



Rapport annuel 2024

# Fonds de placement immobilier canadien n° 1

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

## Table des matières

Rapport du gestionnaire de portefeuille	3
Vue d'ensemble du FPIC 2024	4
Diversification du portefeuille	5
Aménagement	6
Activités d'investissement	7
Projets d'investissement importants	8
Rendement et attribution	9
Occupation	10
Diversification des locataires	11
Profil de la dette	12
Recherche	13
Développement durable	15
Mise en garde	19

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (FPIC) de la Great-West a affiché un rendement global négatif de 60 points de base en 2024. Le rendement du revenu du Fonds de 3,72 % s'est amélioré de 25 points de base par rapport à 2023 et a surpassé le rendement négatif du capital au niveau des actifs immobiliers. Le rendement total a été touché par une évaluation à la valeur de marché négative du financement hypothécaire du Fonds, les rendements obligataires ayant reculé à la suite de cinq baisses consécutives du taux du financement à un jour de la Banque du Canada à partir de juin 2024. Le passage d'une politique monétaire restrictive à un cycle d'assouplissement, alors que l'inflation s'éloigne des sommets atteints en 2023 et se rapproche de la cible, a été une adaptation bienvenue pour les investisseurs comme pour les emprunteurs. Il semble que le coût du capital sans risque dans ce cycle ait atteint un sommet, ce qui a conduit à l'élargissement de l'écart entre les taux d'actualisation de l'immobilier et le taux sans risque (gouvernement du Canada à 10 ans), offrant une base d'évaluation immobilière plus attrayante. Cet élément, pris isolément, a constitué un signal positif pour le rendement futur.

Malheureusement, le monde ne fonctionne pas en vase clos. À l'approche de 2025, l'incertitude liée au paysage politique canadien s'est accélérée, le premier ministre ayant choisi de démissionner et de proroger le parlement, ce qui a eu pour conséquence d'envoyer les Canadiens aux urnes dans le courant de l'année

2025. Au-delà de cette préoccupation, le président américain Trump a menacé de mettre en œuvre des tarifs commerciaux mondiaux, le Canada n'étant pas à l'abri. La menace de tarifs commerciaux et les tensions géopolitiques croissantes sont inflationnistes et présentent des incertitudes et des risques économiques. Heureusement, ces risques sont transitoires, les deux gouvernements cherchant à établir leurs programmes de prospérité. À plus long terme, les perspectives du Canada restent positives grâce au programme d'immigration du gouvernement canadien, qui reste le plus solide des pays du G7, et à la solidité de son système politique et bancaire. L'ensemble de ces facteurs alimentera la croissance économique et les investissements, ainsi que la demande immobilière.

L'avenir des actifs d'immeubles de bureaux fait l'objet de nombreux débats et spéculations depuis la perturbation de 2020. La direction reste convaincue de la viabilité à long terme de cette classe d'actifs, tout en reconnaissant que des vents contraires persistent. Cependant, plusieurs indicateurs favorables indiquent que le secteur a peut-être atteint son niveau le plus bas et qu'il est sur le point d'entrer dans une phase de reprise. Ces indicateurs sont les suivants : 1) 2024 a marqué la première année depuis 2019 où le marché a affiché une absorption nette positive; 2) la vague d'offre nouvelle a largement pris fin, la construction neuve représentant son niveau le plus bas depuis 20 ans; et 3) les employeurs ramènent de plus en plus de personnel au bureau et gagnent en confiance en

prenant des engagements à long terme. Lorsque ces éléments sont combinés à l'importante revalorisation des actifs du Fonds au cours des cinq dernières années, il existe un potentiel de rendements positifs exceptionnels pour les années à venir.

Le portefeuille bien équilibré du FPIC, avec une part importante d'immeubles industriels et résidentiels à logements multiples, a été défensif en maintenant un taux d'occupation global de 89 % et un profil de revenu stable. Plus important encore, le processus d'évaluation robuste du Fonds garantit que des ajustements de valeur sont réalisés sur une base mensuelle. Au cours des dix derniers trimestres se terminant au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, le Fonds a enregistré une baisse combinée de 11 % du niveau des actifs immobiliers. La valorisation actuelle du portefeuille offre un point d'entrée relatif convaincant, en particulier lorsqu'elle est couplée à la chute du secteur des nouveaux aménagements, ce qui contribue à améliorer les fondamentaux du marché.

Historiquement, le Fonds dégage des rendements supérieurs dans les périodes qui suivent des chocs du marché. Bien que le passé ne soit pas nécessairement indicatif des perspectives d'avenir, les fondamentaux immobiliers demeurent généralement solides, avec des facteurs de demande durables dans la plupart des secteurs, ce qui place le portefeuille en bonne position pour générer des rendements attrayants ajustés au risque à mesure que les problèmes macroéconomiques généraux se résolvent.



**Steven Marino**

Vice-président exécutif,  
gestion de portefeuille




**Craig England**

Vice-président,  
gestion de portefeuille



# Vue d'ensemble du FPIC 2024

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.

105  
immeubles

5 916 M\$  
valeur immobilière brute

89 %  
taux d'occupation

3,7 %  
paiement du revenu

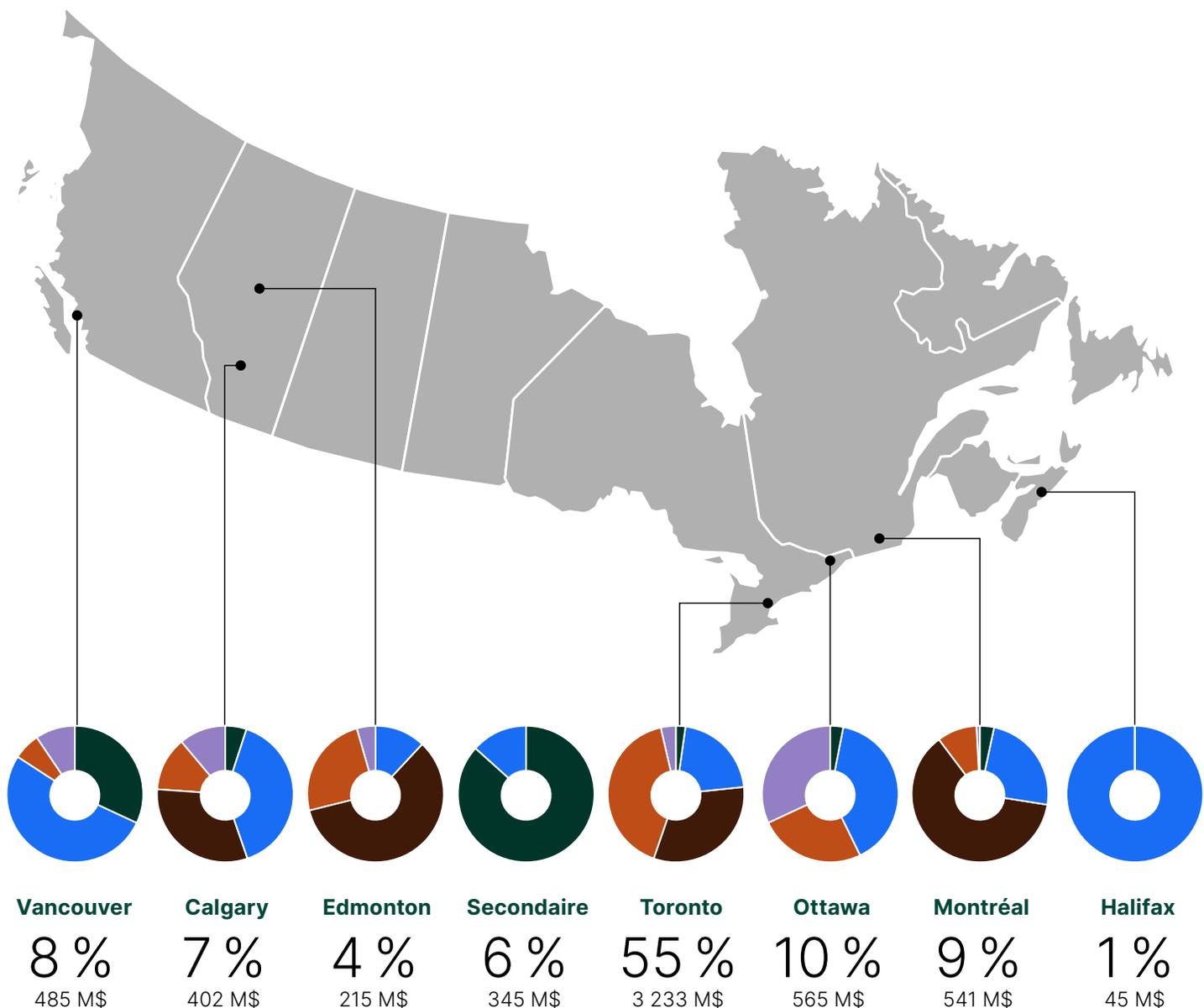
4,9 %  
rendement annualisé sur dix ans

Ratio prêt/valeur de  
28,2 %  
en hausse de 198 points de base  
en glissement annuel



↑ 185 Enfield Place (Mississauga, Ont.)

# Diversification du portefeuille



Par ville	Détail	Bureaux	Industriels	Résidentiels	Autre
Vancouver	155 M\$	254 M\$	0 \$	31 M\$	45 M\$
Calgary	22 M\$	159 M\$	126 M\$	51 M\$	44 M\$
Edmonton	0 \$	26 M\$	127 M\$	53 M\$	9 M\$
Secondaire	299 M\$	46 M\$	0 \$	0 \$	0 \$
Toronto	76 M\$	680 M\$	1 038 M\$	1 327 M\$	112 M\$
Ottawa	18 M\$	225 M\$	0 \$	143 M\$	180 M\$
Montréal	19 M\$	132 M\$	336 M\$	51 M\$	3 M\$
Halifax	0 \$	45 M\$	0 \$	0 \$	0 \$

Remarques : Les valeurs marchandes reflètent les passifs liés au droit d'utilisation et les intérêts minoritaires, conformément à la norme IFRS 16. Les totaux peuvent présenter des écarts dus à l'arrondissement.

# Aménagement



## The Livmore Westboro Village

300 avenue McRae  
Ottawa (Ont.)

186 M\$

- Projet d'appartements de 26 étages et 336 logements
- Début des travaux : T3 2021
- Fin des travaux : T1 2025
- Location/stabilisation : T4 2024/T3 2025
- Première occupation au T1 2024. L'achèvement substantiel des travaux a été atteint au T2 2024 et l'achèvement total au T4 2024.



## 185 Enfield Place

Mississauga (Ont.)

96 M\$

- Projet d'immeuble d'appartements locatifs de 35 étages et 365 logements
- Début des travaux : T4 2020
- Fin des travaux : T1 2025
- Location/stabilisation : T3 2024/T3 2026



## Stoney North Logistics Centre Ph. I

Calgary (Alb.)

123 M\$

- Entrepôt logistique de 605 000 pieds carrés dont les travaux préliminaires de la mise en chantier ont commencé et dont la construction devrait commencer à la fin de 2025
- Phase 1 du parc industriel de nouvelle génération, d'une superficie de 2,2 millions de pieds carrés



## 140 19th Street West

Vancouver (C.-B.)

85 M\$

- Site résidentiel à logements multiples dans un immeuble existant de 33 appartements dans Central Lonsdale à Vancouver
- Le site est destiné à être réaménagé, avec l'ajout d'environ 90 appartements construits expressément pour la location
- État actuel : préaménagement
- Le début de la construction est prévu pour le quatrième trimestre 2025 ou le premier trimestre 2026



## 200 University Avenue

Toronto (Ont.)

275 M\$

- Achèvement du rezonage pour un projet de réaménagement d'immeuble de bureaux avec un plan de conversion à des fins résidentielles au T4 2024
- Environ 530 000 pieds carrés de nouveaux espaces locatifs construits expressément à cet effet et destinés à être mis sur le marché sont envisagés

# Activités d'investissement

L'année 2024 est la troisième année consécutive au cours de laquelle le volume global des transactions d'investissement a diminué. L'activité totale pour l'année a représenté 44,4 G\$, soit une baisse d'environ 11,4 % par rapport à 2023. Les rendements obligataires ont atteint un sommet en octobre 2023; cependant, le coût de la dette est généralement resté prohibitif jusqu'à bien après que la Banque du Canada a commencé à réduire le taux du financement à un jour en juin 2024. Les rendements du gouvernement du Canada à cinq ans ont terminé l'année à environ 3 % et les marges des prêteurs ont commencé à se resserrer, ce qui a permis à l'application de l'effet de levier d'être à nouveau rentable. Si ces conditions sont maintenues et qu'une solution est trouvée aux problèmes commerciaux bilatéraux avec les États-Unis, nous nous attendons à ce que la confiance des investisseurs s'améliore, ce qui favorisera les nouveaux investissements nets.

Le Fonds est resté actif en 2024 et a cédé plusieurs participations non stratégiques tout en concentrant les nouveaux investissements principalement sur les activités d'aménagement stratégiques et le réinvestissement dans les avoirs de base dans des immeubles productifs de revenus stratégiques existants.

L'un des éléments clés de la gestion de la construction d'un portefeuille dans un grand fonds variable est la préparation de l'avenir. Il s'agit d'évaluer en permanence l'état actuel et de travailler à l'amélioration de la qualité globale des actifs du Fonds. L'activité enregistrée au cours de l'année 2024 est emblématique de cet objectif, avec la cession de plusieurs actifs industriels et multifamiliaux d'ancienne génération afin de créer la capacité nécessaire pour honorer les engagements de financement liés à l'aménagement d'actifs de nouvelle génération destinés à les remplacer (voir la section [Aménagement](#)).

Total des cessions nettes :

## 357 M\$

Total des engagements de dépenses d'investissement majeures :

## 391 M\$



↑ First Canadian Centre  
(Calgary, Alb.)

- Actif d'immeuble de bureaux vendu au T4 2024
- Produit net total de 17,4 M\$



↑ Signature Place  
(Edmonton, Alb.)

- Actif d'immeuble résidentiel à logements multiples vendu au T3 2024
- Produit net total de 25,3 M\$



↑ Milner Portfolio  
(Scarborough, Ont.)

- Portefeuille industriel vendu au T2 2024
- Produit net total de 68,6 M\$



↑ Millcreek Portfolio  
(Mississauga, Ont.)

- Portefeuille industriel vendu au T4 2024
- Produit net total de 95,0 M\$

# Projets d'investissement importants

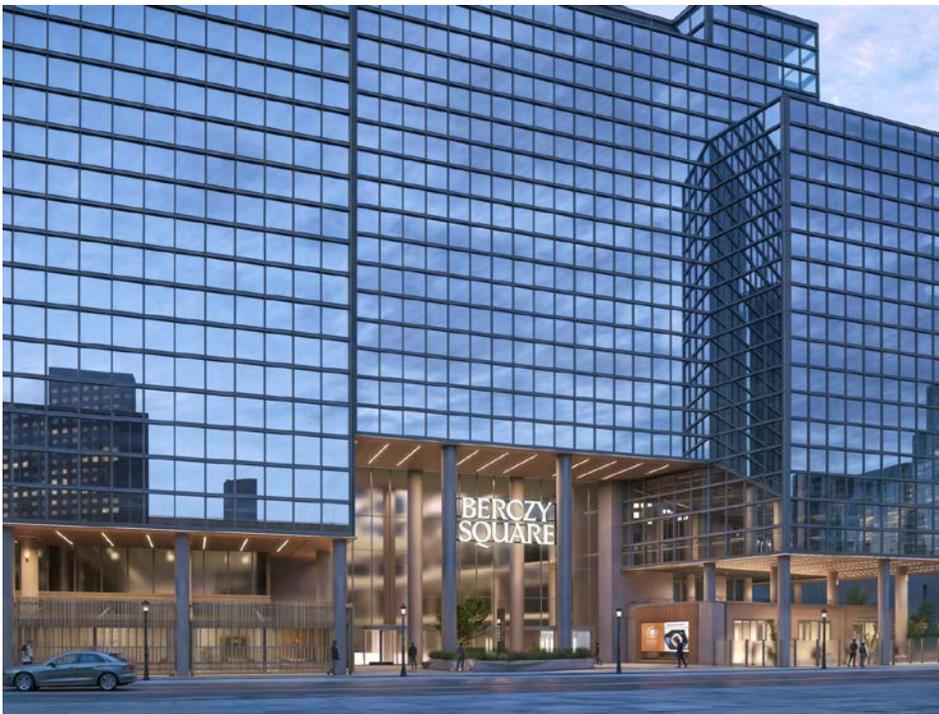
À mesure que les actifs vieillissent et que les préférences évoluent, les avoirs de base peuvent nécessiter un réinvestissement substantiel pour conserver leur position concurrentielle. Les projets générateurs de revenus sont certes prioritaires, mais les projets à vocation plus défensive peuvent être tout aussi importants, car ils présentent des avantages tels que la réduction des coûts d'exploitation, l'amélioration des ratios d'efficacité et la réduction des émissions, conformément aux objectifs de durabilité à long terme. Ces activités se déroulent dans l'ensemble du portefeuille, mais il y a deux projets importants pour 2024 qui produisent des résultats positifs.

Le 33 Yonge à Toronto, en Ontario, est l'un des principaux immeubles de bureaux du Fonds et le siège social du gestionnaire du Fonds. L'actif occupe un îlot urbain entier et est idéalement situé dans le quartier central des affaires de la ville, à proximité des transports en commun et des lieux de divertissement. L'immeuble est doté d'un atrium à ciel ouvert unique qui offre une excellente lumière naturelle et une

impression de grandeur. L'ensemble de ces caractéristiques a fait du 33 Yonge une destination privilégiée pour les locataires depuis sa construction en 1982. Afin de maintenir sa position sur un marché d'immeubles de bureaux compétitif, l'immeuble fait l'objet d'un important programme de rénovation et de changement d'image de marque. En plus des installations haut de gamme pour les navetteurs actifs déjà achevées, le hall d'entrée du bâtiment est en cours de transformation afin de créer des espaces de collaboration et de socialisation, et un centre de conditionnement physique complet de 4 200 pieds carrés sera ajouté pour compléter l'offre de commodités. L'extérieur de l'immeuble est également en cours de rénovation, et la série de travaux sera complétée par l'ouverture de cinq nouveaux restaurants qui occuperont les locaux commerciaux du rez-de-chaussée. Par la suite, le 33 Yonge sera connu sous le nom de Berczy Square, en hommage au parc historique auquel il est adossé. Berczy Square a obtenu la certification BOMA BEST<sup>MD</sup> Or, la certification en

matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen et LEED<sup>MD</sup> Platine.

La Watermark Tower est située au cœur du quartier des immeubles de bureaux et de commerces de détail de Calgary et bénéficie d'un accès direct à plus de 15 réseaux piétonniers et de trains légers sur rail (TLR) de la ville. Cette tour de bureaux de classe A de 27 étages présente une apparence moderne et frappante avec son extérieur en verre et en acier. L'immeuble a fait l'objet de rénovations importantes en 2024, créant de toutes nouvelles commodités, notamment un hall d'entrée lumineux et ouvert comprenant un « escalier social », un centre de conditionnement physique amélioré et agrandi, un salon des locataires moderne et relaxant, un centre de conférence raffiné bien équipé avec une technologie de pointe, et une entrée extérieure contemporaine. Les normes élevées des commodités offertes par l'immeuble le positionneront comme un concurrent de premier plan au cœur du centre-ville. La Watermark Tower est certifiée BOMA BEST<sup>MD</sup> Platine.



↑ Berczy Square (Toronto, Ont.)

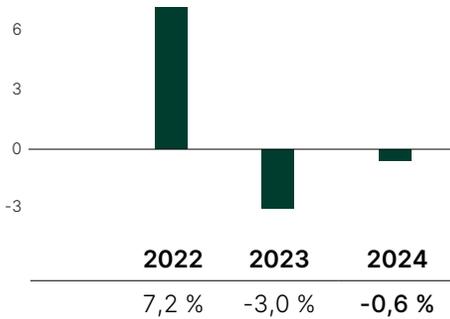


↑ Watermark Tower (Calgary, Alb.)

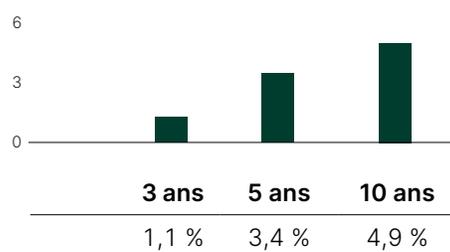
# Rendement et attribution

En 2024, le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement annuel brut de -0,6 %. Le revenu du Fonds est demeuré solide, à 3,7 %, grâce au taux d'occupation élevé du portefeuille. Le taux directeur de la Banque du Canada est demeuré élevé jusqu'au milieu de l'année 2024, et les mouvements de taux ont continué d'influer sur les écarts, ce qui a eu une incidence sur l'évaluation des actifs, le Fonds ayant enregistré une dépréciation du capital de 4,3 % pour tous les types d'actifs. Les investissements immobiliers se distinguent par la fiabilité de leur composante revenu, qui reste forte quelles que soient les fluctuations des marchés financiers. À long terme, les avantages de la capitalisation future et la corrélation limitée avec d'autres types d'investissement font de l'immobilier un choix convaincant. Le Fonds a toujours affiché un rendement solide à long terme, avec des rendements totaux de 3,4 % et 4,9 % sur cinq et dix ans, respectivement.

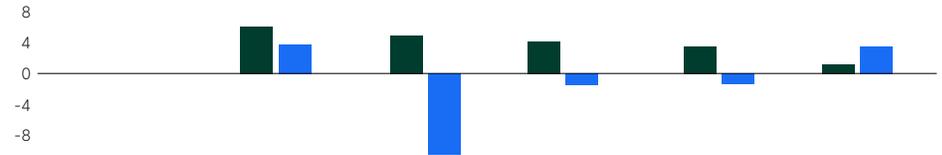
## Rendement total



## Rendement annualisé total du Fonds

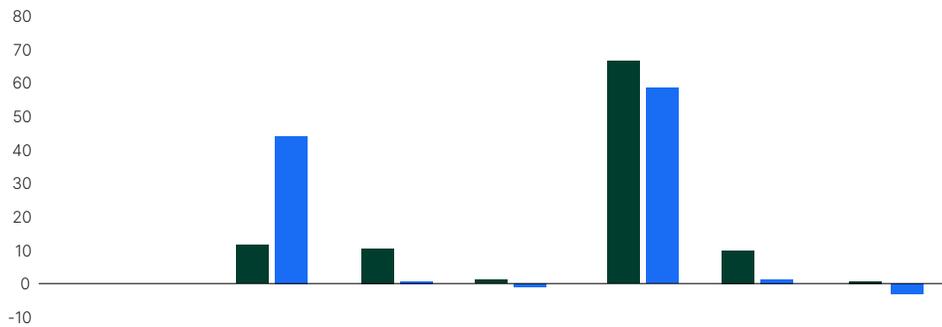


## Rendement par classe d'actifs



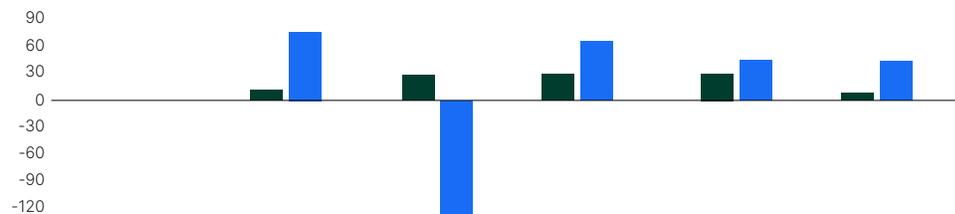
	Détail	Bureaux	Industriels	Résidentiels	Autre
● Revenu	6,1 %	5,0 %	4,2 %	3,5 %	1,2 %
● Capital	3,8 %	-10,5 %	-1,5 %	-1,4 %	3,5 %

## Répartition et pondération du Fonds par région au 31 décembre



	C.-B.	Alberta	Prairies	Ontario	Québec	Autre
● Pondération du Fonds	11,5 %	10,5 %	1,1 %	66,3 %	9,8 %	0,8 %
● Répartition	43,9 %	0,6 %	-1,0 %	58,2 %	1,3 %	-3,0 %

## Répartition et pondération du Fonds par classe d'actif au 31 décembre



	Détail	Bureaux	Industriels	Résidentiels	Autre
● Pondération du Fonds	10,1 %	26,9 %	27,9 %	28,4 %	6,7 %
● Répartition	77,0 %	-132,7 %	66,5 %	45,1 %	44,1 %

# Occupation

Le Fonds utilise une stratégie d'investissement de base canadienne, caractérisée par une combinaison diversifiée de catégories d'actifs qui garantit que le portefeuille tire parti des avantages d'investissement distincts de chaque type d'actif. Le taux d'occupation des bureaux s'est amélioré en glissement annuel, mais le secteur des immeubles de bureaux continue de faire face à des défis qui ont un effet négatif sur le taux d'occupation. En revanche, la demande robuste dans les secteurs des immeubles de commerce de détail, industriels et résidentiels a contribué à ce que le taux d'inoccupation du Fonds soit inférieur à 6 % dans les trois catégories d'actifs, le taux d'inoccupation des immeubles de commerce de détail étant tombé sous la barre des 4 %. À la fin de 2024, le portefeuille global reste bien occupé à 89 % et le Fonds conserve un profil d'échéance des baux équilibré, caractérisé par une durée moyenne pondérée de 4,6 ans.

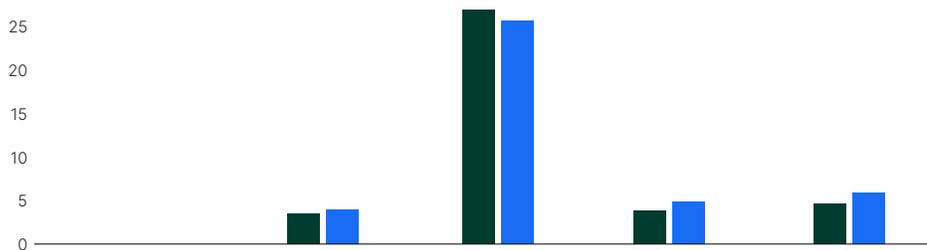
14,7 %

d'exposition maximale au transfert sur une seule année

35,7 %

du portefeuille avec des échéances de location ultérieures à 2030

## Sommaire par classe d'actif – Inoccupation

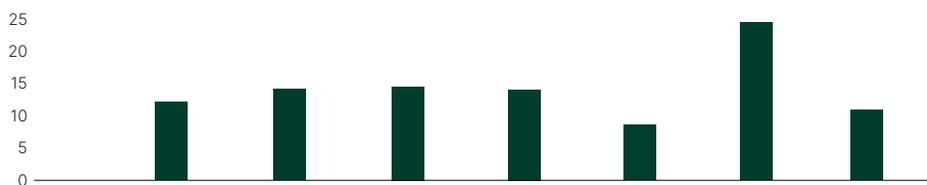


	Détail	Bureaux	Industriels	Résidentiels
● 2023	2,8 %	26,9 %	3,6 %	4,4 %
● 2024	3,6 %	25,5 %	4,6 %	5,7 %

Taux d'occupation des commerces de détail de

96,4 %

## Profil d'expiration de bail



2025	2026	2027	2028	2029	2030–2034	2035 et après
12,3 %	14,3 %	14,7 %	14,2 %	8,7 %	24,7 %	11,0 %



↑ 400 rue Walmer (Toronto, Ont.)



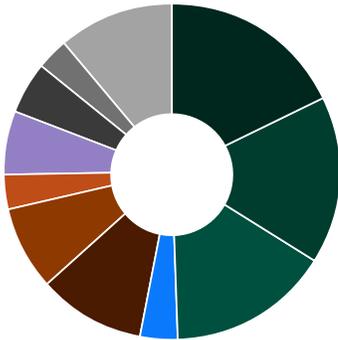
↑ Varennes Industrial Park (Varennes, Qué)

# Diversification des locataires

Plus de 1 200 baux commerciaux uniques provenant d'un large éventail de secteurs, outre les plus de 5 400 locations résidentielles individuelles, fournissent au Fonds un flux de revenus largement diversifié avec une exposition limitée aux baux contenant des 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.

Plus de 1 200  
baux commerciaux uniques

## Répartition des locataires



● Commerce de détail	18,0 %	● Mines, pétrole et gaz	3,4 %
● Fabrication	16,1 %	● Commerce de gros	6,2 %
● Finances et assurances	15,4 %	● Hébergement et services de restauration	5,0 %
● Transport et entreposage	3,6 %	● Secteurs culturel et de l'information	2,8 %
● Administration publique	10,5 %	● Autre	11,1 %
● Services professionnels, scientifiques et techniques	7,9 %		

## Diversification du portefeuille et des locataires

Locataire	Loyer de base annuel (en milliers)	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial occupé (milliers de pi <sup>2</sup> @ participation dans le Fonds)
Organismes fédéraux et autres organismes gouvernementaux	17 525 \$	9,4 %	927
Home Depot	7 164 \$	3,9 %	815
Wal-Mart	5 010 \$	2,7 %	498
La Banque de Nouvelle-Écosse	4 249 \$	2,3 %	164
Portside Warehousing Inc.	3 532 \$	1,9 %	214
Intramodal Warehouses Inc.	3 393 \$	1,8 %	411
TTC	3 067 \$	1,7 %	143
Banque TD	2 511 \$	1,4 %	85
Banque Laurentienne du Canada	2 252 \$	1,2 %	94
Canada Vie	2 089 \$	1,1 %	141
Dix plus grands locataires	50 793 \$	27,3 %	3 493
Autre	135 004 \$	72,7 %	8 149
<b>Total</b>	<b>185 796 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 643</b>

Remarque : Les totaux peuvent présenter des écarts dus à l'arrondissement.

# Profil de la dette

Au cours de l'année 2024, le Fonds a atteint son objectif stratégique en matière de ratio prêt-valeur, qui a augmenté de 198 points de base pour s'établir à 28,2 %. Parmi les points saillants, mentionnons un financement assuré par la SCHL d'environ 37,4 millions de dollars pour des immeubles d'habitation situés dans Stanley Park et un refinancement important de l'immeuble de bureaux emblématique situé au 1350-1360, boulevard René-Lévesque, à Montréal, au Québec, tous deux achevés au quatrième trimestre de 2024. Tous les financements du Fonds sont effectués à taux fixe et échelonnés de manière à assurer un profil d'échéances équilibré. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire du Fonds à la fin de l'exercice était de 3,79 %.

## 28,2 %

ratio prêt-valeur du portefeuille

## 1,71 G\$

de l'encours de la dette à taux fixe

## 51 mois

durée moyenne pondérée

## 3,8 %

coupon moyen pondéré

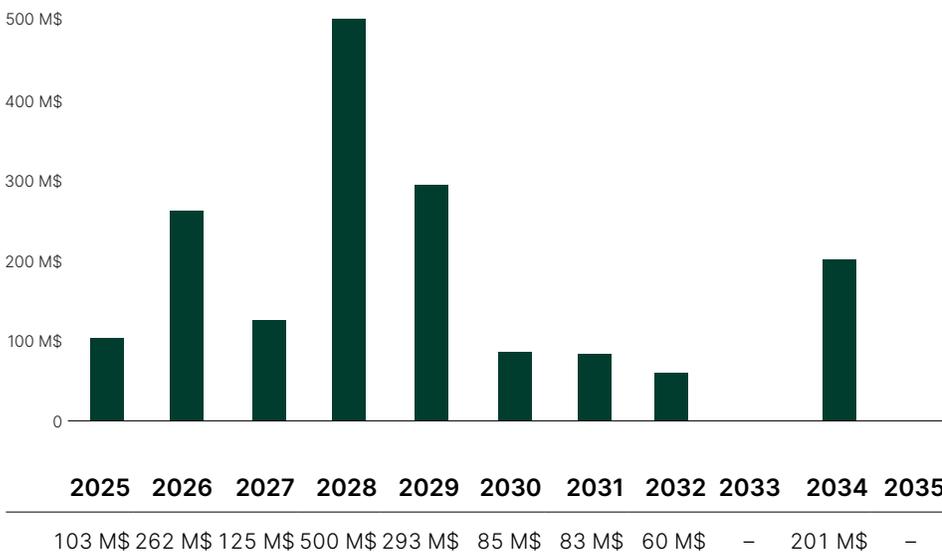
## 592 M\$

en financement de la SCHL

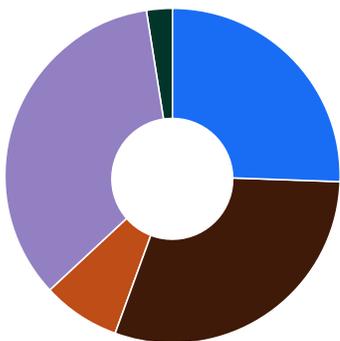
## 46

prêts hypothécaires avec un solde moyen de 37,2 M\$

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



### Sommaire par classe d'actifs



● Bureaux	441 002 595 \$
● Industriels	511 668 152 \$
● Résidentiels	126 650 000 \$
● SCHL	591 590 345 \$
● Détail	40 063 062 \$

Remarque : Les données ci-dessus sont en date du 31 décembre 2024.

# Recherche

## Valeur des logements locatifs

La catégorie d'actifs multi-résidentiels du FPIC offre des flux de trésorerie fiables tout au long des cycles économiques et du marché. Les immeubles d'appartements du Fonds sont répartis dans les principales métropoles canadiennes et combinent des actifs traditionnels qui desservent les locataires à revenu modeste et moyen avec des immeubles plus récents qui attirent les résidents à revenu moyen et élevé.

Les fondamentaux de cette catégorie d'actifs restent solides, malgré les récents changements politiques en matière d'immigration, les perspectives économiques modifiées au Canada et le nombre élevé de nouvelles constructions achevées récemment. Ces facteurs, associés à d'autres tendances, ont soulevé des questions pour l'équipe de recherche de CIGWL.

L'équipe de recherche de CIGWL met l'accent sur la compréhension des facteurs à court et à long terme qui influencent la demande et le rendement du marché immobilier. Ses analyses contribuent à renforcer la confiance

dans ce secteur. Voici quelques points saillants tirés de ses travaux récents.

Les grandes villes canadiennes continuent d'afficher une pénurie de logements, en particulier de logements locatifs. Au cours des dix dernières années, la population âgée de 20 à 39 ans, qui représente le principal groupe de locataires, a augmenté de 2 237 014 personnes, alors que le parc de logements locatifs construits expressément à cette fin n'a augmenté que de 394 739 logements. Plus grave encore, dans la région métropolitaine de Toronto, la population âgée de 20 à 39 ans a augmenté de 660 000 personnes, alors que le marché n'a ajouté que 35 000 nouveaux logements locatifs construits expressément à cette fin.

La location de copropriétés a souvent constitué une solution temporaire au manque d'appartements locatifs construits à cet effet. Actuellement, une vague de ce type de produit est proposée aux locataires à Toronto, par exemple. Cependant, il est important de rappeler que les investisseurs individuels vendent généralement ces logements dans les années qui suivent leur

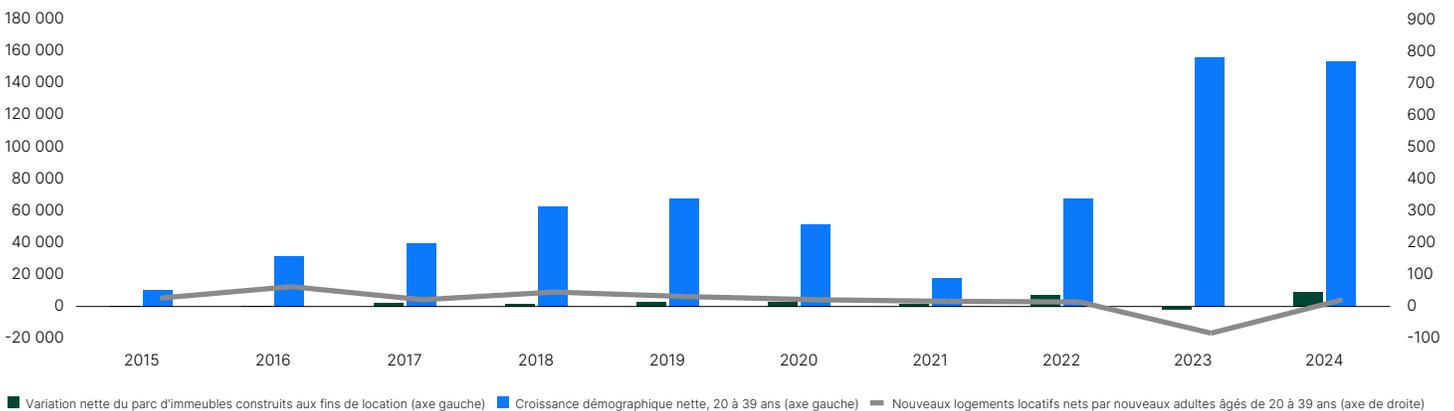
achèvement, souvent à des propriétaires qui souhaitent y habiter. Cela retire ces logements du marché locatif et déplace les locataires. Les copropriétés locatives ne constituent pas une solution à long terme aux besoins du Canada en matière de logements locatifs. En effet, selon les sondages, la majorité des locataires préfèrent les logements locatifs construits à cette fin, et les copropriétés doivent généralement offrir un rabais pour être concurrentielles.

La politique actuelle du gouvernement consiste à ralentir la croissance internationale au cours des 18 à 24 prochains mois. Si cet objectif est atteint, cela ralentira la croissance de la demande, mais ne modifiera pas la demande refoulée qui s'accumule depuis des années.

Même si la croissance démographique ralentit au Canada, le pays reste confronté à une importante demande insatisfaite en matière de logement pour la population actuelle. En l'absence de logements suffisants, les locataires potentiels vivent dans des logements surpeuplés, restent chez leurs parents jusqu'à l'âge adulte ou quittent une région où ils auraient préféré vivre.

## RMR de Toronto – Demande et offre de logements locatifs

Données : SCHL; Statistique Canada



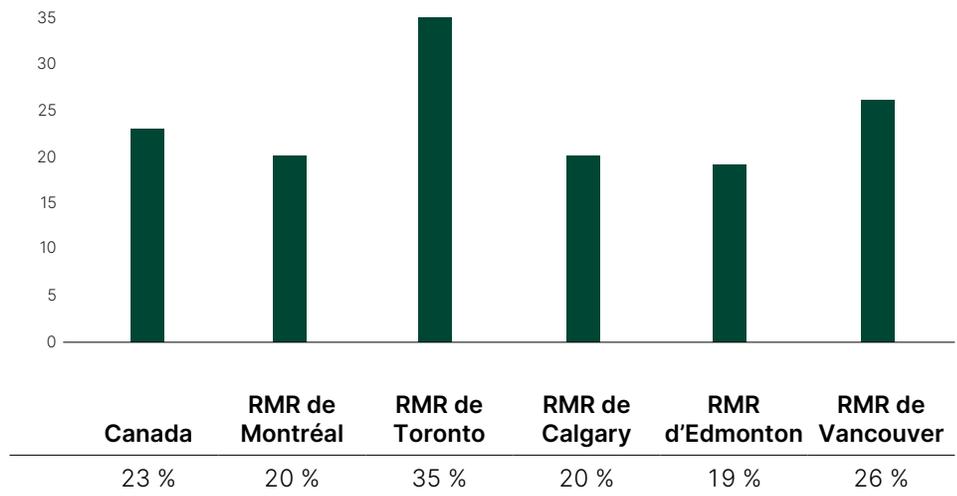
Toronto CMA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation nette du parc d'immeubles construits aux fins de location	472	544	2 368	1 523	2 511	2 983	1 539	7 111	-1 769	9 254
Croissance démographique nette, 20 à 39 ans	10 174	31 777	39 858	62 872	67 584	51 771	17 985	67 724	156 404	153 612
Nouveaux logements locatifs nets par nouveaux adultes âgés de 20 à 39 ans	22	58	17	41	27	17	12	10	-88	17

Par exemple, à Toronto, 35 % des adultes âgés de 25 à 34 ans vivent avec leurs parents, contre une moyenne nationale de 23 %, ou 20 % à Montréal, qui dispose d'une offre de logements locatifs beaucoup plus importante. Pour atteindre le niveau montréalais de 25 à 34 ans ne vivant pas avec leurs parents, il faudrait loger 137 000 personnes de 25 à 34 ans à Toronto, ce qui nécessiterait environ 80 000 à 100 000 logements essentiellement locatifs uniquement pour cette population (en supposant qu'une partie d'entre eux vivrait avec un colocataire ou un partenaire).

La récente vague d'offres nouvelles dans certaines métropoles ne changera rien à la demande refoulée généralisée, même si elle contribuera à éviter qu'elle ne s'aggrave. Elle pourrait également avoir pour effet d'atténuer la forte pression à la hausse sur les loyers observée en 2023 et 2024.

### Pourcentage de personnes âgées de 25 à 34 ans vivant avec leurs parents

Données : Statistique Canada; Recensement de 2021



### CIGWL et le FPIC ajoutent des logements locatifs nécessaires

CIGWL et le FPIC s'engagent à ajouter davantage de logements locatifs afin de répondre aux besoins des nouveaux résidents canadiens et de ceux déjà présents, tout en assurant des revenus stables à nos détenteurs de parts. Deux nouveaux projets intéressants du FPIC sont prévus. [CELO](#), abréviation de Central Lonsdale, ajoutera environ 80 logements locatifs dans la ville populaire et en pleine croissance de North Vancouver. Situés à proximité des pistes de ski, d'un hôpital régional, d'un nouveau centre de loisirs spacieux et d'un réseau de transport en commun rapide vers le centre-ville de Vancouver, les logements de CELO seront très recherchés. CIGWL convertira également l'immeuble de bureaux patrimonial du FPIC situé au 200 University Street en immeuble entièrement locatif, comprenant 143 magnifiques lofts dans l'immeuble de bureaux de style moderniste et 482 nouveaux logements supplémentaires au-dessus, le tout à quelques pas du centre financier, de deux universités, du plus grand complexe hospitalier du Canada et du célèbre quartier des divertissements de Toronto.



→ 200 University Avenue (Toronto, Ont.)

# Développement durable

La gestion des questions de développement durable dans l'ensemble des actifs du Fonds reste un élément important de sa stratégie.

La direction du Fonds ne se préoccupe pas des perturbations à court terme, mais considère les possibilités associées aux interactions positives avec les collectivités et les employés et à la réduction des impacts environnementaux, étayées par des pratiques de gouvernance solides, comme des moteurs à long terme pour l'atténuation des risques et la préservation et la création de valeur. Parmi ces questions, les risques physiques et de transition liés au climat restent importants. Le Fonds a développé et amélioré les processus de gestion de ces risques, avec l'intention d'intégrer une prise en compte complète des risques climatiques dans les processus existants de planification des activités (voir la page suivante pour plus de détails).

Le Fonds maintient cinq ambitions liées au développement durable<sup>1</sup>, qu'il considère comme les plus étroitement associées au rendement financier et à la gestion des risques :

## 1. Réduire les émissions au niveau de l'immeuble<sup>2</sup>.

Les actifs d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont diminué les émissions de gaz à effet de serre (GES) de type 1 et 2 de l'ensemble de l'immeuble de 19 % entre 2019 et 2024.

## 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.

L'intensité de la consommation d'énergie (kWh/eq/pi<sup>2</sup>) des immeubles de bureaux et des immeubles résidentiels à logements multiples du Fonds a diminué de 18 % entre 2019 et 2024.

## 3. Certifier 100 % de notre portefeuille admissible dans le cadre d'un système de certification d'immeubles verts.

En 2024, 96 % du portefeuille admissible du Fonds (par surface de plancher) étaient certifiés LEED<sup>MD</sup> et/ou BOMA BEST<sup>MD</sup>.

## 4. Apporter des contributions positives dans les collectivités 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 3 491 heures de formation sur la conformité en 2024.



↑ Gulf Canada Square (Calgary, Alb.)

- 1 *Approche du rapport sur le développement durable : La section sur le développement durable de ce rapport est guidée par nos activités, les vérifications par les pairs et les diverses normes et divers cadres de travail sur le développement durable. Par l'intermédiaire du gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL inc, 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 enjeux importants sont définis dans la [matrice d'établissement de priorités](#) du gestionnaire du Fonds, qui est utilisée, en partie, pour éclairer le contenu du présent rapport sur le développement durable.*
- 2 *Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL Inc, est une filiale en propriété exclusive de la Canada Vie et un membre du groupe d'entreprises de Great-West Lifeco inc. Pour de plus amples renseignements sur les objectifs de Great-West Lifeco en matière de climat, veuillez consulter la section [Notre parcours pour faire progresser la croissance inclusive : impact, inclusion et citoyenneté](#).*

## Rendement GRESB

Le Fonds a présenté sa septième demande au GRESB en 2024, obtenant une note de 4 étoiles, et a amélioré sa note globale par rapport à sa demande précédente. Le Fonds s'est classé parmi les 23 % les plus performants à l'échelle mondiale dans la catégorie des fonds diversifiés, non cotés et principaux, sur un total de 306 soumissions, et a obtenu un rendement supérieur ou égal à la moyenne mondiale et au groupe de référence canadien dans les 14 catégories dans lesquelles le GRESB évalue les participants. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL Inc. a également obtenu une note de 4 étoiles pour son portefeuille géré.

Créé en 2009, le **GRESB** est une organisation dirigée par l'industrie qui fournit aux marchés financiers des données environnementales, sociales et de gouvernance normalisées et validées. L'évaluation de l'immobilier de cette année a vu la participation d'un nombre record de 2 223 portefeuilles cotés et non cotés, générant une référence qui couvre 9 000 G\$ US de valeur des actifs brute sur 80 marchés.

## Gestion des risques liés au changement climatique

En 2023, le gestionnaire du Fonds a fixé un objectif intermédiaire de réduction de l'empreinte carbone<sup>1</sup> de 50 % d'ici 2030, par rapport à une base de référence de 2019. La stratégie du gestionnaire du Fonds est exposée dans sa **Bilan annuel**, les réductions devant être réalisées grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à la décarbonisation du réseau électrique, au changement de combustible et à l'utilisation d'instruments financiers tels que les crédits d'énergie renouvelable et les compensations.

Pour faire progresser les objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Fonds, le gestionnaire du Fonds a formalisé un processus de bout en bout pour évaluer la capacité technique et financière de décarbonisation de ses actifs. S'appuyant sur les processus de sélection, de hiérarchisation et de normalisation de l'étendue des travaux pour les études techniques détaillées de décarbonisation élaborées l'année dernière, le gestionnaire du Fonds s'est concentré sur la création d'outils d'évaluation financière pour l'examen de ces études et sur la formation du personnel. Ce travail comprenait : la création d'un outil de suivi des émissions de gaz à effet de serre au niveau des portefeuilles afin de suivre et de projeter les progrès accomplis dans la réalisation des objectifs du Fonds; l'ajout d'une section sur le changement climatique dans le modèle standard de plan d'affaires des actifs; et l'élaboration

d'un modèle financier interne coûts/bénéfices à l'usage des équipes de gestion des actifs et des portefeuilles afin d'évaluer les projets selon différents scénarios de risque de transition.

Depuis 2019, le Fonds a réalisé plus de 55 études de décarbonisation sur des immeubles de bureaux et résidentiels existants. À partir de 2025, des études de décarbonisation sont menées sur une sélection d'actifs de commerces de détail et industriels, ainsi que sur plusieurs nouveaux projets d'aménagement. Les progrès réalisés en matière de réduction des émissions sont décrits dans la section suivante.

Le Fonds a mis en place un programme en trois phases pour gérer les risques physiques liés au climat : comprendre l'*exposition*, évaluer la *vulnérabilité* et mettre en œuvre des mesures d'*adaptation*. Les deux premières phases ont été achevées en 2021 et 2023, et les travaux d'adaptation se poursuivent. Conscient des risques d'inondation et de tempête au Canada, le gestionnaire du Fonds a élaboré un plan d'intervention d'urgence normalisé en cas d'inondation, qui est déployé dans les actifs du portefeuille, sur une base prioritaire. À la fin de l'année 2024, 23 actifs avaient adopté le plan, et il est prévu qu'une deuxième tranche de propriétés achèveront les plans en 2025.



↑ Marine Way Market (Burnaby, C.-B.)



↑ South Central Business Park Phase II (Edmonton, Alb.)

<sup>1</sup> L'empreinte carbone est mesurée en tonnes d'équivalent dioxyde de carbone par valeur marchande des actifs (teqCO<sub>2</sub>e/M\$) et couvre l'ensemble des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des immeubles.

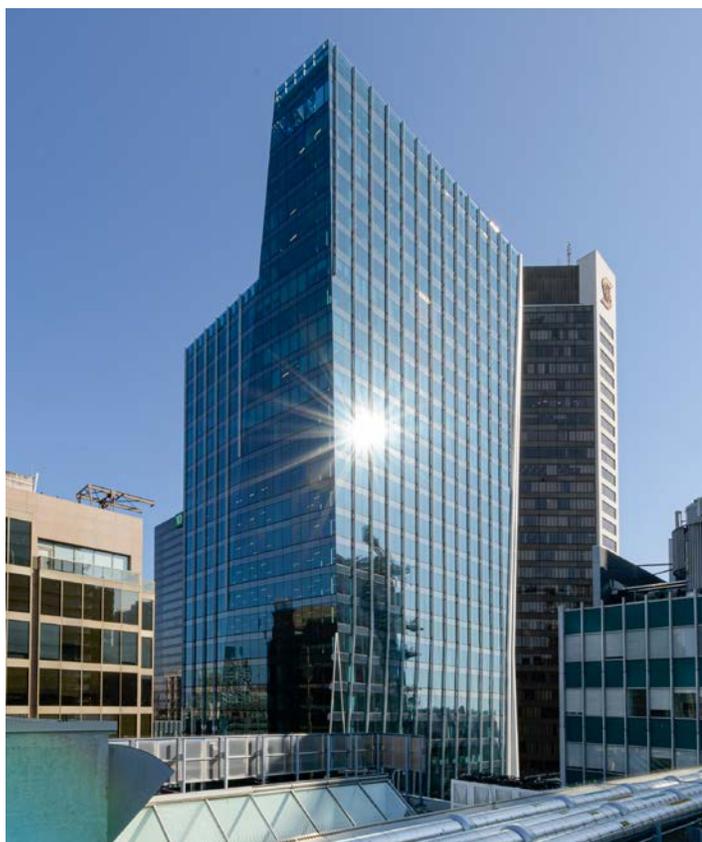
## Rendement en matière de durabilité environnementale 2019–2024

Globalement, entre 2019 et 2024, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit :

- De 19 % les émissions de GES des types 1 et 2 des immeubles, soit 7 464 tonnes d'eqCO<sub>2</sub>, et l'empreinte carbone (teqCO<sub>2</sub>/M \$ de valeur marchande) de 20 %
- La consommation d'énergie (kWh/eq) de 12 % et l'intensité énergétique (kWh/eq/pi<sup>2</sup>) de 18 %
- La consommation d'eau (m<sup>3</sup>) de 10 % et l'intensité de l'eau (L/pi<sup>2</sup>) de 16 %
- Les déchets mis en décharge (en tonnes) de -0,6 % et l'intensité des déchets (tonnes/1 000 pi<sup>2</sup>) de 10 %

Les données des immeubles de commerce de détail et industriels ne sont pas disponibles au moment de la publication, mais les émissions de GES des types 1 et 2 du Fonds pour l'ensemble de son portefeuille, lorsque les données sont disponibles, sont soumises chaque année au GRESB avant le 1<sup>er</sup> juillet et couvrent environ 82 % des actifs par surface de plancher.

Un sous-ensemble des données environnementales de nos portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels font l'objet d'une mission d'assurance externe réalisée par un tiers indépendant, conformément à la *norme ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre*<sup>1</sup>, et sont compilées à l'aide de critères élaborée par la direction, 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.



↑ Vancouver Centre I & II (Vancouver, C.-B.)



↑ 1350-1360, boulevard René-Lévesque Ouest (Montréal, Qué)

<sup>1</sup> 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 un sous-ensemble des 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](#).

## Certifications, reconnaissances et prix

Depuis 2010, les actifs du Fonds ont reçu 76 prix, certificats et reconnaissances de l'industrie, dont un record de 14 prix et reconnaissances reçus en 2024, le plus grand nombre jamais obtenu par le Fonds en une seule année. Ces récompenses concernent le développement durable, l'excellence opérationnelle et/ou la participation des locataires.

En 2024, 96 % du portefeuille admissible du Fonds par surface de plancher<sup>1</sup> a atteint les certifications BOMA BEST<sup>MD</sup> et/ou LEED<sup>MD</sup> pour les immeubles écologiques, couvrant 24 millions de pieds carrés (avec une participation de 100 %).

Les actifs d'immeubles de bureaux du Fonds poursuivent stratégiquement d'autres certifications au niveau des immeubles liées à la santé et au mieux-être, à l'accessibilité, à l'excellence opérationnelle, ainsi qu'à la technologie et à la connectivité. Les actifs sont certifiés ou en voie d'obtenir 28 certifications de ce type, notamment Fitwel<sup>MD</sup>, WELL<sup>MD</sup>, Rick Hansen Foundation Accessibility Certification<sup>MD</sup>, BOMA 360<sup>MD</sup> et WiredScore<sup>MD</sup>.

Ensemble, les certifications et les récompenses contribuent à différencier les actifs du Fonds auprès des locataires et à encourager et motiver les équipes de gestion des actifs et des biens immobiliers dans leur recherche de l'excellence opérationnelle, de l'efficacité environnementale et de l'efficacité des coûts.

### Réalizations notables en 2024



↑ **108th Street** : Prix BOMA BEST<sup>MD</sup> – Excellence dans les normes environnementales des immeubles, BOMA Edmonton



↑ **Vancouver Centre** : The Outstanding Building of the Year (TOBY) National Award for Renovated Building (Prix national du bâtiment rénové de l'année), BOMA Canada



↑ **840 Howe** : Prix LEAP GHG Manager, HOOPP



↑ **Berczy Square** : CREST Race2Reduce Award for Emissions Reduction (immeubles de bureaux >500 000 pi<sup>2</sup>), BOMA Toronto



Certifications BOMA BEST<sup>MD</sup> par niveau, à la fin de l'année 2024 (72 actifs) :

8 %  
Platine

29 %  
Or

22 %  
Argent

7 %  
Bronze

34 %  
De base

<sup>1</sup> Les actifs non admissibles comprennent ceux qui ne répondent pas aux exigences d'admissibilité du système de certification, les nouveaux aménagements de moins de deux ans ou les propriétés destinées au réaménagement, et les propriétés à locataire unique où le locataire n'a pas accepté de chercher à obtenir la certification. En tenant compte de tous les actifs non admissibles, le portefeuille du Fonds est certifié à 87 % par surface de plancher.

# Mise en garde concernant les informations prévisionnelles et les informations sur le développement durable

Le présent communiqué contient de l'information prospective. Cette information prospective comprend des énoncés de nature prédictive, qui se réfèrent à des conditions ou événements futurs ou qui en dépendent, ou qui contiennent des mots tels que « sera », « à l'intention de », « planifie », « croit », « objectif », « cible », « engagement », « but » et d'autres expressions similaires. Il s'agit notamment d'énoncés concernant les objectifs de CIGWL en matière de climat, y compris les premiers objectifs provisoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de CIGWL et les mesures qui seront prises pour atteindre ces objectifs, dont la conception des nouveaux immeubles et les rénovations des immeubles plus anciens de son portefeuille.

Les énoncés prospectifs sont fondés sur des attentes, des prévisions, des estimations, des prédictions, des projections et des conclusions concernant des événements futurs qui étaient d'actualité au moment où les énoncés ont été formulés et sont intrinsèquement soumis à des risques, à des incertitudes et à des hypothèses. Tous les engagements, tous les objectifs généraux ou spécifiques ou toutes les cibles, dont il est question ici, y compris, mais sans toutefois s'y limiter, les objectifs relatifs à la stratégie « net zéro » (neutralité carbone) de CIGWL (y compris les objectifs provisoires de réduction des émissions de GES), ne sont que des aspirations. Ils pourraient devoir être modifiés ou recalibrés à mesure que les données font état d'améliorations et que la science du climat, les exigences réglementaires et les pratiques du marché concernant les normes, les méthodologies, les indicateurs et les mesures évoluent. Notre analyse du risque climatique et notre stratégie « net zéro » sont toujours en cours de développement, et les données qui sous-tendent notre analyse et notre stratégie sont susceptibles d'évoluer au fil du temps. Nous ne disposons pas actuellement d'un plan de transition complet pour atteindre nos objectifs et nos ambitions en matière de consommation carboneutre, et le calendrier d'élaboration d'un tel plan ainsi que sa portée et sa faisabilité restent incertains. En outre, les données nécessaires pour définir notre plan en vue d'atteindre ces objectifs et ces ambitions sont limitées en termes de qualité et de disponibilité. Il est fort possible que nos attentes, prévisions, estimations, prédictions et conclusions se révèlent inexactes, que nos hypothèses se révèlent incorrectes et qu'il existe un risque important que nous ne réalisions pas nos objectifs généraux ou

spécifiques, nos priorités, nos stratégies et nos engagements en matière de climat et de diversité.

En outre, un grand nombre d'hypothèses, de normes, d'indicateurs et de mesures utilisés dans la préparation des présents énoncés prospectifs ne sont pas audités ou vérifiés de manière indépendante, ont une comparabilité limitée et continuent d'évoluer.

Nos engagements, cibles, objectifs généraux et spécifiques peuvent également être amenés à changer ou à être recalibrés pour répondre à nos autres objectifs stratégiques et aux attentes raisonnables de nos parties prenantes. La voie à suivre pour atteindre la neutralité carbone (« net zéro ») et nos objectifs liés au climat nécessitera des investissements, des ressources, des systèmes et des technologies considérables de la part de tierces parties que nous ne contrôlons pas. Comme nos activités, notre secteur d'activité et la science du climat évoluent au fil du temps, nous pourrions être amenés à ajuster nos objectifs liés au climat et l'approche que nous adoptons pour les atteindre. Nous devons également demeurer attentifs à l'environnement réglementaire et commercial des territoires où nous exerçons nos activités, car notre capacité d'atteindre nos objectifs en matière de climat dépend de la réussite de nos partenaires et de nos communautés.

Les lecteurs sont priés de ne pas se fier de manière excessive aux énoncés prospectifs, car de nombreux facteurs (dont bon nombre sont indépendants de la volonté de CIGWL) peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les renseignements prospectifs et avoir une incidence sur la capacité de CIGWL à réaliser ses objectifs en matière de climat. Ces facteurs comprennent, sans toutefois s'y limiter, la transition vers une économie à faible émission de carbone, le besoin de données climatiques plus nombreuses et de meilleure qualité et la normalisation des méthodes de mesure liées au climat, notre capacité à recueillir et à vérifier les données, notre capacité à élaborer des indicateurs pour suivre efficacement nos progrès et évaluer et gérer les risques liés au climat, la nécessité d'une action active et continue de la part des parties prenantes (y compris les organismes gouvernementaux et non gouvernementaux, nos contreparties et d'autres entreprises et particuliers), les échanges et les choix que nous faisons et qui accordent la priorité à d'autres objectifs stratégiques et au rendement financier plutôt

qu'à nos objectifs liés au climat, la capacité des clients, des autorités de réglementation et des fournisseurs à réaliser et publier leurs émissions et leurs engagements, la viabilité des scénarios de décarbonisation de tierces parties, la possibilité de compensation des émissions de carbone et d'instruments pour les énergies renouvelables à des conditions réalisables sur le plan économique, le respect de nos politiques et procédures, notre capacité à recruter et maintenir en poste du personnel clé dans un environnement de concurrence pour attirer les talents, les progrès technologiques, l'évolution du comportement des consommateurs, les efforts de décarbonisation variables d'une économie à l'autre, les difficultés à concilier les objectifs de réduction des émissions avec une transition ordonnée, juste et inclusive et les facteurs géopolitiques qui ont une incidence sur les besoins énergétiques mondiaux, l'environnement juridique et réglementaire, et les considérations liées à la conformité réglementaire. La société a formulé des approximations et des hypothèses de bonne foi pour établir ses objectifs provisoires de réduction des émissions de GES. Cependant, il existe des limites et des incertitudes inhérentes à la science du climat, à l'analyse des risques climatiques et à l'établissement de rapports, et il existe de nombreux facteurs que nous ne pouvons pas prévoir ou prédire avec précision et qui auront une incidence sur notre capacité d'atteindre ces objectifs.

La liste des hypothèses et des facteurs susmentionnés n'est pas exhaustive, et il pourrait y avoir d'autres hypothèses et facteurs énumérés dans les documents déposés par la société mère de CIGWL, Great-West Lifeco Inc. notamment dans le Rapport de gestion annuel 2024 de Great-West Lifeco, sous les rubriques « Gestion des risques » et « Sommaire des estimations comptables critiques », ainsi que dans la Notice annuelle de Great-West Lifeco datée du 5 février 2025, sous la rubrique « Facteurs de risque », qui, avec d'autres documents déposés, peuvent être consultés à l'adresse suivante : [www.sedarplus.com](http://www.sedarplus.com). Le lecteur est également invité à examiner attentivement ces facteurs, incertitudes et événements potentiels, ainsi que d'autres, et à ne pas se fier indûment à l'information prospective.

À moins que la loi en vigueur ne l'exige expressément, CIGWL n'a pas l'intention de mettre à jour l'information prospective, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres facteurs.

**Siège social de la société**

Conseillers immobiliers GWL Inc.

33, rue Yonge, bureau 1000  
Toronto (Ontario) M5E 1G4

**in** [GWL Realty Advisors](#)

 [@gwIra](#)

 [@gwIra](#)

[gwIra.com](#)