

Fonds de placement immobilier canadien n° 1

RAPPORT ANNUEL 2023



GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Table des matières

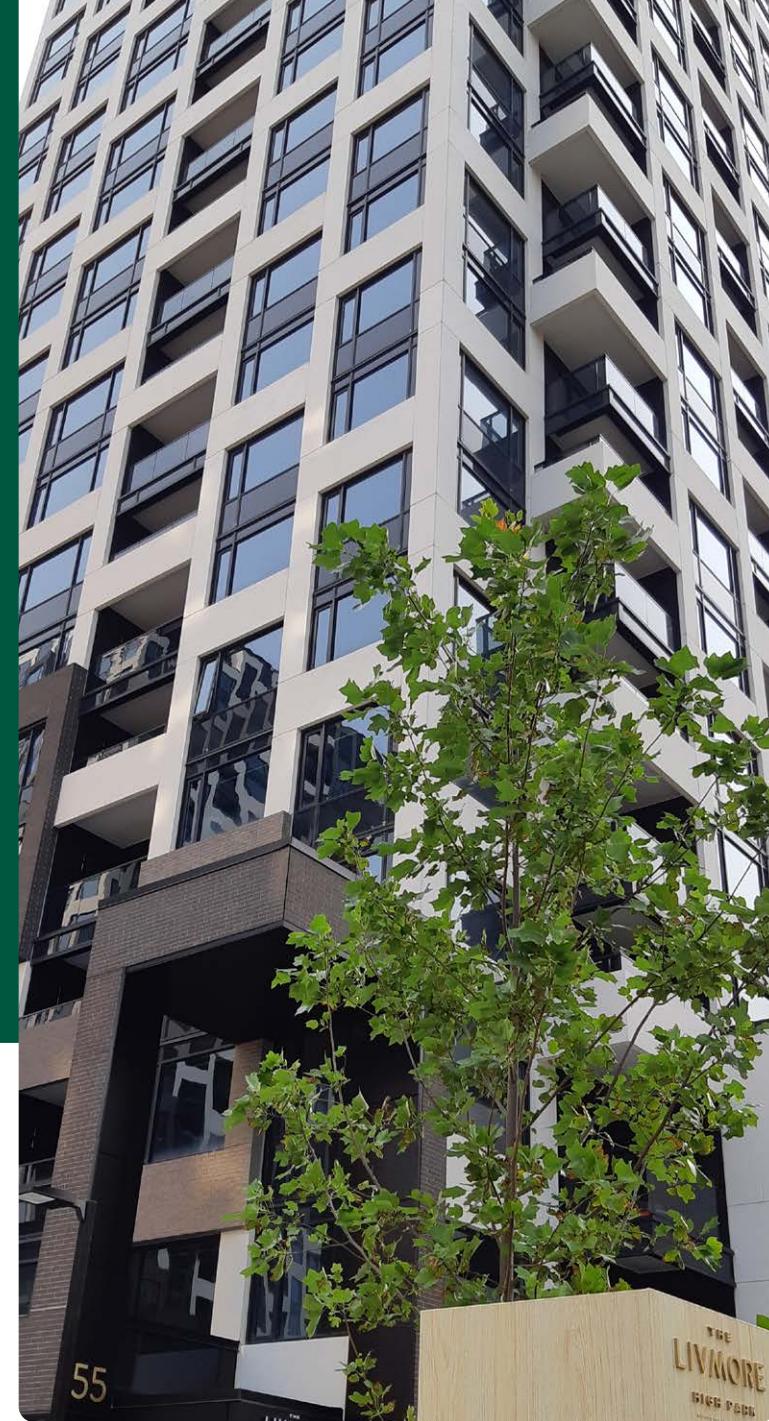
3	Rapport du gestionnaire de portefeuille	14	Recherche
4	Vue d'ensemble du Fonds 2023	17	Durabilité environnemental
5	Diversification du portefeuille	21	Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
5	Exposition de la ville et de la classe d'actif	22	Information sur la société
6	Aménagement		
8	Activités de placement		
10	Rendement et attribution		
11	Occupation		
12	Diversification des locataires		
13	Profil de la dette		



La stratégie d'investissement du Fonds, disciplinée et fondée sur la conviction, ainsi que l'accent mis sur les emplacements durables, la qualité des immeubles, la solvabilité des locataires et une stratégie prudente, seront la source de revenus solides. »

— Rapport du gestionnaire de portefeuille du FPIC

PLUS DE



The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



Rapport du gestionnaire de portefeuille

La hausse des taux d'intérêt a été un facteur déterminant dans le paysage de l'investissement en 2023. Comme pour toutes les catégories d'investissement, le coût du capital de l'immobilier a dû s'adapter à un nouvel environnement de taux sans risque, ce qui a exercé de la pression sur les paramètres d'évaluation et, au final, sur les valeurs. Si l'immobilier privé contribue à limiter la volatilité globale du portefeuille, à diversifier les risques et à fournir une couverture naturelle contre l'inflation à travers les cycles d'investissement, il n'est pas immunisé contre le potentiel de risque de conjoncture. Cette nature cyclique contribue à la gestion de la santé à long terme et jette les bases des rendements futurs. En combinant ces perspectives à long terme avec la forte croissance démographique du Canada et son besoin inhérent pour le secteur, l'immobilier est positionné pour offrir un rendement à long terme attrayant et corrigé du risque.

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1 de la Great-West a affiché un déclin de 3,0 % en 2023. Les revenus sont demeurés stables à 3,5 %, le portefeuille conservant un bon taux de location. Le rendement du capital a été affecté par la combinaison d'un taux sans risque élevé et d'un élargissement des différentiels de taux, ce qui s'est traduit par une baisse du capital de 6,5 %. Cette baisse s'inscrit dans la continuité d'une tendance de valorisation qui a débuté au second semestre 2022, coïncidant avec un environnement de taux d'intérêt sans risque élevé. La structure ouverte du Fonds vise à garantir que les investissements du Fonds reflètent équitablement la valeur du marché, fournissant ainsi la base par laquelle les investisseurs peuvent investir dans des investissements ou les racheter.

En ce qui concerne les rendements à plus long terme, le Fonds a enregistré de faibles rendements sur 3, 5 et 10 ans de 5,1 %, 5,4 % et 5,8 %. Le rendement a été stimulé par une construction de portefeuille favorable, plus de 70 % du portefeuille étant alloués aux immeubles industriels, multirésidentiels et de détail.

Ces secteurs continuent de bénéficier de la démographie du Canada, générant ainsi une demande résiliente en matière de logement, de logistique et de biens et services. Le portefeuille d'immeubles de bureaux du Fonds est confronté au taux élevé d'inoccupation du marché canadien, qui résulte de l'adoption continue de modèles de travail hybrides et de la fin d'un cycle de développement. Cette combinaison a entraîné un taux d'inoccupation du marché national proche de celui du début des années 1990. Comme dans les cycles précédents, la croissance de l'économie sous-jacente sera essentielle pour remédier à ce déséquilibre entre l'offre et la demande. Les actifs offrant de nombreuses commodités et une connectivité avec les transports en commun seront plus performants. La voie à suivre consiste à gagner la confiance du locataire et la mobilité de l'employé.

Alors que nous continuons à évoluer vers des taux d'intérêt plus élevés, le rendement de l'immobilier sera de plus en plus déterminé par une allocation de portefeuille et une sélection d'actifs de qualité supérieure. La stratégie d'investissement du Fonds, disciplinée et fondée sur la conviction, ainsi que l'accent mis sur les emplacements durables, la qualité des immeubles, la solvabilité des locataires et une stratégie prudente, seront la source de revenus solides. L'attention constante que le Fonds porte au développement durable, tant par des projets de développement que par un repositionnement actif des avoirs, contribuera à réduire l'empreinte carbone du portefeuille et favorisera la préservation et la génération de capital. Ensemble, ces éléments constituent des composantes essentielles du rendement.





Vue d'ensemble du Fonds 2023

Établi en 1981, le Fonds de placement immobilier canadien no 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.

121 immeubles

6 312 M\$

Valeur immobilière brute

11 %

Croissance de la valeur brute des fonds sur 5 ans

3,5 %

Rendement du revenu

5,8 %

Rendement annualisé sur dix ans

26,2 %

Ratio prêt-valeur, hausse de 596 pdb sur douze mois

89 %

Occupation

Marine Way Market (Vancouver, Colombie-Britannique)

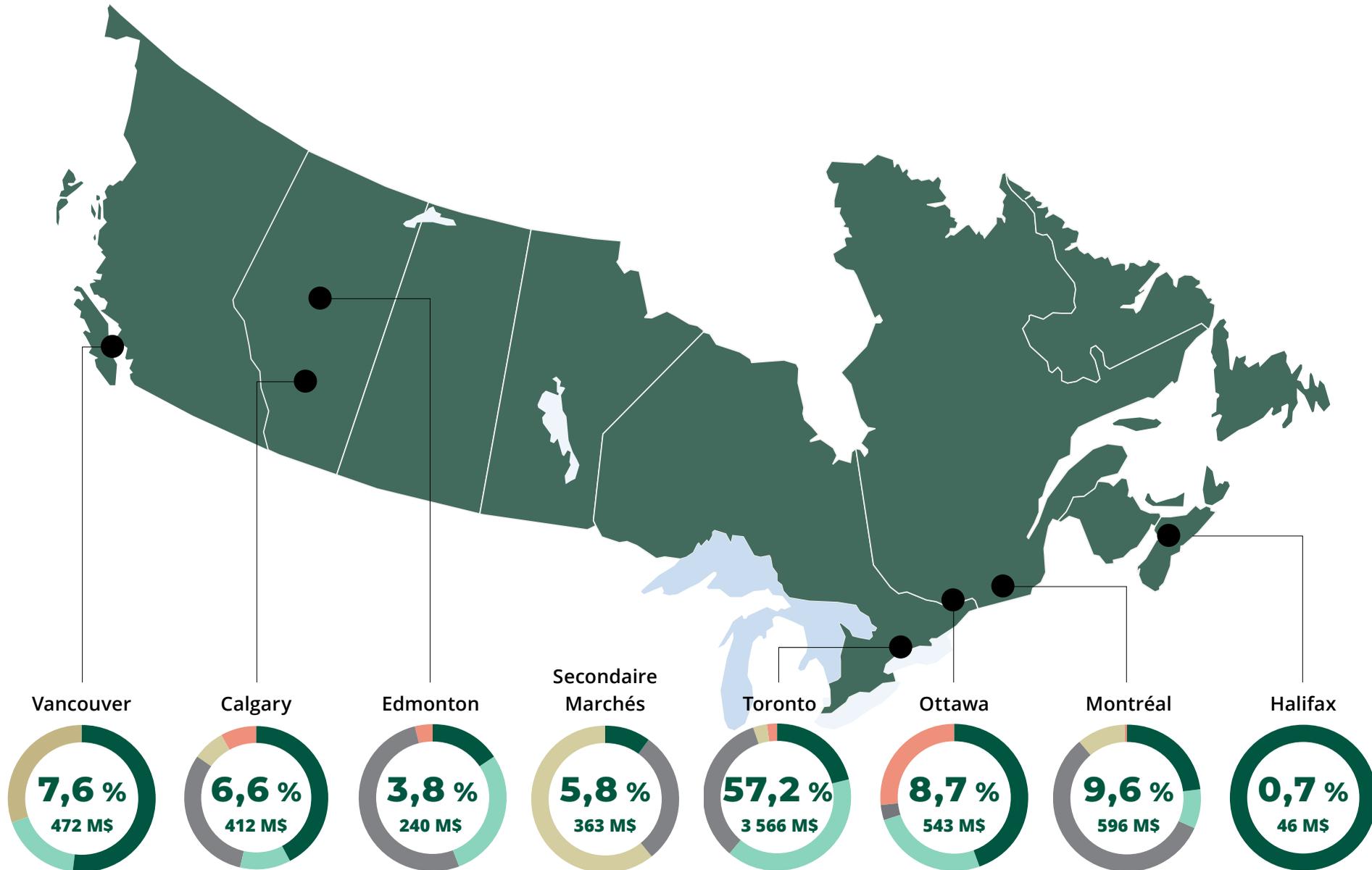


650 West Georgia (Vancouver, Colombie-Britannique)



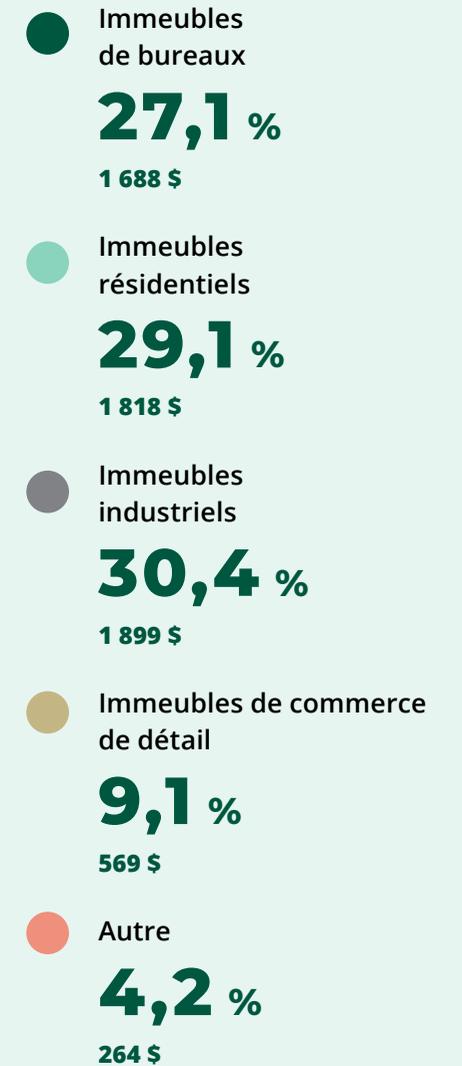


Diversification du portefeuille



Exposition de la ville et de la classe d'actif

(montants en millions de dollars)



Remarque : il est possible que la somme des pourcentages ne corresponde pas à 100 %, les chiffres ayant été arrondis.



Aménagement



Livmore Westboro

300 avenue McRae, Ottawa, Ontario (158 M\$)

- Projet d'immeuble d'appartements locatifs de 26 étages et 336 logements
- Début des travaux : T3 2021
- Fin des travaux : T3 2024
- Location | stabilisation : T1 2024 | T4 2025
- Première occupation prévue pour T1 2024. Les activités de marketing et de location se poursuivent et les premiers locataires emménageront le 1^{er} avril 2024. L'achèvement substantiel et l'occupation de la phase 2 sont prévus pour le 1^{er} juin 2024.



Enfield Place

185 Enfield Place, Mississauga, Ontario (80 M\$)

- Participation à 40 %
- Projet d'immeuble d'appartements locatifs de 35 étages et 365 logements
- Début des travaux : T4 2020
- Fin des travaux : T4 2024
- Location | stabilisation : T3 2024 | T3 2025



Abbotside Way

261 Abbotside Way, Caledon, Ontario (45 M\$)

- 138 617 pi² Entrepôt industriel de nouvelle génération doté de moyens quais de chargement
- Début des travaux : T4 2021
- Fin des travaux : T1 2023
- Entièrement loué, les loyers atteints représentent une prime de 64 % par rapport aux loyers pro forma
- Le projet a été achevé à un coût inférieur au budget prévu (économie de 387 000 \$)



McLellan Industrial Lands

Calgary, Alberta (320 M\$)

- Parcelle de 128 acres nets, en zone industrielle
- 2,2 millions de pi² des locaux de nouvelle génération en plusieurs phases, avec la possibilité de construire une offre diversifiée d'unités de taille variable, du petit au grand quai de chargement
- Les travaux sur le site ont commencé, et la phase 1 pourrait débuter en 2025



140 19th Street West

North Vancouver, Colombie-Britannique (75 M\$)

- Participation 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 (30 M\$)

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



Activités de placement

Les vents contraires auxquels l'immobilier a été confronté au cours de la seconde moitié de 2022 ont continué d'influer sur l'activité des transactions canadiennes en 2023, qui est restée modérée en raison de la persistance de la politique monétaire restrictive de la Banque du Canada et de la poursuite de la hausse du coût du capital. Le volume des transactions a diminué de 15 % par rapport à 2022 et a été soutenu par les capitaux d'investissement étrangers et l'activité immobilière privée, tandis que les capitaux institutionnels se sont montrés prudents. Poursuite des efforts sur les actifs industriels, qui constituent la moitié de l'ensemble des activités d'investissement en 2023. Le programme d'investissement du Fonds pour l'année a consisté en plusieurs ventes opportunes, y compris un immeuble de bureaux de banlieue à locataire unique, qui a été négocié avec une prime par rapport à la valeur comptable, et deux portefeuilles industriels non essentiels à Laval, au Québec, et à Brampton, en Ontario.

Le Fonds a cristallisé la valeur au début du deuxième trimestre, en cédant sa participation de 25 % dans un immeuble de bureaux de banlieue non essentiel situé à Mississauga, en Ontario. Alors que le Fonds continue de recycler le capital dans de nouvelles occasions de portefeuille, y compris la constitution d'une solide réserve de projets d'aménagement, la capacité de liquider des actifs hors stratégie et d'ancienne génération, comme le 7070 Mississauga, permet au Fonds de continuer à améliorer l'âge et la qualité de l'ensemble du portefeuille tout en réduisant l'exposition à la catégorie d'actifs des immeubles de bureaux.



7070 Mississauga (Mississauga, Ontario)

Au troisième trimestre, le Fonds a vendu un portefeuille industriel de classe B détenu à 100 %, composé de deux immeubles, à Saint-Laurent (Québec), situé le long du corridor près de l'aéroport international Montréal-Trudeau. Le portefeuille de la route Transcanadienne, qui compte plusieurs locataires, a une superficie locative brute de plus de 200 000 pieds carrés et a été construit en 1985, avec une hauteur libre de 18 pieds à l'intérieur.



9305-9405 route Transcanadienne (Saint-Laurent, Québec)

Le Fonds a terminé l'année par la vente d'un portefeuille industriel secondaire dans lequel il détenait une participation de 50 % au quatrième trimestre. Trois immeubles à locataire unique et à locataires multiples bien situés à Brampton, en Ontario, à proximité de l'aéroport international Pearson de Toronto et des principaux centres de transport en commun, sont semblables au portefeuille d'immeubles industriels de la route Transcanadienne en ce sens que les actifs patrimoniaux, acquis en 2004, conservent des hauteurs libres inférieures, de l'ordre de 22 à 24 pieds. Le Fonds a bénéficié d'une appréciation substantielle du capital depuis l'acquisition des actifs en 2004, ce qui s'est révélé être une bonne occasion pour le Fonds de cristalliser les plus-values réalisées.



Importants projets d'immobilisations

Pour que le Fonds soit le mieux positionné pour une croissance à long terme, il faut réinvestir le capital dans les actifs afin d'améliorer la qualité du portefeuille au fil du temps. La pérennisation des actifs par l'exécution de plans d'affaires stratégiques uniques a pour but d'augmenter la valeur à long terme des actifs par le biais d'améliorations des immobilisations. Pour que les immeubles demeurent compétitifs sur le marché, il est nécessaire de moderniser les équipements, les aires communes, la technologie des immeubles et/ou les espaces occupés par les locataires afin que les immeubles répondent aux besoins de ces derniers. Même les améliorations fonctionnelles des systèmes mécaniques sont l'occasion d'évaluer l'investissement de capitaux dans des options de rechange qui contribuent à faire progresser un immeuble vers l'objectif de zéro émissions nettes de carbone. Le Fonds a investi dans de nombreux projets importants en 2023 qui visent à améliorer la qualité et le stock de ses avoirs, y compris l'achèvement de la rénovation du hall et d'installations pour navetteurs actifs au 200 Graham à Winnipeg, Manitoba, et la réalisation d'importants progrès dans le hall et les rénovations extérieures au 1 Adelaide à Toronto.

Comme le marché des immeubles de bureaux continue à faire face à des vents contraires et à pencher en faveur des locataires, les propriétaires immobiliers rivalisent pour attirer les locataires en proposant des espaces prêts et directement habitables, où peu de modifications sont nécessaires et où les délais d'exécution sont plus courts. En conséquence, le Fonds s'est recentré sur la construction de plusieurs suites-modèles à tout moment dans le portefeuille d'immeubles de bureaux, afin que le processus de construction de ces espaces souhaités jusqu'à la location se déroule de manière transparente et continue.

Avec le vieillissement des immeubles vient la nécessité non seulement d'apporter des améliorations fonctionnelles, mais

aussi de servir et d'ajouter de la valeur aux communautés où ils sont situés. Le Fonds cherche à soutenir les programmes d'art et de culture locaux et les organismes de bienfaisance chaque fois que cela est possible dans le cadre du projet. Cela comprend l'obtention de la certification d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) pour les immeubles du Fonds. La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen récompense l'engagement d'une organisation à l'égard de l'accessibilité en lui délivrant une certification officielle. Avant d'accorder la certification, la Fondation mesure le niveau d'accessibilité efficace d'un site en fonction de l'expérience holistique d'utilisateur des personnes souffrant de divers handicaps affectant leur mobilité, leur vision et leur ouïe. Les immeubles du fonds, tels que le 1 Adelaide et le North York City Centre, sont certifiés RHFAC Version 3, et d'autres actifs du portefeuille visent la certification RHFAC, tels que le 33 Yonge, le Gulf Canada Square et le 1350-1360 René-Lévesque, pour n'en citer que quelques-uns.



1 Adelaide
(Toronto, Ontario)



200 Graham
(Winnipeg, Manitoba)

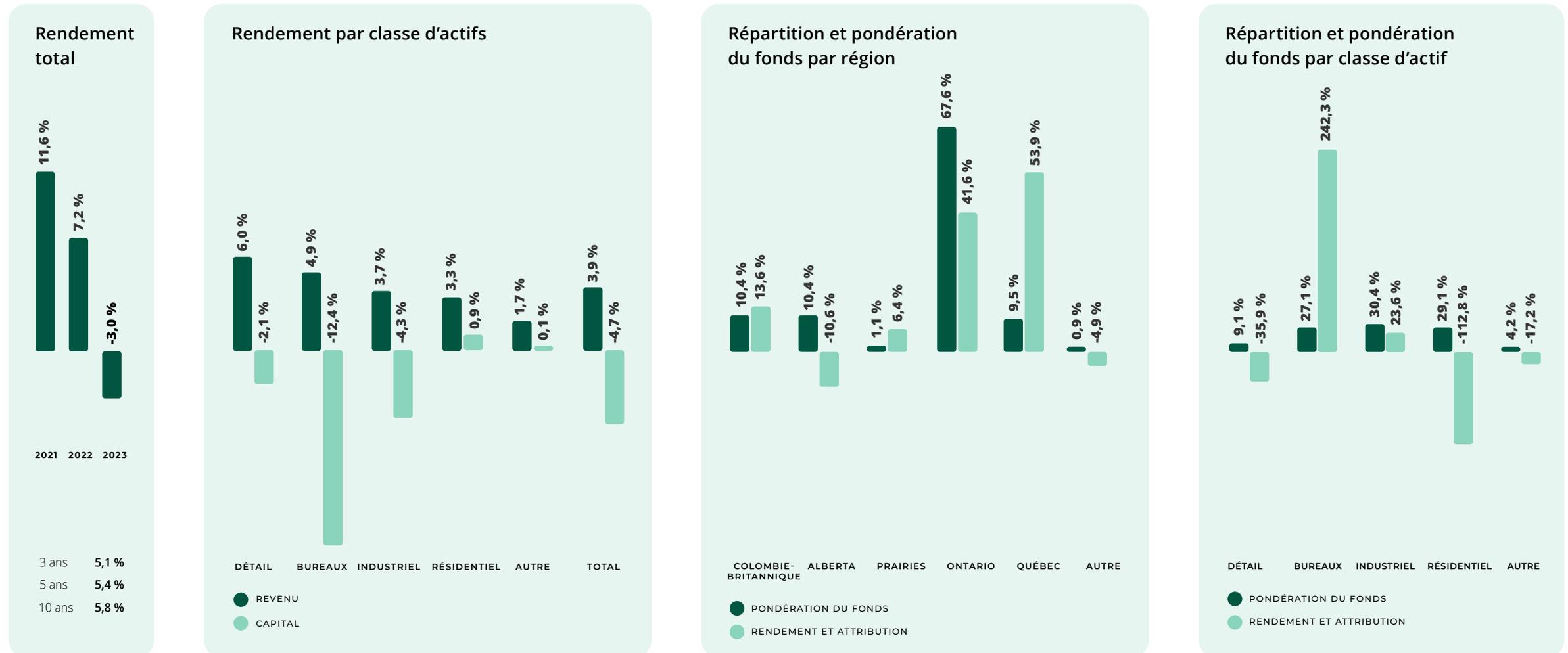
La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen récompense l'engagement d'une organisation à l'égard de l'accessibilité

en lui délivrant une certification officielle. Avant d'accorder la certification, la Fondation mesure le niveau d'accessibilité efficace d'un site en fonction de l'expérience holistique d'utilisateur des personnes souffrant de divers handicaps affectant leur mobilité, leur vision et leur ouïe.



Rendement et attribution

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de -3,0 % en 2023. Les revenus sont demeurés stables à 3,5 %, le portefeuille conservant un bon taux de location. Les hausses du taux cible de la Banque du Canada et l'impact qui en résulte sur les marges ont affecté les évaluations des actifs dans tous les types d'actifs, ce qui a entraîné une baisse globale du capital de 6,5 %. Les investissements immobiliers canadiens essentiels, bien gérés et diversifiés, bénéficient de la force d'une composante de revenu fiable, quelles que soient les conditions du marché des capitaux. À long terme, la composition future et la corrélation limitée avec d'autres types d'investissement permettent à l'immobilier d'être un placement intéressant. Le Fonds a réalisé une performance à long terme, avec des rendements totaux de 5,1 %, 5,4 % et 5,8 % sur 3, 5 et 10 ans, respectivement.



Remarque : il est possible que la somme des pourcentages ne corresponde pas à 100 %, les chiffres ayant été arrondis.



Occupation

Le Fonds utilise une stratégie d'investissement canadienne de base par le biais d'une combinaison diversifiée de catégories d'actifs, ce qui garantit que le portefeuille bénéficie des avantages d'investissement uniques de chaque type d'actif. Bien que le taux de présence au bureau se soit amélioré depuis 2022, le secteur des immeubles de bureaux continue de subir des vents contraires qui ont une incidence sur le taux d'occupation global du portefeuille d'immeubles de bureaux. À l'inverse, la forte demande sur les marchés du commerce de détail, des immeubles résidentiels et des immeubles industriels explique le taux d'inoccupation inférieur à 5 % du Fonds pour les trois catégories d'actifs. Le portefeuille global demeure bien occupé à la fin de 2023, à 89 %, et le Fonds conserve un profil d'échéance des baux très bien équilibré, avec une durée moyenne pondérée des baux de 4,9 ans.



1 Adelaide (Toronto, Ontario)

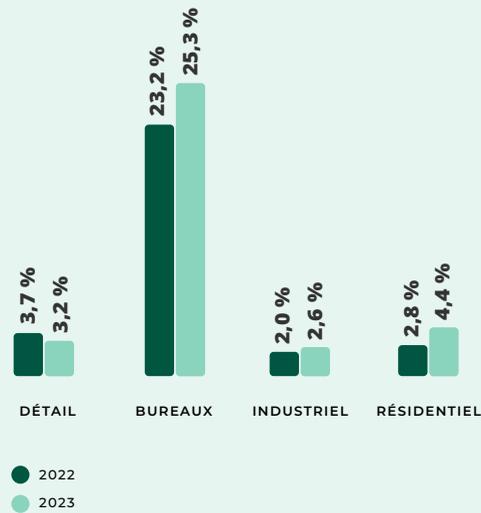


The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



8350 Lawson (Milton, Ontario)

Sommaire des taux d'inoccupation par classe d'actif



Profil d'expiration de bail



17 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

20,7 %

Pourcentage du portefeuille avec échéances de baux ultérieures à 2029

97,4 %

Occupation des immeubles industriels

55 %

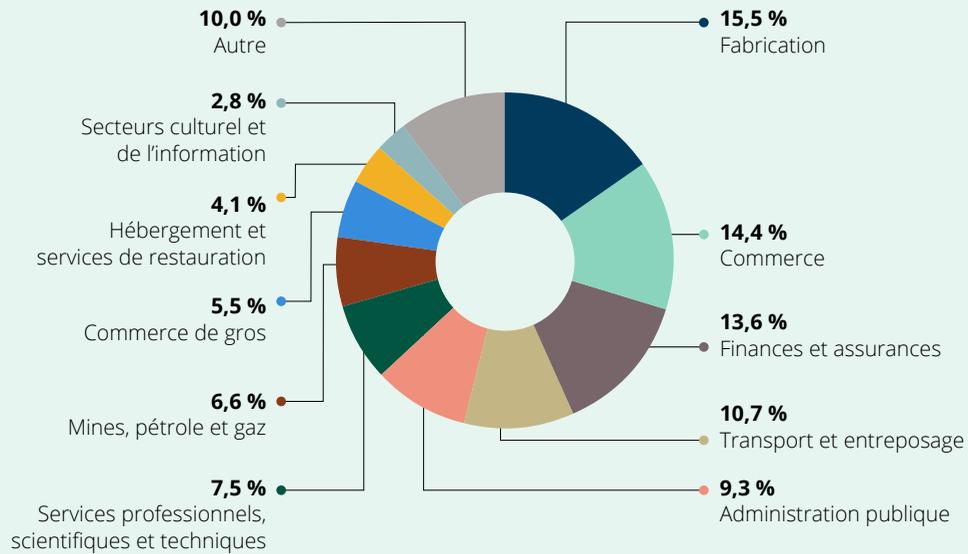
Avantage des baux industriels arrivant à échéance au cours des 24 prochains mois. 11,15 \$ de loyer moyen sur le bail en vigueur contre 17,38 \$ de loyer moyen du marché.



Diversification des locataires

Plus de 1 200 baux commerciaux uniques provenant d'un large éventail de secteurs, outre les plus de 5 900 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



Westbank Hub North (Kelowna, Colombie-Britannique)

Diversification du portefeuille et des locataires

Classement	Locataire	Loyer de base annuel (en milliers)	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (milliers de pi²)
1	Gouvernements fédéral et provinciaux	17 349 \$	8,9 %	909
2	ConocoPhillips Canada	8 096 \$	4,2 %	238
3	Home Depot	7 164 \$	3,7 %	815
4	Wal-Mart	5 010 \$	2,6 %	498
5	Banque Scotia	4 634 \$	2,4 %	182
6	Canada Vie	3 536 \$	1,8 %	162
7	Entrepôts portuaires	3 397 \$	1,7 %	214
8	Les Entrepôts Intramodal Inc.	3 290 \$	1,7 %	411
9	Toronto Transit Commission	3 117 \$	1,6 %	151
10	Amazon	1 651 \$	0,8 %	159
Dix plus grands locataires		57 244 \$	29,4 %	3 739
Autre		137 760 \$	70,6 %	8 957
Total		195 004 \$	100,0 %	12 696



Profil de la dette

Au cours de l'année 2023, le Fonds a atteint son objectif stratégique de ratio prêt/valeur, qui a augmenté de 600 points de base pour atteindre 26,2 %. Parmi les points marquants, citons le financement assuré par la SCHL d'immeubles d'habitation à High Park, Toronto, pour un montant d'environ 173 M\$, et de nouveaux produits dans les portefeuilles industriels situés au Québec et en Ontario pour un montant d'environ 100 M\$. 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 3,7 %.

26,2 %

Ratio prêt-valeur
du portefeuille

1,75 c\$

Encours de la dette
à taux fixe

62 mois

Durée moyenne
pondérée

3,7 %

Coupon moyen
pondéré

619 M\$

Financement de la SCHL

47

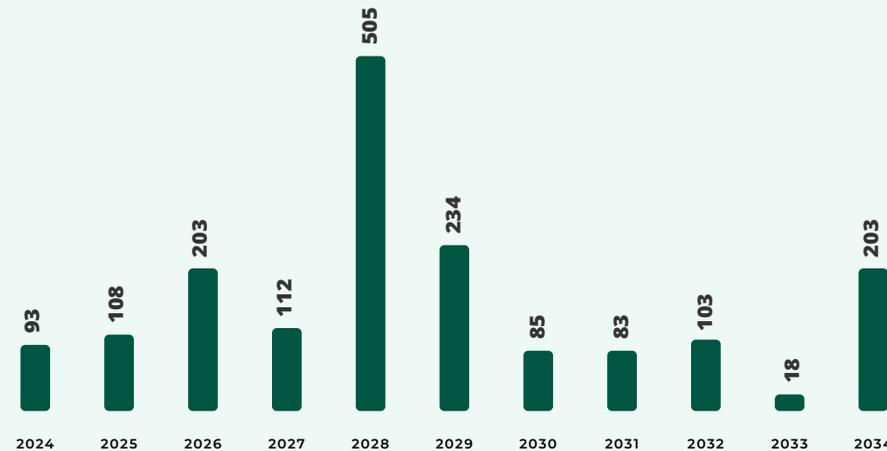
Hypothèques affichant
un solde moyen
de 37,5 M\$

+76 pdb

Incidence totale
de l'endettement

Profil d'échéance du solde de la dette

Solde à l'échéance (M\$)



Sommaire par classe d'actif

Solde (M\$)





Recherche

La compréhension du segment des immeubles de bureaux en 2024 : Les cycles normaux du marché des immeubles de bureaux sont confrontés à l'ère du travail numérique et sans papier

Les taux d'inoccupation des bureaux après la COVID ont augmenté en raison de facteurs cycliques et structurels – une vague de nouvelles offres combinée à une tendance à long terme à la suppression du papier et à l'utilisation du sans fil pour le travail de bureau. La COVID-19 n'a créé aucune de ces circonstances. L'analyse de la société Conseillers immobiliers GWL (CIGWL) révèle que les espaces de bureaux restent en demande, même s'il faudra du temps pour remédier au taux d'inoccupation élevé.

La normalité des cycles des immeubles de bureaux

En raison de la taille des immeubles, des délais d'aménagement et des coûts d'investissement, la classe d'actifs des immeubles de bureaux connaît des cycles plus prononcés et des fluctuations plus importantes de l'inoccupation que d'autres types d'actifs. Les taux d'inoccupation diminuent généralement lorsque l'économie est en plein essor et que les organisations en croissance louent davantage d'espace.

À terme, la faible disponibilité de bureaux déclenche de nouveaux aménagements de grande envergure. Lorsqu'ils ouvrent enfin, l'économie est souvent ralentie parallèlement à la nouvelle demande. Si les nouveaux immeubles ont tendance à être pré loués, c'est souvent parce que les locataires quittent les immeubles plus anciens, qui sont alors plus lents à se relouer en période de ralentissement économique, ce qui se traduit par des taux d'inoccupation plus élevés.

Figure 1 : Taux d'inoccupation des bureaux dans le centre-ville



(Source : CBRE)



L'impact du numérique : Baisse structurelle des besoins en bureaux par travailleur

La plus grande différence entre le travail de bureau avant et après la COVID est l'adoption finale de la technologie numérique. Les documents papier ne sont plus les originaux. Les documents signés en numérique — par exemple au moyen de « Docusign » — sont désormais la version archivée. Il n'est plus nécessaire d'avoir de vastes armoires de classeurs et de hautes étagères remplies de papier. Les cabinets juridiques, comptables et financiers se sont collectivement débarrassés de dizaines de milliers de pieds carrés à travers le Canada qui étaient auparavant utilisés pour

stocker des bibliothèques juridiques, des dossiers, des rapports de clients et d'autres documents papier.

D'autres gains d'efficacité sur le lieu de travail sont attribuables aux ordinateurs portables équipés du wifi et aux téléphones intelligents, qui ont supprimé le besoin de câbles physiques qui rattachaient auparavant les employés de bureau à un seul et poste de travail assigné. Ces changements ont également permis le travail à distance occasionnel pour bon nombre de travailleurs, le télétravail régulier pour certains, et la délocalisation pour certaines fonctions,

le tout réduisant lentement les besoins en bureaux par employé.

Bien que la COVID-19 ait accéléré ces tendances, la réduction du papier et la mobilité ont commencé au début des années 2000. Au cours de ces années, la quantité d'espaces de bureaux loués par travailleur a commencé à diminuer régulièrement, comme l'illustre la figure 2. Avec l'expiration des baux et l'évolution des technologies, les organisations ont cherché à réaménager leurs espaces, en prenant moins de mètres carrés par personne.

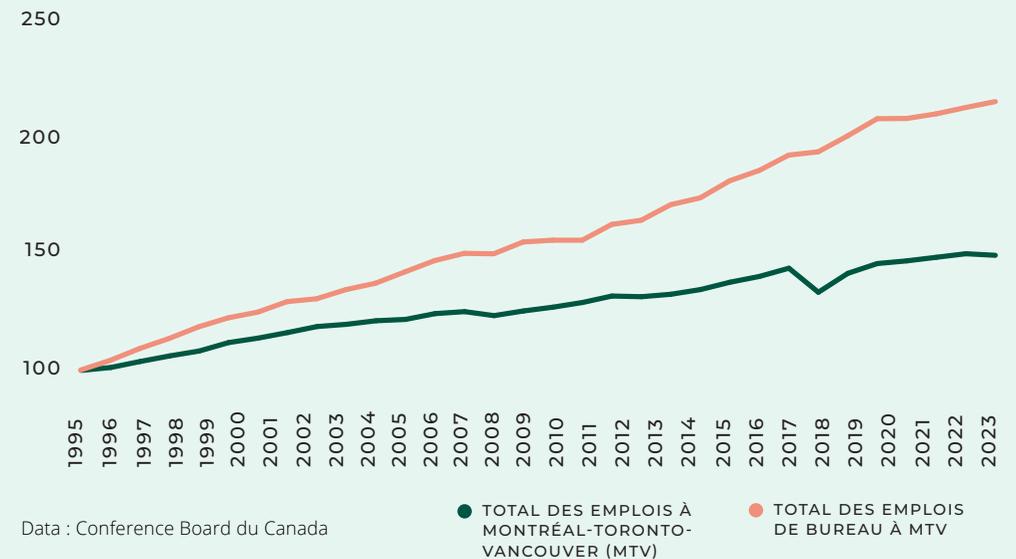
La forte croissance de l'emploi dans les bureaux a partiellement masqué cette transition vers une réduction de l'espace par travailleur. De 2010 à 2020, l'emploi orienté vers les bureaux a augmenté de 26 % dans les trois plus grandes métropoles canadiennes, alors que le nombre total d'emplois n'a progressé que de 11 % (voir figure 3). Aujourd'hui, la croissance de l'emploi dans les bureaux a ralenti ou s'est arrêtée, ce qui rend plus visible la réduction de la demande par personne.

Figure 2 : Taux d'utilisation des bureaux au Canada (surface de bureaux occupée par emploi orienté vers les bureaux)



Data : CBRE; Conference Board du Canada; Calculs de CIGWL

Figure 3 : Emploi annuel moyen total contre emploi de bureau annuel moyen, indexés à 1995 (Montréal-Toronto-Vancouver combinés)



Data : Conference Board du Canada

● TOTAL DES EMPLOIS À MONTRÉAL-TORONTO-VANCOUVER (MTV)
● TOTAL DES EMPLOIS DE BUREAU À MTV



Perspectives d'avenir : Confiance en l'amélioration de la situation dans les bureaux

Cette diminution de l'espace requis par personne est un changement structurel ponctuel dans les habitudes d'utilisation des bureaux. Alors que les derniers baux à long terme qui allouaient de l'espace pour de grandes quantités de papier arrivent à leur terme, l'impact sera entièrement absorbé par les marchés des immeubles de bureaux.

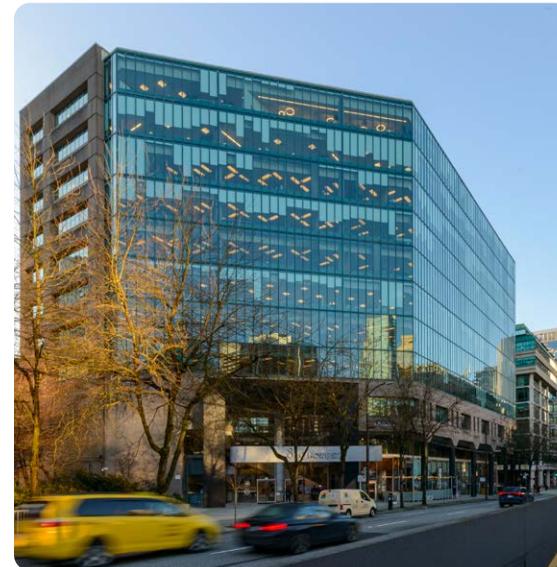
Une reprise progressive et cyclique est en cours. Sur des marchés comme le centre-ville de Toronto, où la nouvelle vague d'offre n'est pas terminée, nous prévoyons un taux d'inoccupation élevé pour une plus longue durée. À Vancouver, le taux d'inoccupation pourrait baisser plus rapidement, les autres marchés se situant dans une position intermédiaire.

Le Fonds garde confiance en l'avenir des immeubles de bureaux en tant que catégorie d'actifs à long terme et modernise les actifs existants afin de mieux répondre aux besoins et aux attentes des locataires d'aujourd'hui. Les suites-modèles dans lesquelles les locataires peuvent emménager à court terme sont populaires auprès des locataires et rentables pour les propriétaires. Un seul aménagement intérieur peut accueillir une grande diversité de locataires, des entreprises technologiques aux sociétés financières, ou diverses entités de services professionnels : toute organisation qui dépend des appareils mobiles, d'un bureau ouvert et de l'informatique en nuage peut utiliser l'espace.

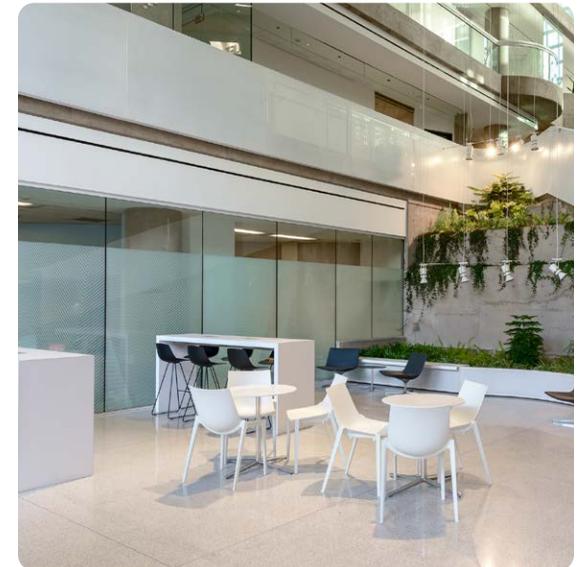
L'augmentation des commodités, telles que les installations de conditionnement physique et les pistes cyclables, l'amélioration de l'offre alimentaire et les espaces de réunion et de convivialité partagés avec les locataires, sont d'autres exemples des améliorations qui ont été apportées ou qui sont en cours dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de bureaux du Fonds, et qui attirent de nouveaux locataires. Aujourd'hui, les locataires de bureaux ont des options, ils veulent une expérience de haut niveau, et le Fonds répond à ce besoin, améliorant ainsi le rendement de nos actifs.



269 Laurier Ave (Ottawa, Ontario)



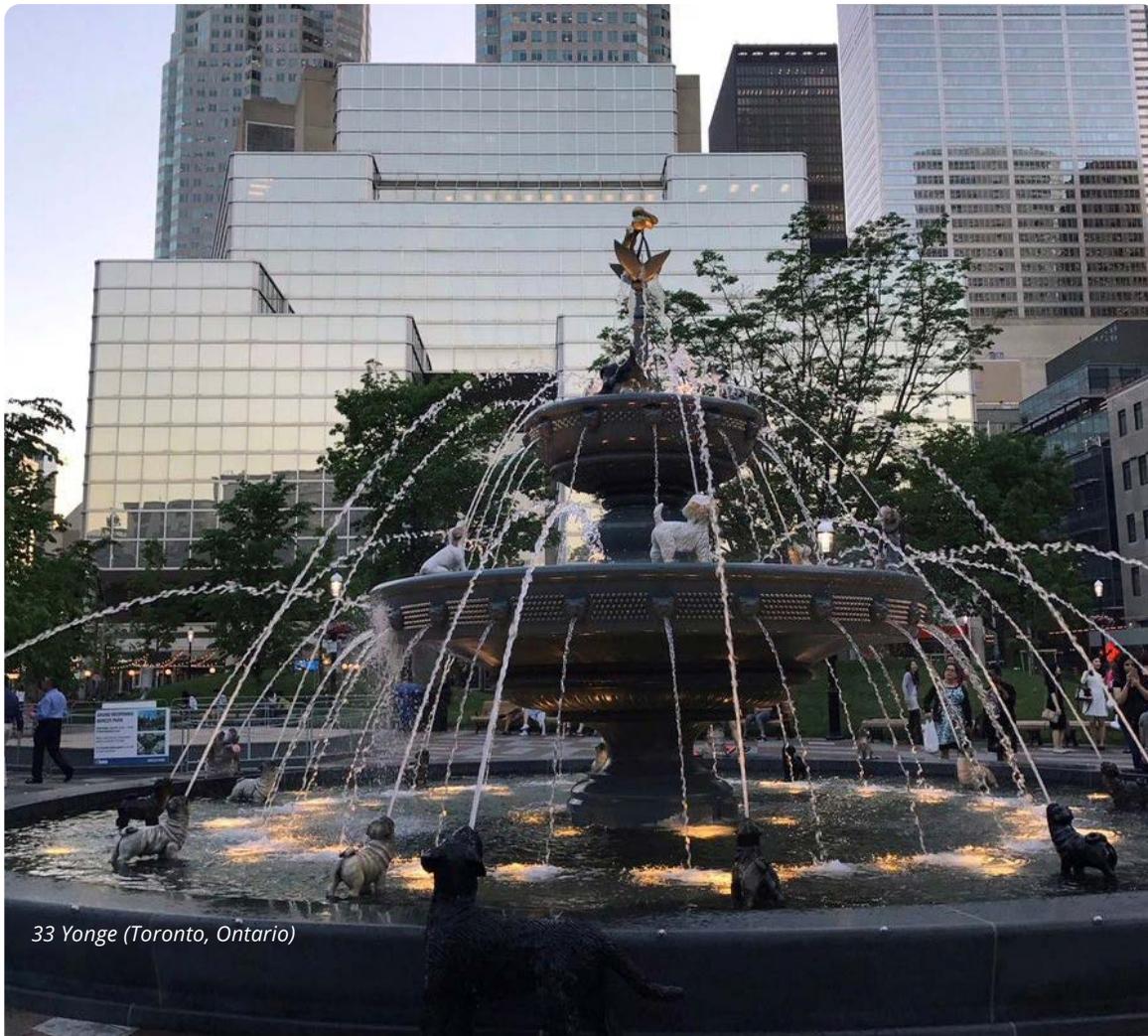
Robson Court – 840 Howe Street (Vancouver, Colombie-Britannique)



Robson Court – 840 Howe Street (Vancouver, Colombie-Britannique)

Durabilité environnementale

La prise en compte des questions de développement durable est importante pour la gestion des actifs du Fonds. L'immobilier bénéficie de l'accent mis sur le développement durable en contribuant à préserver et à accroître la valeur du marché, grâce à la gestion des risques et à l'attrait pour les investisseurs, et peut améliorer le revenu d'exploitation, grâce à l'efficacité et à l'attrait et à la rétention des locataires. Cela est particulièrement vrai lorsqu'il s'agit de gérer les impacts des risques physiques et de transition liés au climat. Le Fonds cherche à gérer ces risques, notamment grâce au nouvel objectif provisoire de réduction de l'empreinte carbone du gestionnaire du Fonds d'ici 2030 (voir la page suivante pour plus d'informations).



33 Yonge (Toronto, Ontario)

Le Fonds lui-même a cinq ambitions en matière de développement durable 1:

- 1 Atteindre zéro émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) dans l'ensemble du portefeuille d'ici 2050².**
Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de GES des types 1 et 2 de 19 % entre 2019 et 2023.
- 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 15,8 % entre 2019 et 2023.
- 3 Certifier 100 % de notre portefeuille admissible dans le cadre d'un système de certification d'immeubles verts.**
En 2023, 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 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 3 059 heures de formation sur la conformité en 2023.

1 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 du développement durable afin de déterminer les enjeux les plus importants. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI et au Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de GRI-G4. Les sujets importants sont définis dans la [matrice des priorités](#), du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré au développement durable.

2 Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, est une filiale en propriété exclusive de la Canada Vie et un membre du groupe de sociétés de Great-West Lifeco. Pour plus d'informations sur les objectifs de Great-West Lifeco liés au climat, veuillez consulter [Notre parcours pour faire progresser la croissance inclusive : impact, inclusion et citoyenneté](#).



Rendement GRESB

Le Fonds a présenté sa quatrième soumission au GRESB en 2023; et il a remporté la cote de quatre étoiles. Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 21 % des participants à l'échelle mondiale, dans les éléments diversifiés, non inscrits ou essentiels (« Diversified/ Non-Listed/Core »), sur 311 soumissions. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a également remporté la cote de quatre étoiles pour son portefeuille géré.

[GRESB](#) est la référence mondiale en matière de développement durable pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2023 couvrait plus de 2 000 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. L'évaluation immobilière du GRESB représente 5,7 billions de dollars américains en valeur d'actifs réels.

Gestion des risques liés au changement climatique

Conformément à l'ambition du Fonds de parvenir à zéro émissions nettes de GES d'ici 2050, le gestionnaire du Fonds a fixé un objectif intermédiaire de réduction de l'empreinte carbone¹ de 50 % d'ici 2030, par rapport à une base de référence de 2019. Ensemble, ces objectifs jettent les bases qui permettront de positionner les actifs du Fonds de manière à réduire considérablement les émissions de GES.

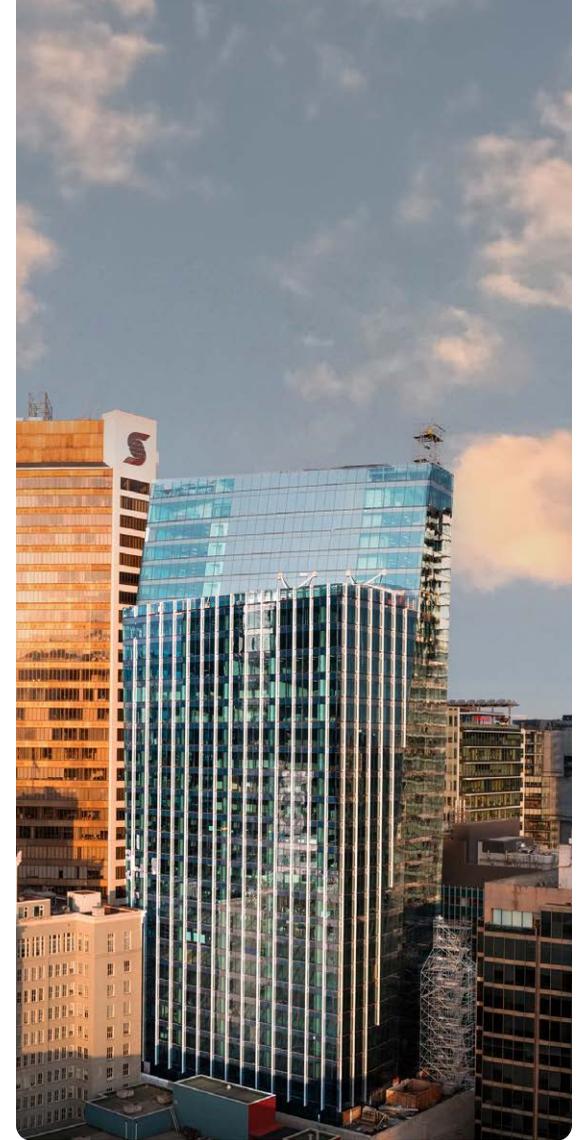
Pour progresser dans la réalisation de ces objectifs, le gestionnaire du fonds a élaboré un plan de classement des actifs par ordre de priorité, assorti de critères de sélection permettant de déterminer les actifs qui sont les meilleurs candidats pour les études de décarbonisation. Ce processus a permis la réalisation de 19 études au cours des trois dernières années et la planification de jusqu'à neuf autres études en 2024. Afin de mettre en oeuvre une approche normalisée et comparable, toutes les équipes utilisent un énoncé des travaux commun pour garantir des études de qualité et exploitables qui fournissent une feuille de route complète pour la décarbonisation. Les études serviront également à l'élaboration du budget et des plans d'entreprise de chaque actif.

Le Fonds a progressivement mis en place un programme en trois volets pour gérer les risques physiques liés au climat : l'exposition, la vulnérabilité et l'adaptation.

La première phase, achevée en 2020, consistait à comprendre l'exposition aux risques en examinant tous les actifs existants et en élaborant une politique visant à examiner toutes les nouvelles acquisitions en fonction de 20 indices de danger afin de comprendre les risques physiques inhérents à chaque site. La deuxième phase, achevée l'an dernier, a consisté en une évaluation ciblée de la vulnérabilité de quatre actifs relativement plus exposés aux risques physiques.

La dernière phase en cours est celle de l'adaptation, au cours de laquelle les recommandations issues des évaluations sont mises en oeuvre et adoptées dans les plans d'investissement à long terme pour ces actifs, et consolidées en mesures transférables que les actifs de l'ensemble du portefeuille peuvent adopter.

Ces mesures seront communiquées à toutes les équipes de gestion d'immeubles afin de les sensibiliser aux risques climatiques et aux connaissances nécessaires pour améliorer la résilience aux risques climatiques à long terme.



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

¹ L'empreinte carbone est mesurée en tonnes d'équivalent de dioxyde de carbone par valeur marchande de l'actif (teqCO₂/million de dollars canadiens) et couvre les émissions de GES de l'ensemble de l'immeuble provenant de l'utilisation de l'énergie.



Rendement en matière de durabilité environnementale 2019–2023

Globalement, entre 2019 et 2023, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

1

Émissions de GES des types 1, 2 et 3 de 15,7 %, ou 8 775 tonnes d'eq CO₂ équivalent au retrait de 2 188 voitures de la route pendant une année¹

2

Consommation d'énergie de 12,8 % et intensité énergétique de 15,8 % équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 281 foyers canadiens²

3

Consommation d'eau de 6,1 % et intensité de l'eau de 9,3 % équivalent à 2,2 piscines olympiques³

4

Déchets mis en décharge de 4,7 % équivalent à 146 voitures de taille moyenne⁴

Cette année, le Fonds a actualisé son année de référence de 2013 à 2019 pour l'aligner sur ses objectifs de réduction et a continué à améliorer la couverture des données sur les services publics dans ses sites industriels et de commerce de détail.

Les données environnementales des portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels font l'objet d'une assurance externe, conformément à la norme *ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre*⁵ et sont préparées 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](#). 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/ménage/année, selon l'[Enquête sur les ménages et l'environnement : utilisation de l'énergie, 2019](#) de Statistique Canada

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.

5 Un tiers indépendant a effectué une mission d'assurance limitée de certains indicateurs de rendement clés relatifs à l'environnement pour la société mère du gestionnaire du Fonds, Great-West Lifeco Inc., à des fins de déclaration au CDP. Ces indicateurs de rendement clés comprennent les données sur les émissions de gaz à effet de serre pour les portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels à logements multiples du Fonds. Pour en savoir plus sur les indicateurs de rendement clés et les données faisant l'objet de l'assurance, consultez le [site Web du CDP](#).



1350-1360, boul. René-Lévesque Ouest (Montréal, Québec)



Certifications et récompenses et prix

Au cours des dix dernières années, les actifs du Fonds ont reçu 48 prix, certifications et récompenses de l'industrie, dont huit en 2023, liés au développement durable, à l'excellence opérationnelle et/ou à la participation des locataires.

Réalizations notables en 2023



155 University

Prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (100 000 à 249 000 pi²) – BOMA Canada



840 Howe

Prix LEAP Sustainability Innovator – Technology Award, HOOPP



Vancouver Centre II

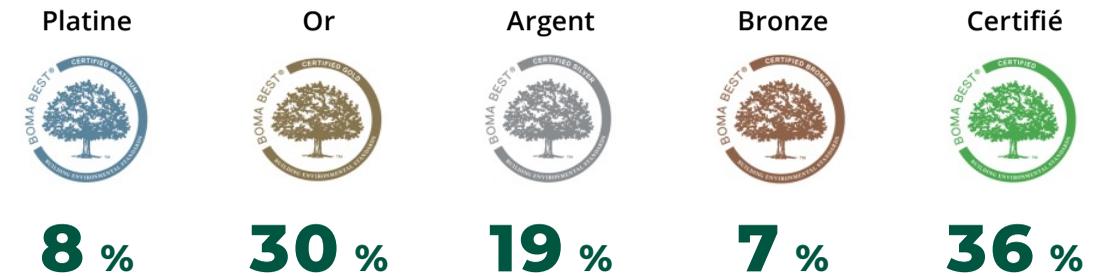
IBcon : Prix de l'immeuble de bureaux le plus intelligent, Realcomm



North York Centre

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

En 2023, 95 % du portefeuille admissible du Fonds ont obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant 25 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visaient à obtenir au moins une certification de niveau Or de BOMA BEST^{MD} d'ici 2023. À la fin de l'année 2023, 86 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif, les quatre actifs admissibles restants ayant atteint le niveau le plus élevé, le niveau argent. Dorénavant, le gestionnaire du fonds continuera à essayer d'obtenir au moins la certification BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD} Or pour l'ensemble de ses actifs d'immeubles de bureaux.



Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2023 (84 actifs)



Les actifs de bureaux du Fonds visent, 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 12 certifications, dont Fitwel^{MD}, WELL^{MD}, Rick Hansen Foundation Accessibility Certification^{MD} et WiredScore^{MD}.



Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

Le présent rapport annuel renferme des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives comprennent des énoncés de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportent, ou comprennent des termes comme « avoir l'intention de », « prévoir », « croire », « objectif », « cible », « engagement », « but », « ambition », d'autres expressions semblables ainsi que les formes négatives, futures ou conditionnelles de ces termes. Certaines déclarations prospectives figurant dans le présent document se rapportent aux mesures, aux buts, aux objectifs, aux priorités, aux ambitions, aux stratégies et aux engagements liés au climat de Great-West Lifeco Inc. (« nous » ou la « Compagnie ») ou concernent la manière dont elle parviendra à les réaliser. Les déclarations relatives au climat comprennent les déclarations concernant l'élimination des émissions nettes de GES dans le cadre de ses activités d'exploitation et de financement d'ici 2050, les objectifs intermédiaires initiaux de carboneutralité des activités et des placements de la Compagnie, le plan de la Compagnie visant à examiner et à réviser les objectifs intermédiaires initiaux de carboneutralité, au besoin, les causes et les incidences potentielles des changements climatiques à l'échelle mondiale et l'approche de la Compagnie pour repérer et gérer les risques et les occasions liés au climat. Les déclarations prospectives contenues dans le présent document sont présentées dans le but d'aider nos parties prenantes à comprendre comment nous comptons actuellement aborder la gouvernance, la stratégie, les risques, les occasions et les objectifs liés au climat, et elles pourraient ne pas convenir à d'autres fins.

Les déclarations prospectives sont fondées sur des attentes, des prévisions, des estimations, des prédictions, des projections et des conclusions à l'égard d'événements futurs qui étaient d'actualité au moment où les déclarations ont été formulées et sont, par leur nature, assujetties à des risques, à des incertitudes et à des hypothèses. Les buts, les objectifs, les ambitions, les engagements ou les cibles mentionnés aux présentes, y compris, sans s'y limiter, les objectifs de la Compagnie visant à atteindre zéro émission nette (dont les objectifs intermédiaires de carboneutralité) sont ambitieux. Ils pourraient devoir être modifiés ou réévalués à mesure que les données s'améliorent et que la climatologie, les exigences réglementaires et les pratiques du marché en ce qui

a trait aux normes, aux méthodes, aux paramètres et aux mesures évoluent. Notre analyse du risque lié aux changements climatiques et notre stratégie d'élimination des émissions nettes de GES sont toujours en cours d'élaboration, les données qui sous-tendent notre analyse et notre stratégie pourraient continuer d'évoluer au fil du temps, et l'étendue des actifs à inclure dans nos objectifs en vue d'atteindre zéro émission nette d'ici 2050 est toujours à l'étude. Il est fort possible que nos attentes, nos prévisions, nos estimations, nos prédictions et nos conclusions ne se révèlent pas exactes et que nos hypothèses soient reconnues comme inexactes, et il existe un risque significatif que nous ne soyons pas en mesure de réaliser nos buts, nos objectifs, nos ambitions, nos stratégies et nos engagements liés au climat. De plus, bon nombre des hypothèses, des normes, des paramètres et des mesures utilisés dans la préparation de ces déclarations prospectives ne sont pas audités, ne font pas l'objet d'une vérification indépendante, sont peu comparables et continuent d'évoluer.

Nos buts, objectifs, priorités, ambitions, engagements et cibles pourraient également devoir être modifiés ou réévalués pour atteindre nos autres objectifs stratégiques et pour respecter les attentes raisonnables de nos parties prenantes, y compris les attentes à l'égard de la performance financière. En tant que société spécialisée dans les services financiers, notre principal objectif est de fournir à nos clients ainsi qu'aux consommateurs des solutions qui leur permettront de répondre à leurs besoins en matière de sécurité financière et de tenir les promesses que nous leur avons faites. Notre capacité à réaliser cet objectif d'entreprise dépend en grande partie de la répartition efficace et responsable du capital et de notre capacité à créer de la valeur dans une proportion qui correspond aux attentes de nos parties prenantes, y compris leurs attentes à l'égard de la performance financière. La voie à suivre pour éliminer les émissions nettes et pour atteindre nos objectifs liés au climat nécessitera des investissements, des ressources, des systèmes et des technologies d'importance provenant de tiers que nous ne contrôlons pas. Devant un large éventail d'intérêts de la part des parties prenantes, nous devons trouver des compromis efficaces et faire des choix quant à la façon de déployer le capital financier et humain. Un de ces choix pourrait notamment être

d'accorder la priorité à d'autres objectifs stratégiques plutôt qu'à nos objectifs liés au climat afin de réaliser notre objectif principal, qui est de fournir de la valeur à nos parties prenantes et de répondre aux attentes en matière de performance financière. Nos activités, notre secteur et la climatologie évoluent au fil du temps, et nous pourrions devoir ajuster nos objectifs liés au climat ainsi que notre approche visant à les atteindre. Nous devons également rester attentifs au contexte réglementaire et commercial propre aux territoires où nous exerçons nos activités, car notre capacité à atteindre nos objectifs liés au climat dépend du succès de nos partenaires et de nos collectivités.

Nous conseillons aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives, car de nombreux facteurs (dont plusieurs sont indépendants de la volonté de la Compagnie) pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de manière significative de ceux qui sont énoncés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives et pourraient avoir une incidence sur la capacité de la Compagnie à réaliser ses buts, ses objectifs, ses priorités, ses ambitions, ses stratégies et ses cibles liés au climat. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la transition vers une économie à faibles émissions de carbone, la nécessité de disposer de données climatiques plus nombreuses et de meilleure qualité et de normaliser les méthodes pour mesurer les facteurs liés au climat, notre capacité à recueillir et à vérifier les données, notre capacité à élaborer des indicateurs pour surveiller efficacement nos progrès et évaluer et gérer les risques liés au climat, la nécessité d'une action dynamique et continue de la part des parties prenantes (y compris les organisations gouvernementales et non gouvernementales, nos contreparties et d'autres entreprises et particuliers), les compromis et les choix que nous faisons pour accorder la priorité à d'autres objectifs stratégiques et à la performance financière plutôt qu'à nos objectifs liés au climat, la capacité des clients, des organismes de réglementation et des fournisseurs à respecter leurs niveaux d'émission et leurs engagements annoncés publiquement et à présenter de l'information à cet égard, la viabilité des scénarios de décarbonisation des tiers, la disponibilité d'instruments de compensation du carbone ou liés à l'énergie renouvelable selon des modalités économiquement viables, la conformité à nos

politiques et procédures, notre capacité à recruter et à maintenir en poste du personnel clé dans un marché des talents concurrentiel, les progrès technologiques, l'évolution du comportement des consommateurs, les divers efforts de décarbonisation dans l'ensemble des économies, les défis liés à l'établissement d'un équilibre entre les objectifs de réduction des émissions et une transition ordonnée, juste et inclusive et les facteurs géopolitiques qui ont une incidence sur les besoins énergétiques mondiaux, le contexte juridique et réglementaire et les considérations liées à la conformité réglementaire. En ce qui a trait à nos buts, objectifs, priorités, ambitions, stratégies et cibles liés au climat, il existe des limites et des incertitudes propres à la climatologie, à l'analyse des risques liés aux changements climatiques et aux rapports connexes. La Compagnie a établi des approximations et des hypothèses de bonne foi afin de fixer les objectifs intermédiaires de réduction des émissions de portées 1 et 2 et les objectifs initiaux de réduction des émissions financées de portée 3. Néanmoins, les recherches en climatologie portent sur de nombreux facteurs, et nous ne pouvons prévoir ou prédire avec exactitude lesquels auront une incidence sur notre capacité à réaliser ces buts.

La liste des hypothèses et facteurs ci-dessus n'est pas exhaustive, et il existe d'autres hypothèses et facteurs mentionnés dans les documents déposés par la Compagnie auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières, y compris ceux figurant dans le rapport de gestion annuel de 2023 de la Compagnie aux rubriques Gestion des risques et pratiques relatives au contrôle et Sommaire des estimations comptables critiques, ainsi que dans la notice annuelle de la Compagnie datée du 14 février 2024, à la rubrique Facteurs de risque. Ces documents ainsi que d'autres documents déposés peuvent être consultés à l'adresse www.sedarplus.com. Le lecteur est également invité à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs, les incertitudes et les événements éventuels, et à ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives.

À moins que la loi applicable ne l'exige expressément, la Compagnie n'a pas l'intention de mettre à jour les déclarations prospectives à la lumière de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement.



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

Steffan Smith

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

Rob Kavanagh

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

Cam Dinning

Vice-président principal,
placements Ouest

Adam Schneidermann

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

Erica Penrose

Vice-présidente principale, immeubles
résidentiels à logements multiples

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 

@gwlr 

@gwlr 

gwlr.com

Conception : worksdesign.com