTIFICATIONS ET RÉCOMPENSES ET PRIX

depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 40 prix, certifications et récompenses, dont 7 en 2022, liés au développement durable, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

RÉALISATIONS NOTABLES EN 2022



33 YONGE STREET (TORONTO, ONTARIO)

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



1350/1360 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE (MONTRÉAL, QUÉBEC)

Atteinte des cibles de GES – Or (réduction de 15 à 20 %) – BOMA Québec



840 HOWE STREET (VANCOUVER, COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (Immeuble rénové) – BOMA BC

En 2022, 95 % du portefeuille admissible du Fonds ont obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant plus de 25,1 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visent à obtenir une certification minimale de niveau Or de BOMA BEST d'ici 2023. À la fin de l'année 2022, 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 2022



Les actifs de bureaux du Fonds visent aussi, de manière stratégique, à obtenir des certifications au niveau des immeubles, en ce qui concerne la santé et le bien-être, l'accessibilité, la technologie et la connectivité. Les actifs sont certifiés ou cherchent à obtenir 10 certifications, dont Fitwell^{MD}, WELL^{MD}, Rick Hansen Foundation Accessibility Certification^{MD} et WiredScore^{MD}. Collectivement, les certifications, les récompenses et les prix aident les actifs du Fonds à démontrer leur rendement en matière de développement durable au moyen d'évaluations indépendantes réalisées par des tiers, ce qui leur permet d'attirer et de conserver des locataires de qualité.

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, le Fonds examine l'ensemble des enjeux ESG afin de déterminer les sujets ESG les plus importants. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI (2021) 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.



INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ

HAUTE DIRECTION

RALF DOST

Conseil d'administration

GLENN WAY

Président

TANYSS PRICE

Vice-président exécutif et
directrice des finances

STEVEN MARINO

Vice-président exécutif,
gestion de portefeuille

JEFF FLEMING

Vice-président exécutif,
placements et aménagement

ROB KAVANAGH

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

CAM DINNING

Vice-président principal,
placements Ouest

STEFFAN SMITH

Vice-président principal, gestion de l'actif,
région du Grand Toronto

ADAM SCHNEIDERMAN

Vice-président principal,
aménagement Est

NATHALIE ROUSSEAU

Vice-président principal gestion de l'actif,
Est du Canada

MICHAEL BANSIL

Vice-président principal excellence des
opérations et innovation

IMMEUBLES DE BUREAUX

VANCOUVER

650, rue Georgia Ouest
bureau 1600
Vancouver, (C.-B) V6B 4N7
Téléphone : (604) 713-6450
Télécopieur : (604) 683-3264

CALGARY

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

EDMONTON

10065 Jasper Avenue
bureau 1800
Edmonton, AB T5J 3B1
Téléphone : (780) 944-1222
Télécopieur : (780) 428-4047

WINNIPEG

200 Graham Avenue
bureau 700
Winnipeg, MB R3C 4L5
Téléphone : (204) 926-5394
Télécopieur : (204) 946-8849

MISSISSAUGA

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

TORONTO

33, rue Yonge
bureau 1000
Toronto, ON M5E 1G4
Téléphone : (416) 359-2929
Télécopieur : (416) 359-3031

TORONTO (IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À LOGEMENTS MULTIPLES – CONSEILLERS IMMOBILIERS GWL – IMMEUBLES RÉSIDENTIELS)

33, rue Yonge
bureau 1000
Toronto, ON M5E 1G4
Téléphone : (416) 507-2999
Télécopieur : (416) 361-0882

OTTAWA

255, rue Albert
bureau 502
Ottawa, ON K1P 6A9
Téléphone : (613) 238-2333
Télécopieur : (613) 238-2006

MONTRÉAL

1350, boul. René-Lévesque O
bureau M1300
Montréal, QC H3G 1T4
Téléphone : (514) 807-1350

HALIFAX

Purdy's Wharf
1959, rue Upper Water
bureau 205
Halifax, N.-É. B3J 3N2
Téléphone : (902) 421-1122
Télécopieur : (902) 423-1894



SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

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

GWL Realty Advisors 

@gwlra 

@gwlra 

gwlra.com

Conception : worksdesign.com