



**FONDS DE  
PLACEMENT  
IMMOBILIER  
CANADIEN N° 1**

**RAPPORT ANNUEL**



Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 est l'un des plus importants fonds immobiliers ouverts du Canada. Le principal objectif du Fonds est de fournir un flux de trésorerie sûr et croissant; une couverture contre l'inflation; une faible volatilité; de la diversification et un potentiel d'appréciation du capital.



## TABLE DES MATIÈRES

- 1 Vue d'ensemble du Fonds en 2017
- 2 Diversification du portefeuille
- 3 Rapport de l'administrateur du portefeuille
- 5 Aménagements et acquisitions
- 7 Rendement et attribution
- 8 Taux d'occupation
- 9 Diversification des locataires
- 10 Profil de la dette et investissements
- 11 Recherche
- 12 Durabilité
- 14 Rapport de l'auditeur indépendant
- 15 États financiers de 2017
- 18 Tableau du portefeuille de placements
- 26 Notes au tableau du portefeuille de placements
- 33 Notes annexes aux états financiers
- 43 Haute direction
- 44 Bureaux

Du haut à gauche, sens horaire : 3495, avenue Steeles, Toronto (Ontario); 65, High Park, Toronto (Ontario); 5999, avenue Monkland, Montréal (Québec); Watermark Tower, Calgary (Alberta); 33, rue Yonge, Toronto (Ontario)

Page suivante : 1350–1360, boul. René-Lévesque, Montréal (Québec)

Ce document peut contenir des logos, marques de commerce et graphiques de tiers. Bien qu'ils figurent dans ce document, ces éléments demeurent détenus par les propriétaires respectifs. Ces logos, marques de commerce et graphiques ne sont mentionnés qu'à titre représentatif et leur mention n'engage en rien leurs propriétaires. Le nom de locataires d'immeubles particuliers n'est fourni qu'à titre informatif et à nulle autre fin.

## VUE D'ENSEMBLE DU FONDS EN 2017

VALEUR BRUTE DES  
BIENS IMMOBILIERS

**4 965** M\$ Hausse de 8,2 %  
sur douze mois

TAUX D'OCCUPATION  
DU PORTEFEUILLE

**92,4** %

AJOUT DE PROPRIÉTÉS  
À REVENUS

**224** M\$

NOMBRE TOTAL  
DE PROPRIÉTÉS

**118**

RENDEMENT  
TOTAL EN 2017

**6,3** %

RENDEMENT ANNUALISÉ  
SUR 10 ANS

**7,5** %

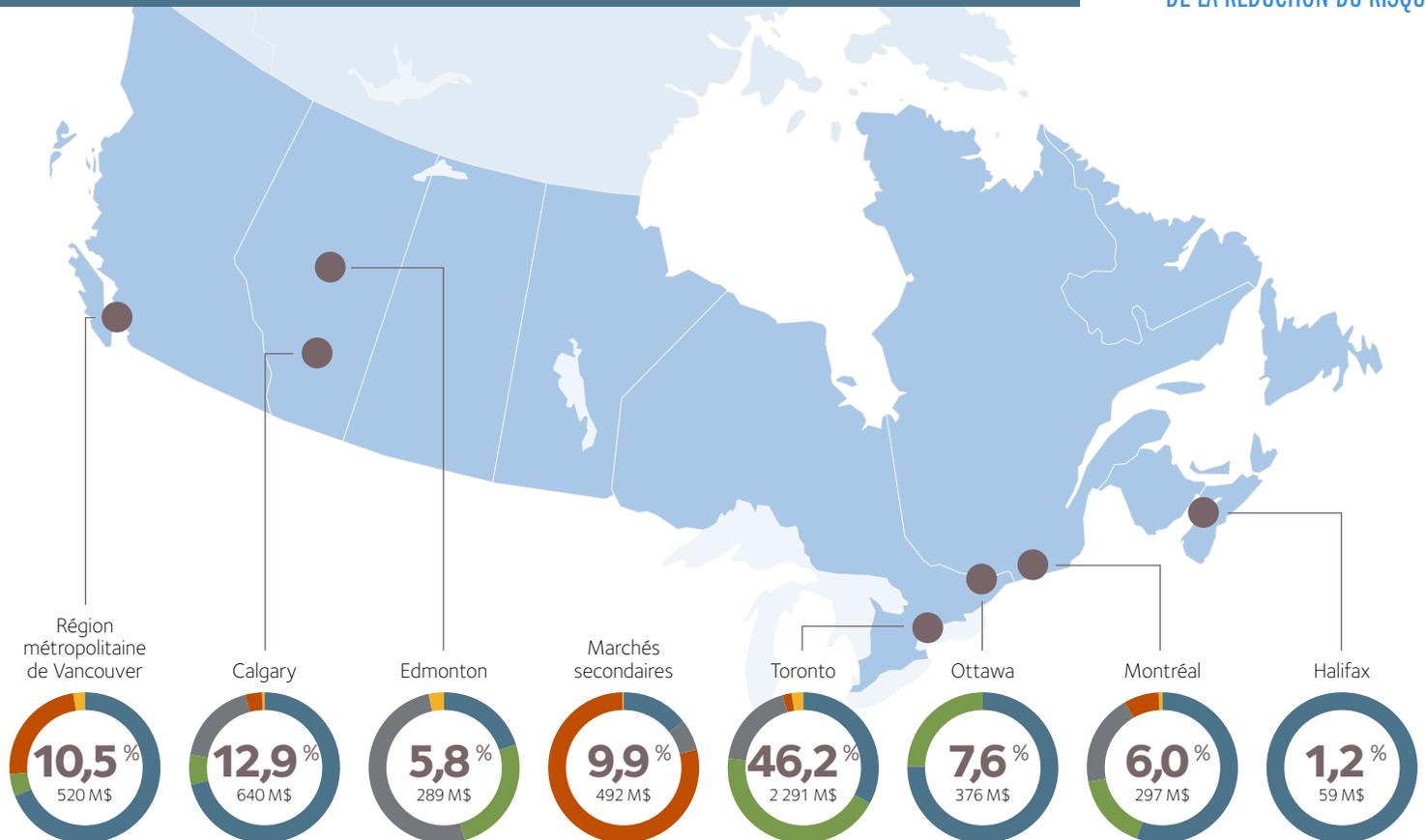
# DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

## Exposition par ville et catégorie d'actif

Montant en millions de dollars

|  |                        |               |          |
|--|------------------------|---------------|----------|
|  | Immeubles de bureaux   | <b>44,5 %</b> | 2 208 \$ |
|  | Immeubles résidentiels | <b>26,1 %</b> | 1 295 \$ |
|  | Immeubles industriels  | <b>15,8 %</b> | 784 \$   |
|  | Immeubles commerciaux  | <b>12,0 %</b> | 595 \$   |
|  | Autres                 | <b>1,7 %</b>  | 83 \$    |

UNE RÉELLE DIVERSIFICATION  
EST UNE COMPOSANTE ESSENTIELLE  
DE LA RÉDUCTION DU RISQUE



# RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR DU PORTEFEUILLE

Considérant l'insécurité et la volatilité croissantes, l'immobilier canadien a suscité un intérêt inégalé en 2017, les investisseurs cherchant à accroître leurs allocations à cette catégorie d'actifs au profil historique de rendements supérieurs ajustés au risque. Dans la plupart des marchés, les composantes fondamentales de l'immobilier demeurent solides, sauf notamment, en ce qui a trait aux marchés énergétiques qui continuent d'aller vers leur dislocation. Ces solides composantes devraient mettre le secteur en bonne position pour réaliser une croissance des locations augmentant le paiement du revenu en 2018, tout en procurant un levier pour compenser le risque de pertes en capital liées aux éventuelles variations des taux d'intérêt.

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (FPIC) a procuré en 2017 un solide rendement de 6,3 %, le plus haut depuis 2014. Comme toujours, le retour global sur investissement se composait largement de revenus à un taux de 4,5 %, pour 71 % du rendement total. La composante de revenu a été soutenue par le solide profil d'occupation du Fonds, affichant 92,4 % en fin d'année. Bien que la répartition géographique ait quelque peu biaisé les résultats, l'Ontario et la Colombie-Britannique affichant les plus hauts taux, respectivement 95,4 % et 94,3 %, l'occupation est demeurée assez homogène pour toutes les catégories d'actifs.

Le haut rendement du capital, de 1,8 %, a été soutenu par les secteurs d'immeubles industriels et multifamiliaux offrant des rendements supérieurs respectifs pour cette catégorie d'actifs de 8,3 % et de 3,4 %. Les composantes favorables du marché combinées avec ces catégories d'actifs en particulier ont généré une forte demande d'investissement, entraînant une plus-value appréciable du capital. Cette importante allocation du Fonds à ces catégories d'actifs le met en bonne position pour 2018. Les allocations de 46 % et de 13 % de Toronto et de Vancouver ont été tout particulièrement importantes du point de vue géographique, diluant la moins-value connue par Calgary et Edmonton.



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

Le Fonds a réalisé quelques placements stratégiques en 2017, y compris des engagements d'acquisitions et d'aménagement. Les activités réparties en quatre investissements ont totalisé 224 M\$ d'acquisitions, dont 177 M\$ pour des établissements de commerce de détail nouvelle vague parmi les meilleurs dont le locataire principal est une épicerie. Le plus remarquable était un investissement de 87 M\$. Fait tout aussi important, le Fonds a entrepris des projets d'aménagement à hauteur de 225 M\$, et dont la livraison est prévue respectivement en 2019 et 2021. On s'attend à ce que ces projets génèrent une importante ristourne de primes ajustée au risque dès leur achèvement tout en permettant l'accès à des actifs de marchés des plus convoités.

En 2017, le FPIC a poursuivi ses efforts visant l'impératif stratégique de réduire le coût moyen pondéré du capital, en profitant du contexte de crédit attrayant, afin de réaliser un financement de 156 M\$ à un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,0 %. Cette mesure a haussé le ratio de levier du portefeuille à 17,3 % de sa valeur brute au Fonds, soit à 935 M\$ tout en baissant le taux d'intérêt moyen pondéré à 3,78 %, une baisse de 17 points de base par rapport à celui de la fin de l'exercice de 2016 et de 47 points par rapport à celui de 2015. Le Fonds a maintenu son rendement à l'intérieur de sa limite de prêt sur valeur de 35 %, tous sans possibilité de recours.

## T1

**Le Fonds a terminé le premier trimestre de 2017 avec l'acquisition de deux actifs de détail majeurs, ajoutant une valeur immobilière de 88 M\$ au portefeuille.**

## T2

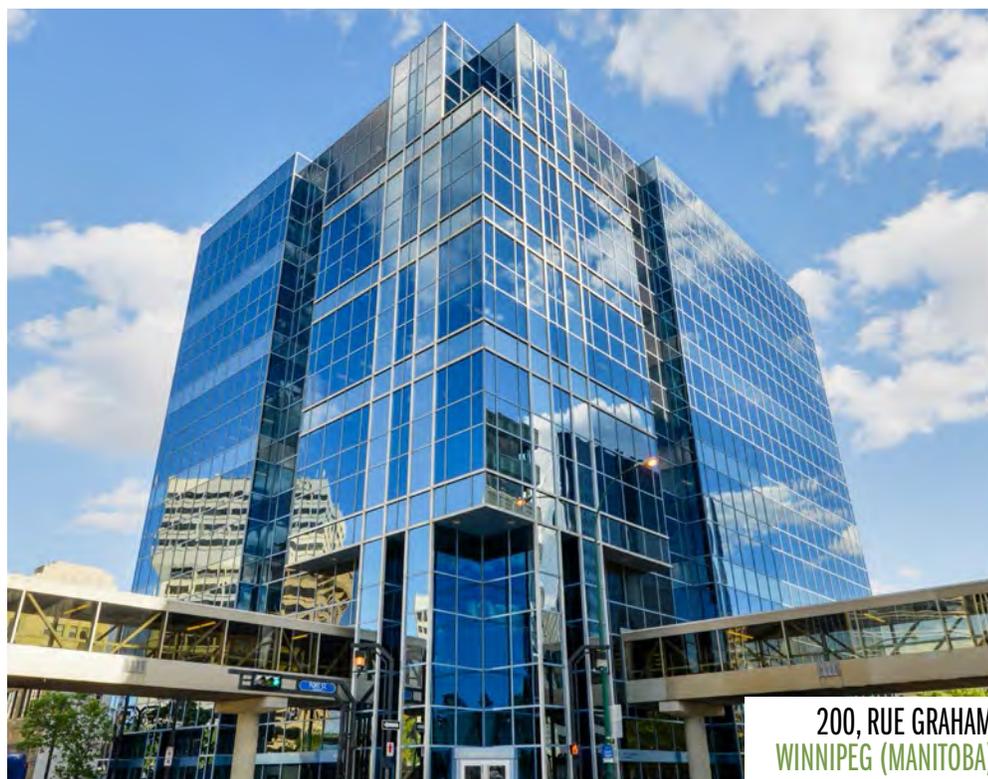
**En juin, nous avons entrepris la construction tant attendue du Vancouver Centre II (VCII).**

# T3

En septembre, l'administration a conclu une entente de financement de 78 M\$ pour l'immeuble des 1350-1360, boul. René-Lévesque à Montréal (Québec).

# T4

Le Fonds a terminé l'année 2017 sur une bonne note, offrant un solide rendement trimestriel de 2,3 %.



La stratégie d'investissement du Fonds a priorisé la durabilité tant pour les critères de sélection que pour les pratiques, afin de mieux gérer le risque et de favoriser le rendement à long terme. En 2017, le l'administrateur de fonds, Conseillers immobiliers GWL (CIGWL), a été classé premier gestionnaire au Canada et dans la tranche supérieure de 8 % à l'échelle mondiale par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Cette évaluation indépendante par une tierce partie juge les pratiques d'investissement par rapport aux facteurs environnemental, social et de gouvernance (ESG), attestant que les pratiques respectent les valeurs de l'entreprise. En ce qui concerne les immeubles, l'engagement du Fonds envers la durabilité a été reconnu par l'obtention de certifications BOMA BEST® ou LEED® pour 97 % de son portefeuille admissible.

Pour l'avenir, une certaine incertitude demeure à mesure qu'on va vers le bas du cycle économique. Dans ce contexte, il est essentiel d'adopter une stratégie d'investissement disciplinée priorisant le flux de trésorerie, la diversification et la préservation, afin d'assurer des rendements à long terme ajustés au risque. L'engagement du Fonds envers cette philosophie s'incarne dans sa collection d'actifs de grande qualité, ainsi que dans son approche de gestion active mise en œuvre par un chef de file de l'industrie en matière de gestion. Le tout établit une tradition de rendements solides pour les investisseurs et nous place en bonne position pour continuer ainsi durant la prochaine année.

**Steven Marino**

Vice-président principal,  
Gestion de portefeuille

# AMÉNAGEMENT ET ACQUISITIONS



**VANCOUVER CENTRE II**  
VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)



**GRENADIER SQUARE**  
TORONTO (ONTARIO)

L'aménagement joue un rôle déterminant pour le Fonds, donnant accès à des produits d'investissement tout en procurant des rendements supérieurs ajustés au risque lié aux achats sur le marché libre. À ce jour, plus de 9 % des éléments d'actif du Fonds ont été aménagés par CIGWL.

## VANCOUVER CENTRE II (VCII)

Le VCII, immeuble de bureaux de 33 étages et de 371 000 pi<sup>2</sup> certifié LEED® Platine, sera adjacent au Vancouver Centre actuel. Le VCII est situé à l'intersection de la rue Georgia Ouest et de la rue Seymour, le long d'une prestigieuse artère commerciale offrant une liaison de transports en commun hors pair et une proximité immédiate d'établissements commerciaux de détail, de services et de divertissements sur une surface de près de deux millions de pieds carrés. Il est prévu que l'édifice sera le premier actif du cycle d'aménagement actuel sur le marché en 2021. Pour obtenir plus d'information et connaître les dernières nouvelles, visiter [www.vancouvercentre.com](http://www.vancouvercentre.com)

## GRENADIER SQUARE

En mars 2017 a débuté réaménagement des deux tours du Grenadier Square – adjacent au High Park à Toronto (Ontario), situé dans l'immédiate proximité de la ligne de métro Bloor. Tout en donnant une bonne variété de commodités, ce projet ajoutera 528 unités résidentielles aux 675 du complexe actuel. L'actif doit être livré en 2019. Pour en savoir plus et suivre l'avancement du projet, visiter [www.grenadiersquareredevelopment.com](http://www.grenadiersquareredevelopment.com).

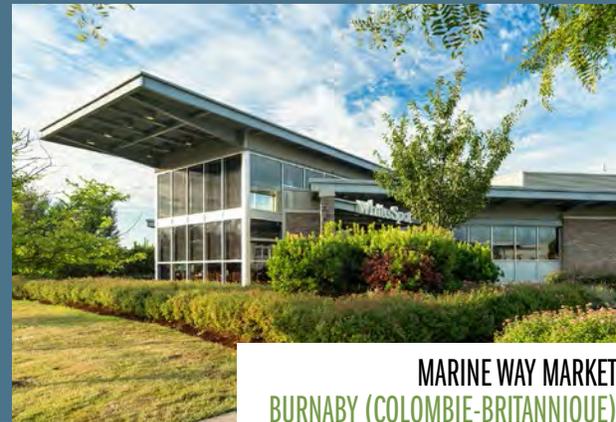
**WESTBANK HUB NORTH  
KELOWNA (COLOMBIE-BRITANNIQUE)**



**5999, AV. MONKLAND  
MONTREAL (QUEBEC)**



**CREEKSIDE CROSSING  
AIRDRIE (ALBERTA)**



**MARINE WAY MARKET  
BURNABY (COLOMBIE-BRITANNIQUE)**

**En 2017, le Fonds a injecté 224 M\$ en immobilier répartis en quatre acquisitions :**

**WESTBANK HUB NORTH**

Au 1<sup>er</sup> trimestre, le Fonds a acheté le Westbank Hub North pour 64,2 M\$. Situé dans Kelowna Ouest (Colombie-Britannique), cet actif est un centre commercial de 256 821 pi<sup>2</sup> dont les locataires principaux sont Walmart et London Drugs. Construit en 2008 et établi sur un site de 23 acres, il jouit de bons contrats de location avec un groupe diversifié de locataires régionaux et nationaux, concluant des baux d'une durée moyenne pondérée de 10,8 ans.

**CREEKSIDE CROSSING**

Le Fonds a acheté Creekside Crossing au cours du premier trimestre pour 24,6 M\$. Situé à Airdrie (Alberta) sur un site de 19 acres, l'actif est un centre commercial de 73 471 pi<sup>2</sup> répartis en quatre bâtiments et dont le locataire principal est Sobeys. Terminé en 2011, le centre est maintenant loué par bail à 100 % pour une durée moyenne pondérée de 9,8 ans. Comprenant quatre acres de propriété non bâtie, cet actif offre la possibilité d'aménagements futurs pour une plus grande densification.

**5999, AVENUE MONKLAND**

En mai, le Fonds a conclu l'achat du 5999, avenue Monkland à Montréal (Québec) pour 47,1 M\$. Situé dans l'arrondissement de Notre-Dame-de-Grâce, cet actif, un immeuble résidentiel multifamilial de 23 étages et de 165 logements, a été complètement rénové selon les spécifications modernes; il s'agit de la première incursion du Fonds dans le marché résidentiel de Montréal, cette initiative apporte une nouvelle diversification au sein du marché et de la catégorie d'actif.

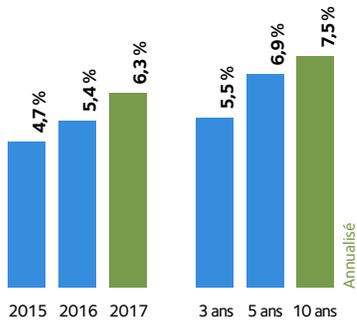
**MARINE WAY MARKET**

En octobre, le Fonds a conclu pour 87,9 M\$ l'acquisition d'une participation de 50 % dans le Marine Way Market, situé à Burnaby (Colombie-Britannique). Construit en 2007, ce centre commercial de 267 000 pi<sup>2</sup>, dont le locataire principal est une épicerie, est établi sur une parcelle de terrain de 20,3 acres. Complètement loué à un groupe de locataires bien diversifiés, dont Save-On-Foods, Canadian Tire et London Drugs, cet actif procure des baux d'une durée moyenne pondérée de sept ans.

# RENDEMENT ET ATTRIBUTION

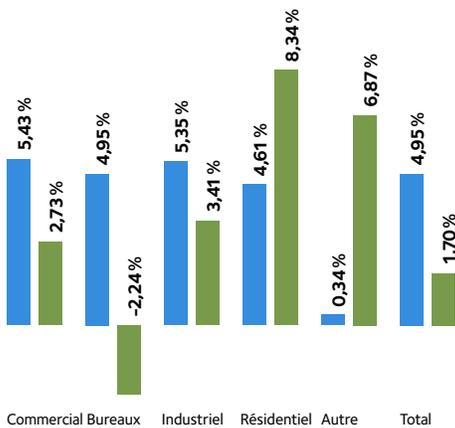
Les rendements ne représentent que les investissements immobiliers à effet de levier.

## RENDEMENT TOTAL



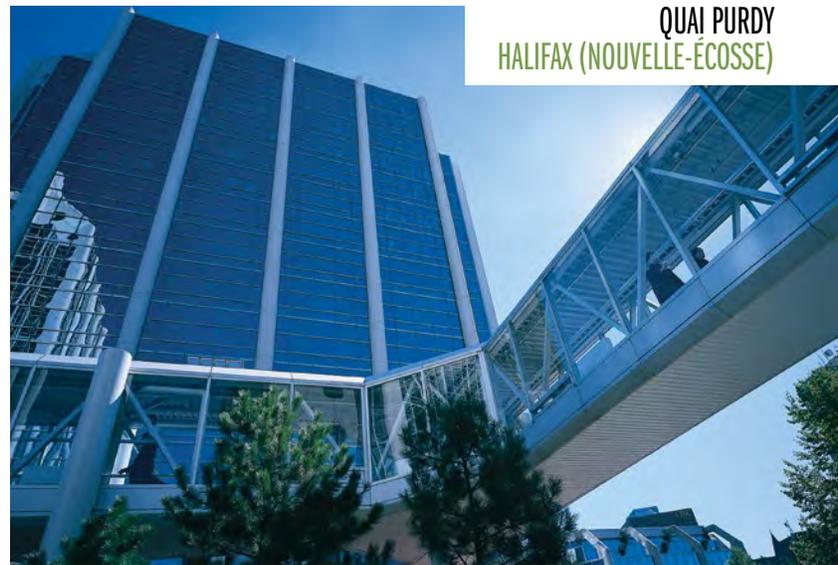
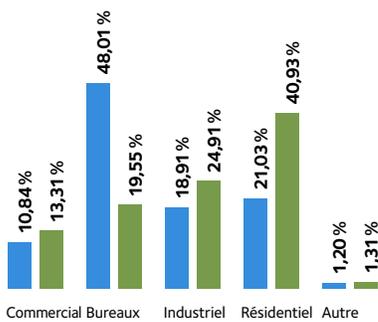
## RENDEMENT PAR CATÉGORIE D'ACTIF

● Rendement locatif  
● Capital



## PONDÉRATION DU FONDS ET ATTRIBUTION PAR CATÉGORIE D'ACTIF

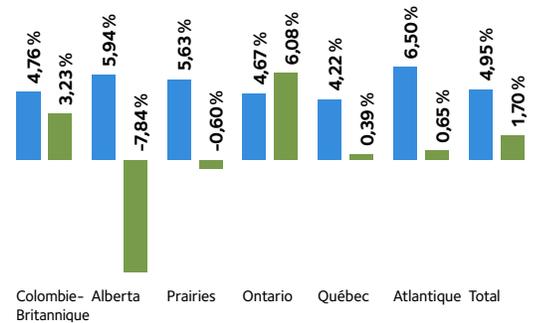
● % Valeur nette du marché  
● % Attribution totale



QUAI PURDY  
HALIFAX (NOUVELLE-ÉCOSSE)

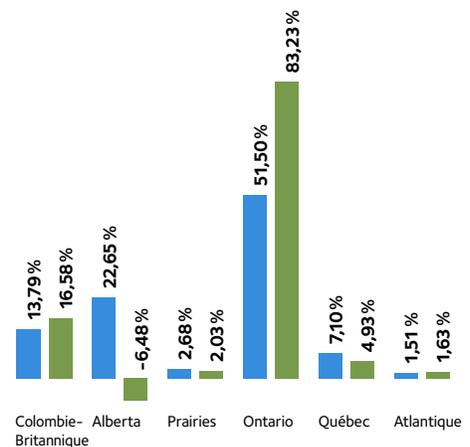
## RENDEMENT PAR RÉGION

● Rendement locatif  
● Capital



## PONDÉRATION DU FONDS ET ATTRIBUTION PAR RÉGION

● % Valeur nette du marché  
● % Attribution totale



# TAUX D'OCCUPATION

Pour la 18<sup>e</sup> année consécutive, le Fonds a réalisé un taux d'occupation du portefeuille dépassant les 90 %, soit 92,4 % à la fin de l'année. Le portefeuille a connu un taux d'inoccupation de seulement 4 % pour les catégories d'actifs résidentiels et commerciaux. La plupart des marchés et des catégories d'actifs continuent de présenter des mesures indicatrices de bon rendement et de renforcer les éléments essentiels du marché.



GULF CANADA SQUARE  
CALGARY (ALBERTA)

## TAUX LIMITÉ D'INOCCUPATION

**7,6 %**

à la fin de l'année, attribuables aux actifs résidentiels et commerciaux

## DIVERSIFICATION DU PROFIL D'EXPIRATION

Le risque annuel de refinancement n'a jamais dépassé

**16 %**

de l'exposition totale

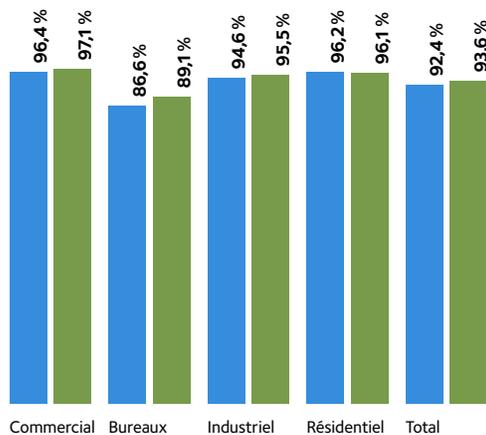
## FLUX DE TRÉSORERIE CONTRACTUEL

Durée moyenne pondérée des baux du portefeuille d'environ

**6 ans**

## SOMMAIRE PAR CATÉGORIE D'ACTIF

● 2017  
● 2016



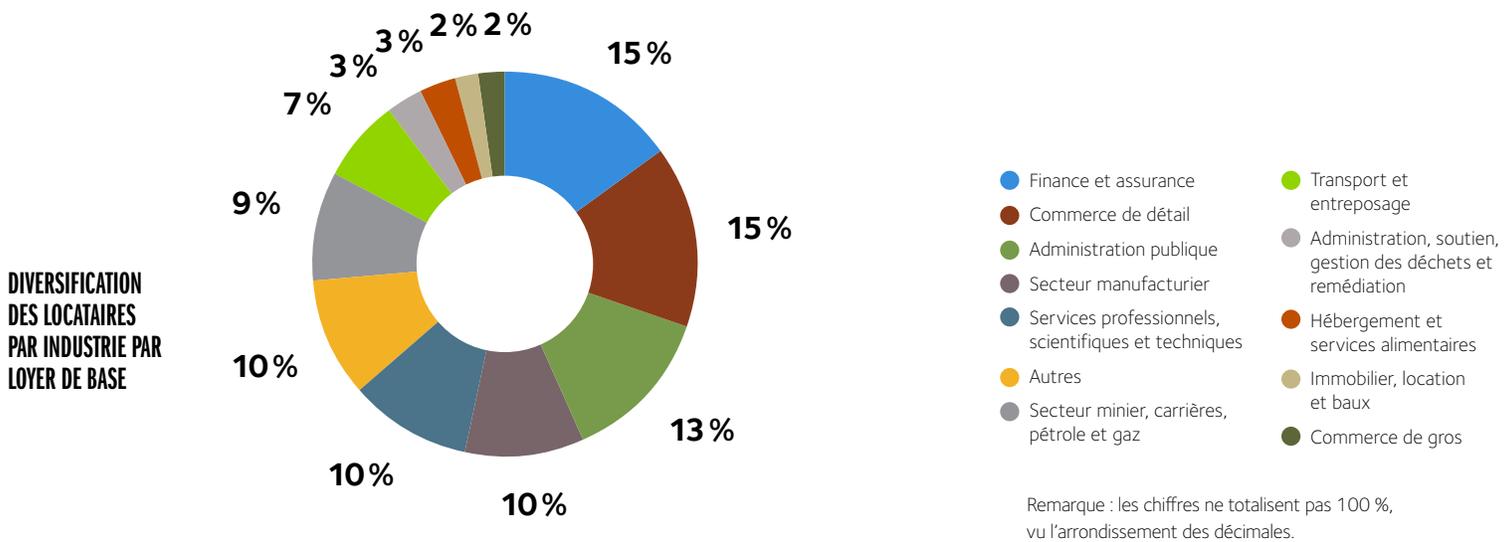
## PROFIL D'EXPIRATION DES BAUX COMMERCIAUX

● Exposition (000 pi<sup>2</sup>)  
● Exposition (%)



## DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

Le profil d'occupation du Fonds comprend plus de 1 000 locations commerciales indépendantes et plus de 5 000 baux résidentiels individuels. Son exposition limitée à tout covenant assure la stabilité de la composante revenue du rendement.



## Portefeuille et diversification des locataires

| Rang         | Locataire                        | Type                  | Loyer de base annuel | Pourcentage de loyer de base | Aires louées     | Pourcentage de la superficie louable nette | Durée du bail moyenne pondérée |
|--------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| 1            | SPAC                             | Bureaux               | 23 420 823           | 10,8 %                       | 1 233 057        | 6,6 %                                      | 4,5                            |
| 2            | ConocoPhillips Canada Res. Corp. | Bureaux               | 8 900 819            | 4,1 %                        | 287 314          | 1,5 %                                      | 6,5                            |
| 3            | Home Depot of Canada Inc.        | Industriel/Commercial | 6 702 588            | 3,1 %                        | 814 714          | 4,3 %                                      | 18,2                           |
| 4            | Walmart Canada Corp.             | Commercial            | 5 010 560            | 2,3 %                        | 498 309          | 2,7 %                                      | 10,1                           |
| 5            | CGI Group Inc.                   | Bureaux               | 3 593 115            | 1,7 %                        | 120 254          | 0,6 %                                      | 4,1                            |
| 6            | The Bank of Nova Scotia          | Bureaux/Commercial    | 3 185 356            | 1,5 %                        | 152 200          | 0,8 %                                      | 4,7                            |
| 7            | Ritchie Bros. Auctioneers        | Bureaux               | 3 089 055            | 1,4 %                        | 115 206          | 0,6 %                                      | 12,4                           |
| 8            | Invesco Canada Ltd.              | Bureaux               | 3 075 730            | 1,4 %                        | 175 756          | 0,9 %                                      | 4,4                            |
| 9            | La Banque Toronto-Dominion       | Bureaux/Commercial    | 2 559 127            | 1,2 %                        | 93 621           | 0,5 %                                      | 8,7                            |
| 10           | Banque de Montréal               | Bureaux/Commercial    | 2 310 857            | 1,1 %                        | 77 262           | 0,4 %                                      | 4,2                            |
| <b>Total</b> |                                  |                       | <b>61 848 031</b>    | <b>28,5 %</b>                | <b>3 567 693</b> | <b>19,0 %</b>                              | <b>8,9</b>                     |

# PROFIL DE DETTES ET INVESTISSEMENTS

Un environnement où le taux d'intérêt va croissant a des répercussions variées sur l'immobilier commercial, mais il est bon de ne pas oublier les propriétés de protection contre l'inflation inhérentes à cette catégorie d'actifs. Le financement de dettes demeure attrayant dans un contexte à long terme, et le Fonds continue à l'appliquer de manière stratégique pour réduire la base de coût existante et améliorer le rendement à effet de levier.

ENDETTEMENT À TAUX FIXE EN COURS

**927 M\$**

COUPON MOYEN PONDÉRÉ

**3,78 %**

baisse de 17 points de base sur douze mois

HYPOTHÈQUES

**35**

avec un solde moyen de 26,5 M\$

RAPPORT PRÊT/VALEUR DE

**17 %**

pour le portefeuille, par opposition au maximum de 35 %

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE

**47**  
mois

RÉPARTITION DE LA DETTE

**120**

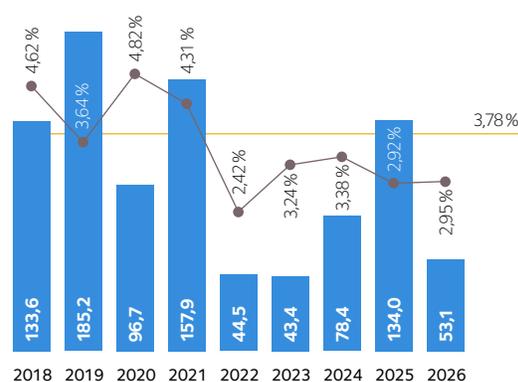
points de base entre les dettes à la SCHL et conventionnelles

IMPACT DE L'ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES POUR 2017

**32**  
points de base

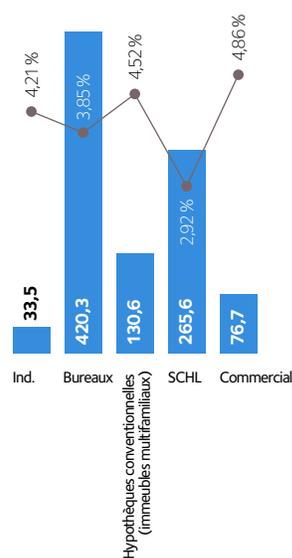
PROFIL DU SOLDE DE LA DETTE À L'ÉCHÉANCE

● Solde à l'échéance  
● Taux d'intérêt moyens pondérés  
— Moyenne pondérée du portefeuille



SOMMAIRE PAR CATÉGORIE D'ACTIF

● Solde (M\$)  
● Taux d'intérêts moyens pondérés



## RECHERCHE

Le Fonds profite directement de diverses manières du modèle de service complet utilisé par le gestionnaire CIGWL. À cet égard, une équipe est vouée à la recherche au sein de l'entreprise; elle joue un rôle essentiel pour l'élaboration de la stratégie de portefeuille et la prise de décision concernant les investissements.

Le Fonds a été récompensé grâce à son avantage concurrentiel de « pionnier » en ce qui a trait à ses placements institutionnels dans la catégorie d'actifs à logements multiples. Le secteur s'est surpassé, et la pondération du Fonds relativement aux références de l'industrie a entraîné le rendement au fil du temps. La direction, toujours au fait des attitudes changeantes des consommateurs, a mandaté l'équipe de recherche pour entreprendre une étude du marché locatif résidentiel. À droite sont présentés quelques-uns des principaux points à retenir dans la prise de décision lorsque le capital est réinvesti dans des actifs existants et que de nouveaux sont recherchés ou aménagés.

Pour en savoir plus sur nos recherches exclusives, visiter [www.gwlrnews.com](http://www.gwlrnews.com) et choisir « Notes de recherche » dans le menu déroulant.



# 62 %

mentionnent une préférence pour le logement construit pour la location vs la copropriété

# 70 %

se disent prêts à payer plus cher pour un logement de location comparable

# 55 %

des répondants opteraient pour une suite modernisée plutôt que pour de l'espace supplémentaire

# 230 000

unités devraient être nécessaires à Toronto au cours des dix prochaines années pour répondre à la demande

# 36 %

des parents dorénavant seuls envisageraient la location s'ils décidaient de réduire leur espace; c'est un important changement d'attitude

La lumière naturelle et la salle de lavage intégrée se classent en

# 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup>

places dans la liste des caractéristiques souhaitables

# 64 %

donnent la priorité à la proximité du transport en commun et de l'épicerie dans leurs exigences visant la location

Préférence marquée pour les balcons privés plutôt que pour un espace de divertissement extérieur commun

# DURABILITÉ

## Objectifs ESG

Puisque les objectifs ESG incluant les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) comptent parmi nos obligations fiduciaires envers les investisseurs, l'administrateur du fonds a adopté des objectifs ESG, qui sont intégrés dans la gestion et l'aménagement des actifs du Fonds. Ces objectifs EGS visent :

**1** **une exploitation efficace et saine des bâtiments, en vue d'améliorer le rendement financier, de réduire les coûts d'exploitation et de rehausser la satisfaction des locataires.** Le Fonds vise des réductions annuelles des déchets et dans l'utilisation de l'énergie et de l'eau (2013–2018).

**2** **une certification de 100 % pour le portefeuille admissible selon un système de certification verte.** En 2017, plus de 97 % du portefeuille de fonds a obtenu une certification soit de BOMA BEST® soit de LEED®.

**3** **de bonnes contributions apportées aux communautés où le Fonds investit.** L'administrateur du Fonds collabore avec les résidents et d'autres parties prenantes de la collectivité durant l'aménagement des nouveaux projets du Fonds et contribue à l'économie locale par des activités d'aménagement.

**4** **une conduite des affaires honnête et intègre.** Nous veillons à ce que tous les employés attestent leur respect de notre Code de conduite et nous insistons sur l'importance de mener nos activités dans un climat d'honnêteté et de confiance grâce à des programmes de formation à multiples facettes.

## GESTION DES FACTEURS ESG

L'engagement de l'administrateur du Fonds envers la durabilité a été reconnu par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), qui l'a classé premier au Canada. Conseillers immobiliers GWL a aussi remporté le prix Green Star pour la troisième année consécutive et a augmenté son classement général parmi les sociétés de gestion immobilières, passant à la tranche supérieure de 8 % en 2017.

Le GRESB est la référence mondiale utilisée par les investisseurs institutionnels pour évaluer les pratiques de gestions ESG et le rendement du portefeuille en matière de durabilité. L'étude de 2017 couvrait 850 fonds et sociétés de gestion du monde entier, représentant des actifs d'une valeur 3,7 billions de dollars US.

## GESTION DU CARBONE ET DE L'ÉNERGIE

Le Fonds multiplie les efforts pour réduire son empreinte carbonique. Entre 2013 et 2017, nous avons évité des coûts de services de 2,5 M\$ grâce aux activités de conservation et à la réduction de 12 441 tonnes de CO<sub>2</sub>e, dans l'ensemble des portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds.



NORTH YORK CENTRE  
TORONTO (ONTARIO)



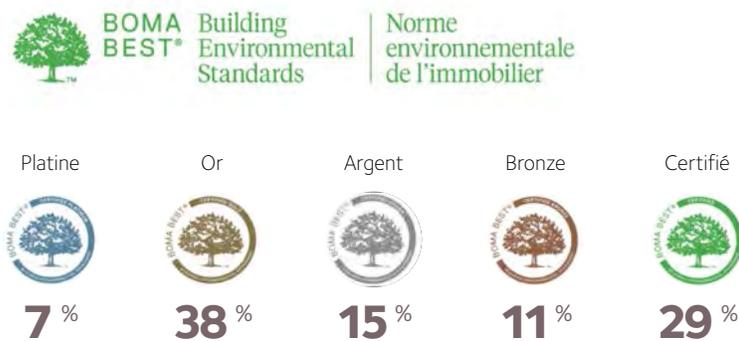
**RITCHIE BROTHERS**  
9500, GLENLYON PARKWAY  
PRIX BOMA (2017)

Certificat  
d'excellence  
en gestion  
d'immeuble

### CERTIFICATIONS ET PRIX

Les pratiques de durabilité toujours mises en œuvre par le Fonds ainsi que les initiatives qui s'y rattachent englobent l'obtention de certifications d'immeubles verts et la reconnaissance de l'industrie par des prix et hommages. Au cours des cinq dernières années, les actifs du Fonds ont reçu 23 prix de l'industrie visant la durabilité, l'excellence opérationnelle, l'aménagement et l'engagement des locataires.

Concernant les écocertifications de 2017 dans tout le portefeuille commercial, 97 % des portefeuilles commerciaux et résidentiels admissibles du Fonds ont obtenu des certifications d'immeubles verts BOMA BEST® ou LEED®. Soit 13 certifications LEED® Or et trois certifications LEED® Argent.



### RENDEMENT DU FONDS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ, 2013-2017

Dans l'ensemble, de 2013 à 2017, le portefeuille d'actifs résidentiels et de bureaux du Fonds a continué d'améliorer son rendement en matière de durabilité. Les données environnementales pour nos portefeuilles sont certifiées à l'externe par une tierce partie, ce qui démontre notre engagement à la transparence à l'égard de nos investisseurs.

#### Réduction des émissions de gaz à effet de serre de

**12 441**

tonnes de CO<sub>2</sub>e

Ce qui équivaut à retirer  
**2 664 voitures** de la route pendant **une année**<sup>1</sup>

#### Réduction de

**8,6 %**

de la consommation d'énergie

Ce qui équivaut à l'énergie utilisée **annuellement** par **963** foyers canadiens<sup>2</sup>

#### Réduction de

**16,5 %**

de la consommation d'eau

L'équivalent de **77** piscines olympiques<sup>3</sup>

#### Réduction de

**18,6 %**

de la production de déchets

L'équivalent de **714** voitures intermédiaires<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Agence américaine de protection de l'environnement, calculateur des équivalences de gaz à effet de serre : [www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator](http://www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator) (anglais)

<sup>2</sup> Statistique Canada, *Enquête sur les ménages et l'environnement*, 2015 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171201/dq171201f-fra.htm>

<sup>3</sup> Le format standard d'une piscine olympique est de 2 500 m<sup>3</sup>.

<sup>4</sup> Considérant que le poids à vide moyen d'une voiture est de ≈3 500 lb.



Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.  
360 Main Street  
Suite 2300  
Winnipeg (Manitoba) R3C 3Z3  
Canada

Tél. : 204-942-0051  
Télec. : 204-947-9390  
www.deloitte.ca

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux titulaires de contrats du Fonds de placement immobilier canadien n° 1

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds de placement immobilier canadien n° 1, qui comprennent les états de la situation financière au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016, et les états du résultat global, les états des variations de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

### Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc., ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

### Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons les audits de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.  
Comptables professionnels agréés  
Le 9 mars 2018  
Winnipeg (Manitoba)

# ÉTATS FINANCIERS 2017

GÉRÉ PAR : CONSEILLERS IMMOBILIERS GWL INC.

## État de la situation financière

| (en milliers de \$ canadiens)   | 31 décembre<br>2017 | 31 décembre<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>ACTIF</b>  |                     |                     |
| Trésorerie et les dépôts à court terme  | <b>283 270 \$</b>   | 273 674 \$          |
| Revenu de placement à recevoir et couru   | <b>647</b>          | 545                 |
| Montant à recevoir de La Great-West, compagnie d'assurance-vie (note 8)                     | -                   | -                   |
| Montant à recevoir des courtiers  | -                   | -                   |
| Montant à recevoir de tiers   | <b>26 075</b>       | 31 887              |
| Placements  |                     |                     |
| Obligations   | <b>293 983</b>      | 267 632             |
| Immeubles de placement  | <b>4 948 614</b>    | 4 573 428           |
| Total des placements  | <b>5 242 597</b>    | 4 841 060           |
| <b>Total de l'actif</b>   | <b>5 552 589 \$</b> | 5 147 166 \$        |
| <b>PASSIF</b>   |                     |                     |
| Découverts  | - \$                | - \$                |
| Montant à payer à La Great-West, compagnie d'assurancevie (note 8)                          | <b>2 023</b>        | 5 114               |
| Montant à payer aux courtiers   | <b>15</b>           | 15                  |
| Montant à payer à des tiers   | <b>123 683</b>      | 92 805              |
| Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 3)                                  | <b>934 955</b>      | 831 341             |
| <b>Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats</b> | <b>1 060 676</b>    | 929 275             |
| <b>Actif net attribuable aux titulaires de contrats</b>                                     | <b>4 491 913 \$</b> | 4 217 891 \$        |

## État du résultat global

| Pour l'exercice clos le<br>(en milliers de \$ canadiens)   | 31 décembre<br>2017 | 31 décembre<br>2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>PRODUITS</b>  |                     |                     |
| Profit net (perte nette) sur placements  | <b>79 603 \$</b>    | 40 720 \$           |
| Produits tirés des immeubles de placement  | <b>419 343</b>      | 400 570             |
| Produits (pertes) divers   | <b>167</b>          | 161                 |
| <b>Total des produits</b>  | <b>499 113</b>      | 441 451             |
| <b>Charges</b>   |                     |                     |
| Frais de gestion (note 8)  | <b>21 223</b>       | 23 393              |
| Charges liées aux immeubles de placement   | <b>231 148</b>      | 227 109             |
| Coût de transaction  | –                   | –                   |
| Retenues d'impôt à la source   | –                   | –                   |
| Autres   | <b>2 249</b>        | 2 325               |
| <b>Total des charges</b>   | <b>254 620</b>      | 252 827             |
| <b>Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats</b> | <b>244 493 \$</b>   | 188 624 \$          |

## État des variations de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats

| Pour l'exercice clos le<br>(en milliers de \$ canadiens)  | 31 décembre<br>2017 | 31 décembre<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice</b>                   | <b>4 217 891 \$</b> | 3 955 857 \$        |
| Dépôts des titulaires de contrats   | <b>505 648</b>      | 400 068             |
| Retraits des titulaires de contrats   | <b>(476 119)</b>    | (326 658)           |
| Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats | <b>244 493</b>      | 188 624             |
| Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats                                   | <b>274 022</b>      | 262 034             |
| <b>Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice</b>                   | <b>4 491 913 \$</b> | 4 217 891 \$        |

## Tableau des flux de trésorerie

| Pour l'exercice clos le<br>(en milliers de \$ canadiens)  | 31 décembre<br>2017 | 31 décembre<br>2016<br>(note 9) |
|---|---------------------|---------------------------------|
| <b>Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes</b>                       |                     |                                 |
| <b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>   |                     |                                 |
| Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats | <b>244 493 \$</b>   | 188 624 \$                      |
| <b>Ajustements</b>  |                     |                                 |
| Ajouter – amortissement des primes (escomptes)  | <b>(2 217)</b>      | (2 217)                         |
| Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location                                     | <b>11 794</b>       | 13 600                          |
| (Profits) pertes réalisés   |                     |                                 |
| Obligations   | <b>4 385</b>        | 3 355                           |
| Immeubles de placement  | <b>1 862</b>        | (271)                           |
| (Profits) pertes latents  |                     |                                 |
| Obligations   | <b>2 286</b>        | 3 590                           |
| Immeubles de placement  | <b>(65 407)</b>     | (18 658)                        |
| Produit brut de la cession de placements  |                     |                                 |
| Obligations   | <b>245 287</b>      | 414 090                         |
| Immeubles de placement  | <b>19 787</b>       | 271                             |
| Paiements bruts pour achats de placements   |                     |                                 |
| Obligations   | <b>(201 371)</b>    | (460 669)                       |
| Immeubles de placement  | <b>(343 222)</b>    | (272 089)                       |
| Variation des revenus de placement exigibles et à payer   | <b>(102)</b>        | 22                              |
| Variation des montants à recevoir de (payer à) La Great-West, compagnie d'assurance-vie           | <b>(3 091)</b>      | 2 443                           |
| Variation des montants à recevoir des (payer aux) courtiers                                       | <b>–</b>            | 9 175                           |
| Variation des montants à recevoir de (payer à des) tiers  | <b>36 690</b>       | 2 453                           |
| Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement                               | <b>103 614</b>      | 22 379                          |
|   | <b>54 788</b>       | (93 902)                        |
| <b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>   |                     |                                 |
| Dépôts des titulaires de contrats   | <b>505 648</b>      | 400 068                         |
| Retraits des titulaires de contrats   | <b>(476 119)</b>    | (326 658)                       |
|   | <b>29 529</b>       | 73 410                          |
| <b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme</b>               | <b>84 317</b>       | (20 492)                        |
| <b>Trésorerie et dépôts à court terme, au début de l'exercice</b>                                 | <b>106 414</b>      | 126 906                         |
| <b>Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice</b>             | <b>190 731 \$</b>   | 106 414 \$                      |
| <b>Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme</b>                                   |                     |                                 |
| Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)  | <b>190 731 \$</b>   | 106 414 \$                      |
| Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)                                 | <b>92 539</b>       | 167 260                         |
| <b>Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice</b>                                 | <b>283 270 \$</b>   | 273 674 \$                      |
| <b>Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie</b>                                  |                     |                                 |
| Intérêts reçus  | <b>14 862 \$</b>    | 10 164 \$                       |
| Intérêts hypothécaires payés  | <b>31 493</b>       | 32 820                          |

# TABLEAU DES PLACEMENTS

| Au 31 décembre 2017<br>(en milliers de \$ canadiens, sauf les nombres de parts ou d'actions, ou les valeurs nominales) | Nombre de parts ou d'actions, ou valeur nominale | Coût moyen     | Juste valeur   |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>OBLIGATIONS CANADIENNES</b>   |  |                |                |
| <b>Obligations du gouvernement fédéral</b>   |  |                |                |
| Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,25 %, 15-06-2021   | 8 200 000  | 8 231          | 8 000          |
| Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,45 %, 15-06-2020   | 18 000 000                                       | 17 913         | 17 833         |
| Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,00 %, 15-12-2018   | 7 000 000  | 7 062          | 7 031          |
| Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,65 %, 15-03-2022   | 5 200 000  | 5 507          | 5 320          |
| Gouvernement du Canada, 0,00 %, 01-06-2019   | 5 000 000  | 4 906          | 4 878          |
| Gouvernement du Canada, 0,50 %, 01-03-2022   | 12 500 000                                       | 12 236         | 11 839         |
| Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-09-2021   | 20 000 000                                       | 19 753         | 19 268         |
| Gouvernement du Canada, 1,25 %, 01-09-2018   | 18 000 000                                       | 18 017         | 17 988         |
| Gouvernement du Canada, 2,75 %, 01-06-2022   | 36 000 000                                       | 37 779         | 37 400         |
| Gouvernement du Canada, 3,75 %, 01-06-2019   | 15 400 000                                       | 16 998         | 15 853         |
| Gouvernement du Canada, 4,25 %, 01-06-2018   | 40 700 000                                       | 43 952         | 41 198         |
| Gouvernement du Canada, coupon classique, 0,00 %, 01-12-2019   | 17 500 000                                       | 17 099         | 16 915         |
| <b>Total des obligations du gouvernement fédéral</b>   |  | <b>209 453</b> | <b>203 523</b> |
| <b>Obligations de gouvernements provinciaux</b>  |  |                |                |
| Province de l'Alberta, 1,60 %, 01-09-2022  | 2 500 000  | 2 447          | 2 431          |
| Province de l'Alberta, 4,00 %, 01-12-2019  | 12 600 000                                       | 13 503         | 13 112         |
| Province de l'Ontario, coupon classique, 0,00 %, 02-12-2018  | 7 500 000  | 7 357          | 7 392          |
| Province de l'Ontario, coupon classique, 0,00 %, 02-12-2020  | 15 000 000                                       | 14 024         | 14 125         |
| Province de Québec, coupon détaché, 0,00 %, 15-08-2018   | 23 500 000                                       | 22 929         | 23 297         |
| <b>Total des obligations de gouvernements provinciaux</b>  |  | <b>60 260</b>  | <b>60 357</b>  |
| <b>Obligations de sociétés – non convertibles</b>  |  |                |                |
| 801611 Ontario Ltd., 10,40 %, 31-10-2023   | 5 967 917  | 5 968          | 7 849          |
| 801611 Ontario Ltd., 5,00 %, 31-10-2023  | 5 354 227  | 5 354          | 7 727          |
| 801611 Ontario Ltd., 6,82 %, 31-10-2023  | 7 295 975  | 7 296          | 7 800          |
| 801611 Ontario Ltd., 9,36 %, 31-10-2023  | 4 799 948  | 4 800          | 6 727          |
| <b>Total des obligations de sociétés – non convertibles</b>  |  | <b>23 418</b>  | <b>30 103</b>  |
| <b>Total des obligations canadiennes</b>   |  | <b>293 131</b> | <b>293 983</b> |
| <b>Total des obligations</b>   |  | <b>293 131</b> | <b>293 983</b> |

## Tableau des placements

Au 31 décembre 2017

(en milliers de \$ canadiens, sauf les données sur la superficie locative nette)

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

| Nom et adresse de l'immeuble   | % de la participation | Type d'immeuble        | Date d'acquisition      | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| <b>Colombie-britannique</b>  |                       |                        |                         |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 840 Howe Street*<br>Vancouver (C.-B.)  | 50,00 %               | Bureaux                | 1 <sup>er</sup> mars 97 | 24 494     | 65 500       | 31 déc. 17                     | 105 326                                      | 98,82 %         | –                                      | 2 331                                 |
| 650 West Georgia Street*<br>Vancouver (C.-B.)  | 25,00 %               | Bureaux                | 12 déc. 01              | 32 247     | 75 250       | 31 déc. 17                     | 118 488                                      | 92,23 %         | (30 098)                               | 3 188                                 |
| 4750 Arbutus Street<br>Vancouver (C.-B.)   | 50,00 %               | Résidentiel            | 10 janv. 02             | 11 907     | 25 250       | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 39 386                                       | 99,00 %         | (8 548)                                | 994                                   |
| 4600 Jacombs Road<br>Richmond (C.-B.)  | 50,00 %               | Bureaux                | 18 sept. 02             | 7 279      | 9 775        | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 37 951                                       | 88,86 %         | –                                      | 304                                   |
| 7200 Market Crossing<br>Burnaby (C.-B.)  | 50,00 %               | Commerce de détail     | 23 oct. 17              | 87 152     | 87 395       | À l'acquisition                | 137 392                                      | 99,20 %         | (25 325)                               | 606                                   |
| 13811 et 13911 Wireless Way<br>Richmond (C.-B.)  | 69,93 %               | Bureaux                | 1 <sup>er</sup> juin 06 | 26 218     | 29 371       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 105 118                                      | 100,00 %        | –                                      | 1 295                                 |
| 14815 – 108th Avenue<br>Surrey (C.-B.)   | 69,93 %               | Commerce de détail     | 1 <sup>er</sup> juin 06 | 19 658     | 10 420       | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 71 687                                       | 97,09 %         | –                                      | 289                                   |
| 3200 Island Highway<br>Nanaimo (C.-B.)   | 52,45 %               | Commerce de détail     | 1 <sup>er</sup> juin 06 | 51 911     | 56 643       | 1 <sup>er</sup> juill. 17      | 202 066                                      | 96,71 %         | (25 476)                               | 2 027                                 |
| 2401 Millstream Road<br>Victoria (C.-B.)   | 70,00 %               | Commerce de détail     | 2 août 07               | 69 428     | 61 600       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 184 896                                      | 89,85 %         | (27 354)                               | 2 746                                 |
| 7488 King George Highway<br>Surrey (C.-B.)   | 70,00 %               | Commerce de détail     | 16 avr. 08              | 30 931     | 40 320       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 101 292                                      | 94,04 %         | –                                      | 1 748                                 |
| 9500 Glenlyon Parkway<br>Burnaby (C.-B.)   | 70,00 %               | Bureaux                | 12 août 08              | 45 841     | 50 540       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 115 206                                      | 100,00 %        | –                                      | 3 210                                 |
| 13700 et 13711 International Place, 13511, 13551, 13571, 13575, 13775, 13777 et 13800 Commerce Parkway<br>Richmond (C.-B.) | 70,00 %               | Bureaux                | 12 août 08              | 160 496    | 129 045      | 1 <sup>er</sup> sept. 17       | 529 929                                      | 89,00 %         | –                                      | 5 171                                 |
| 1500 et 1575 Banks Road<br>Kelowna (C.-B.)   | 70,00 %               | Commerce de détail     | 3 nov. 08               | 34 870     | 43 050       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 105 488                                      | 100,00 %        | –                                      | 2 082                                 |
| 2130 Louie Drive<br>West Kelowna (C.-B.)   | 100,00 %              | Commerce de détail     | 15 mars 17              | 64 287     | 64 295       | À l'acquisition                | 256 821                                      | 95,37 %         | –                                      | 2 415                                 |
| 753 Seymour Street*<br>Vancouver (C.-B.)   | 25,00 %               | En cours d'aménagement | 12 déc. 01              | 9 046      | 11 754       | 30 juin 17                     | s.o.   | s.o.            | –                                      | (4)                                   |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble   | % de la participation | Type d'immeuble       | Date d'acquisition      | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| <b>Alberta</b>   |                       |                       |                         |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 4637 Macleod Trail SW<br>Calgary (Alberta)   | 100,00 %              | Résidentiel           | 1 <sup>er</sup> nov. 96 | 16 732     | 42 000       | 1 <sup>er</sup> sept. 17       | 172 838                                      | 94,90 %         | (15 078)                               | 1 615                                 |
| 300 – 5th Avenue SW*<br>Calgary (Alberta)  | 55,00 %               | Bureaux               | 17 déc. 96              | 28 929     | 67 832       | 1 <sup>er</sup> déc. 17        | 212 443                                      | 67,78 %         | –                                      | 5 419                                 |
| 11012 Jasper Avenue<br>Edmonton (Alberta)  | 100,00 %              | Résidentiel           | 30 juin 97              | 22 373     | 48 500       | 1 <sup>er</sup> sept. 17       | 182 798                                      | 92,41 %         | –                                      | 2 220                                 |
| 10145 – 121st Street<br>Edmonton (Alberta)   | 100,00 %              | Résidentiel           | 18 avr. 98              | 12 683     | 25 895       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 101 533                                      | 93,04 %         | –                                      | 1 024                                 |
| 605 – 5th Avenue SW*<br>Calgary (Alberta)  | 25,00 %               | Bureaux               | 12 juin 00              | 25 705     | 35 200       | 31 déc. 17                     | 117 426                                      | 78,57 %         | –                                      | 1 829                                 |
| 530 – 8th Avenue SW<br>Calgary Alberta   | 75,00 %               | Bureaux               | 10 juill. 00            | 81 087     | 121 800      | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 307 395                                      | 82,63 %         | (41 897)                               | 8 335                                 |
| 8403 Roper Road<br>Edmonton (Alberta)  | 100,00 %              | Industriel            | 28 déc. 97              | 18 643     | 19 520       | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 135 000                                      | 100,00 %        | (4 063)                                | 1 907                                 |
| 300 et 350 – 7th Avenue SW*<br>Calgary (Alberta)                                   | 37,50 %               | Bureaux               | 23 sept. 05             | 81 001     | 80 512       | 31 déc. 17                     | 191 129                                      | 85,57 %         | –                                      | 4 722                                 |
| 9940 – 106th Street NW<br>Edmonton (Alberta)                                       | 69,93 %               | Bureaux               | 21 juin 06              | 21 933     | 33 566       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 124 114                                      | 96,15 %         | –                                      | 2 347                                 |
| 9942 – 108th Street NW<br>Edmonton (Alberta)                                       | 69,93 %               | Bureaux               | 21 juin 06              | 19 372     | 24 266       | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 115 424                                      | 100,00 %        | –                                      | 1 749                                 |
| 6703 – 68th Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 70,00 %               | Industriel            | 15 août 07              | 59 286     | 56 630       | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 394 381                                      | 100,00 %        | –                                      | 3 286                                 |
| 5103 – 36th Street NW et portion<br>du 3604 – 51st Avenue NW<br>Edmonton (Alberta) | 50,00 %               | Terrain               | 28 févr. 03             | 3 369      | 5 477        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | (100)                                 |
| 4035 – 53rd Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 50,00 %               | Industriel            | 28 févr. 03             | 13 879     | 13 250       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 94 835                                       | 84,33 %         | –                                      | 918                                   |
| 3603 – 53rd Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 50,00 %               | Terrain               | 28 févr. 03             | 2 156      | 3 207        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | (65)                                  |
| 3604 – 51st Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 50,00 %               | Industriel            | 28 févr. 03             | 5 679      | 6 750        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 39 004                                       | 100,00 %        | –                                      | 356                                   |
| 3806 – 51st Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 50,00 %               | Industriel            | 28 févr. 03             | 4 738      | 4 650        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 36 063                                       | 27,21 %         | –                                      | (109)                                 |
| 401 – 9th Avenue SW*<br>Calgary (Alberta)  | 35,00 %               | Bureaux               | 13 déc. 07              | 155 008    | 151 445      | 1 <sup>er</sup> déc. 17        | 376 270                                      | 98,97 %         | (43 943)                               | 10 378                                |
| 7103 – 68th Avenue NW<br>Edmonton (Alberta)  | 70,00 %               | Industriel            | 4 mai 12                | 52 899     | 47 040       | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 264 233                                      | 94,66 %         | –                                      | 2 990                                 |
| 6301, 6315, 6325 –<br>106th Avenue SE<br>Calgary (Alberta)                         | 70,00 %               | Industriel            | 17 déc. 14              | 98 795     | 116 410      | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 745 500                                      | 100,00 %        | –                                      | 6 363                                 |
| 35, 65 et 69 Mackenzie Way SW<br>Airdrie (Alberta)                                 | 100,00 %              | Commerce<br>de détail | 1 <sup>er</sup> mars 17 | 22 659     | 22 708       | À l'acquisition                | 71 152                                       | 100,00 %        | –                                      | 993                                   |
| 124 – 8th Street SW<br>Airdrie (Alberta)   | 100,00 %              | Terrain               | 1 <sup>er</sup> mars 17 | 1 974      | 1 974        | À l'acquisition                | s.o.   | s.o.            | –                                      | (33)                                  |
| <b>Saskatchewan</b>  |                       |                       |                         |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 225 Betts Avenue<br>Saskatoon (Saskatchewan)                                       | 70,00 %               | Commerce<br>de détail | 24 juill. 12            | 60 518     | 56 350       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 177 178                                      | 100,00%         | –                                      | 3 180                                 |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble  | % de la participation | Type d'immeuble | Date d'acquisition       | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|---|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| <b>Manitoba</b>   |                       |                 |                          |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 200 Graham Avenue<br>Winnipeg (Manitoba)  | 100,00 %              | Bureaux         | 22 déc. 15               | 46 865     | 46 685       | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 147 777                                      | 96,94 %         | –                                      | 2 629                                 |
| <b>Ontario</b>  |                       |                 |                          |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 185 Enfield Place<br>Mississauga (Ontario)                                      | 40,00 %               | Terrain         | 13 juill. 87             | 1 211      | 4 360        | 1 <sup>er</sup> déc. 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | 30                                    |
| 2160 Lakeshore Road<br>Burlington (Ontario)                                     | 100,00 %              | Résidentiel     | 15 janv. 97              | 26 771     | 43 720       | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 162 476                                      | 97,50 %         | (16 098)                               | 1 917                                 |
| 50 Prince Arthur Avenue<br>Toronto (Ontario)                                    | 100,00 %              | Résidentiel     | 15 juill. 97             | 42 838     | 85 600       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 165 620                                      | 97,33 %         | (22 321)                               | 3 145                                 |
| 255 Albert Street<br>Ottawa (Ontario)   | 100,00 %              | Bureaux         | 16 janv. 98              | 31 504     | 58 400       | 1 <sup>er</sup> janv. 17       | 210 305                                      | 92,71 %         | (30 729)                               | 3 009                                 |
| 6 Silver Maple Court<br>Brampton (Ontario)                                      | 100,00 %              | Résidentiel     | 30 avr. 98               | 42 521     | 72 600       | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 314 085                                      | 98,23 %         | (21 694)                               | 3 157                                 |
| 1551 Riverside Drive<br>Ottawa (Ontario)  | 100,00 %              | Résidentiel     | 9 avr. 99                | 27 715     | 44 600       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 191 130                                      | 96,12 %         | (14 179)                               | 1 892                                 |
| 5140 Yonge Street<br>Toronto (Ontario)  | 100,00 %              | Bureaux         | 30 août 99               | 92 410     | 179 199      | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 548 052                                      | 89,74 %         | (58 764)                               | 7 129                                 |
| 400 Walmer Road<br>Toronto (Ontario)  | 35,00 %               | Résidentiel     | 27 déc. 00               | 70 972     | 77 707       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 358 348                                      | 97,07 %         | (675)                                  | 3 480                                 |
| 200 University Avenue<br>Toronto (Ontario)                                      | 50,00 %               | Bureaux         | 30 nov. 00               | 16 688     | 29 300       | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 72 552                                       | 61,61 %         | –                                      | 881                                   |
| 5166–5170 Lakeshore Road<br>Burlington (Ontario)                                | 100,00 %              | Résidentiel     | 15 janv. 97              | 39 136     | 57 340       | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 212 494                                      | 99,51 %         | (18 642)                               | 2 409                                 |
| 2220 Marine Drive<br>Oakville (Ontario)   | 50,00 %               | Résidentiel     | 26 août 02               | 12 717     | 21 380       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 74 163                                       | 97,99 %         | (5 269)                                | 888                                   |
| 269 Laurier Avenue W<br>Ottawa (Ontario)  | 50,00 %               | Bureaux         | 1 <sup>er</sup> janv. 03 | 38 205     | 67 720       | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 180 074                                      | 100,00 %        | (28 944)                               | 3 616                                 |
| 88 Redpath Avenue et<br>65 Lillian Street<br>Toronto (Ontario)                  | 100,00 %              | Résidentiel     | 5 août 98                | 64 076     | 120 300      | 1 <sup>er</sup> juill. 17      | 207 631                                      | 98,16 %         | (47 607)                               | 4 499                                 |
| 40 et 52–66 High Park Avenue et<br>51–65 et 77 Quebec Ave.<br>Toronto (Ontario) | 75,00 %               | Résidentiel     | 25 mars 03               | 73 000     | 137 678      | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 313 033                                      | 97,57 %         | (38 697)                               | 4 926                                 |
| 640, 642 et<br>644 Sheppard Avenue E<br>Toronto (Ontario)                       | 75,00 %               | Résidentiel     | 25 mars 03               | 52 234     | 82 373       | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 264 722                                      | 97,38 %         | (52 965)                               | 3 342                                 |
| 2260 Argentia Road<br>Mississauga (Ontario)                                     | 98,75 %               | Industriel      | 1 <sup>er</sup> juin 03  | 6 444      | 8 000        | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 128 497                                      | 100,00 %        | –                                      | 792                                   |
| 6665 et 6675–6685<br>Millcreek Road<br>Mississauga (Ontario)                    | 98,75 %               | Industriel      | 1 <sup>er</sup> juin 03  | 6 329      | 7 925        | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 118 268                                      | 100,00 %        | –                                      | 813                                   |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble   | % de la participation | Type d'immeuble | Date d'acquisition        | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|--|-----------------------|-----------------|---------------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| 6695 et 6705 Millcreek Road<br>Mississauga (Ontario)   | 98,75 %               | Industriel      | 1 <sup>er</sup> juin 03   | 5 932      | 8 050        | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 108 428                                      | 95,17 %         | –                                      | 796                                   |
| 6715 et 6725 Millcreek Road<br>Mississauga (Ontario)   | 98,75 %               | Industriel      | 1 <sup>er</sup> juin 03   | 5 461      | 6 900        | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 93 465                                       | 85,63 %         | –                                      | 530                                   |
| 33 Yonge Street<br>Toronto (Ontario)   | 50,00 %               | Bureaux         | 1 <sup>er</sup> juill. 03 | 76 558     | 145 350      | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 258 877                                      | 97,79 %         | –                                      | 4 232                                 |
| 2250 Argenta Road<br>Mississauga (Ontario)   | 100,00 %              | Industriel      | 1 <sup>er</sup> juin 03   | 3 018      | 4 700        | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 31 910                                       | 100,00 %        | –                                      | 185                                   |
| 7070 Mississauga Road*<br>Mississauga (Ontario)  | 25,00 %               | Bureaux         | 7 août 03                 | 12 751     | 20 650       | 31 déc. 17                     | 61 032                                       | 100,00 %        | –                                      | 838                                   |
| 55 – 425 Superior Boulevard<br>Mississauga (Ontario)   | 35,00 %               | Industriel      | 11 oct. 01                | 20 888     | 30 695       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 271 872                                      | 100,00 %        | (13 616)                               | 1 728                                 |
| 40 et 52–66 High Park Avenue<br>et 51–65 et 77 Quebec Avenue<br>Toronto (Ontario)                              | 75,00 %               | Lotissement     | 25 mars 03                | 38 609     | 40 827       | 31 déc. 17                     | s.o.   | s.o.            | –                                      | (170)                                 |
| 1–2, 4–5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et<br>14 Kenview, 2 Castlview et 7925<br>et 7965 Goreway<br>Brampton (Ontario) | 35,00 %               | Industriel      | 11 oct. 01                | 27 538     | 34 773       | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 354 362                                      | 100,00 %        | –                                      | 2 108                                 |
| 3485 Steeles Avenue<br>Brampton (Ontario)  | 35,00 %               | Industriel      | 11 oct. 01                | 5 089      | 6 528        | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 61 345                                       | 100,00 %        | –                                      | 344                                   |
| 3495 Steeles Avenue<br>Brampton (Ontario)  | 35,00 %               | Industriel      | 11 oct. 01                | 5 685      | 6 615        | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 56 121                                       | 100,00 %        | –                                      | 301                                   |
| 3389 Steeles Avenue E<br>Brampton (Ontario)  | 35,00 %               | Terrain         | 11 oct. 01                | 493        | 490          | 1 <sup>er</sup> mars 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | (5)                                   |
| 2679–2831 Bristol Circle<br>Oakville (Ontario)   | 35,00 %               | Industriel      | 11 oct. 01                | 17 937     | 24 500       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 231 122                                      | 97,90 %         | (11 083)                               | 1 219                                 |
| 3755, 3800 A et B Laird Road et<br>3500 et 3600 Ridgeway Drive<br>Mississauga (Ontario)                        | 70,00 %               | Industriel      | 21 déc. 16                | 62 896     | 57 820       | 1 <sup>er</sup> juill. 17      | 351 747                                      | 97,85 %         | –                                      | 2 907                                 |
| 1541 Riverside Drive<br>Ottawa (Ontario)   | 50,00 %               | Résidentiel     | 7 août 02                 | 18 417     | 25 550       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 122 109                                      | 96,07 %         | (9 967)                                | 1 097                                 |
| 1 Van Der Graaf Court<br>Brampton (Ontario)  | 50,00 %               | Industriel      | 16 févr. 04               | 4 198      | 4 485        | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 51 103                                       | 100,00 %        | –                                      | 168                                   |
| 1 Woodslea Road<br>Brampton (Ontario)  | 50,00 %               | Industriel      | 16 févr. 04               | 5 127      | 4 925        | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 55 074                                       | 100,00 %        | –                                      | 16                                    |
| 5 Intermodal Drive<br>Brampton (Ontario)   | 50,00 %               | Industriel      | 28 mai 04                 | 3 347      | 3 925        | 1 <sup>er</sup> juin 17        | 43 554                                       | 100,00 %        | –                                      | 206                                   |
| 2844 Bristol Circle<br>Oakville (Ontario)  | 35,00 %               | Industriel      | 31 janv. 05               | 3 642      | 4 900        | 1 <sup>er</sup> août 17        | 47 015                                       | 100,00 %        | –                                      | 236                                   |
| 7030 Century Avenue<br>Mississauga (Ontario)   | 100,00 %              | Divers          | 18 févr. 05               | 8 186      | 5 850        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | s.o.   | s.o.            | –                                      | (226)                                 |
| 415–419 Milner Avenue<br>Scarborough (Ontario)   | 100,00 %              | Industriel      | 7 déc. 84                 | 4 950      | 8 000        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 95 763                                       | 100,00 %        | –                                      | 452                                   |
| 445 Milner Avenue<br>Scarborough (Ontario)   | 100,00 %              | Industriel      | 7 déc. 84                 | 2 345      | 3 000        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 42 165                                       | 100,00 %        | –                                      | 236                                   |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble  | % de la participation | Type d'immeuble    | Date d'acquisition      | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| 455 Milner Avenue<br>Scarborough (Ontario)  | 100,00 %              | Industriel         | 7 déc. 84               | 2 508      | 3 000        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 46 344                                       | 100,00 %        | –                                      | 193                                   |
| 465 Milner Avenue<br>Scarborough (Ontario)  | 100,00 %              | Industriel         | 7 déc. 84               | 3 055      | 4 353        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 57 113                                       | 100,00 %        | –                                      | 351                                   |
| 50–70 Novopharm Court<br>Scarborough (Ontario)  | 100,00 %              | Industriel         | 7 déc. 84               | 2 317      | 2 900        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 41 567                                       | 61,04 %         | –                                      | 164                                   |
| 20–24 York Street<br>Ottawa (Ontario)   | 50,00 %               | Résidentiel        | 27 sept. 05             | 16 550     | 22 050       | 1 <sup>er</sup> janv. 17       | 47 327                                       | 98,33 %         | –                                      | 1 065                                 |
| 35, 41–63, 65 et<br>95 High Park Ave., 66 et<br>102–116 Pacific Avenue<br>Toronto (Ontario) | 100,00 %              | Résidentiel        | 1 <sup>er</sup> mars 99 | 163 126    | 314 000      | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 699 278                                      | 97,67 %         | (99 730)                               | 11 923                                |
| One City Centre Drive<br>Mississauga (Ontario)  | 40,00 %               | Bureaux            | 17 août 07              | 37 145     | 36 200       | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 115 884                                      | 85,81 %         | –                                      | 1 535                                 |
| One City Centre Drive<br>Mississauga (Ontario)  | 40,00 %               | Terrain            | 17 août 07              | 3 838      | 5 920        | 1 <sup>er</sup> mars 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | (1)                                   |
| 99 Savannah Oaks Drive<br>Brantford (Ontario)   | 70,00 %               | Industriel         | 21 déc. 07              | 19 979     | 16 870       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 369 541                                      | 81,44 %         | –                                      | 967                                   |
| 8400–8450 Lawson Road<br>Burlington (Ontario)   | 70,00 %               | Industriel         | 21 déc. 07              | 19 476     | 16 590       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 165 061                                      | 70,89 %         | –                                      | 460                                   |
| 800–900 Main Street E<br>Milton (Ontario)   | 70,00 %               | Commerce de détail | 14 mars 08              | 28 196     | 31 710       | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 68 028                                       | 100,00 %        | –                                      | 1 708                                 |
| 2100 Derry Road<br>Mississauga (Ontario)  | 50,00 %               | Bureaux            | 22 sept. 06             | 15 119     | 15 600       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 53 397                                       | 86,77 %         | –                                      | 928                                   |
| 2050 Derry Road<br>Mississauga (Ontario)  | 50,00 %               | Bureaux            | 22 sept. 06             | 17 735     | 19 700       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 62 582                                       | 100,00 %        | –                                      | 852                                   |
| 7025 Langer Drive<br>Mississauga (Ontario)  | 50,00 %               | Bureaux            | 22 sept. 06             | 9 177      | 7 950        | 1 <sup>er</sup> août 17        | 32 375                                       | 58,77 %         | –                                      | 133                                   |
| 415 Thompson Drive<br>Cambridge (Ontario)   | 100,00 %              | Industriel         | 8 févr. 08              | 14 953     | 15 100       | 1 <sup>er</sup> janv. 17       | 140 000                                      | 100,00 %        | (5 559)                                | 1 050                                 |
| 4 King Street W<br>Toronto (Ontario)  | 70,00 %               | Bureaux            | 14 mars 08              | 68 850     | 93 450       | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 204 823                                      | 98,79 %         | (25 576)                               | 4 380                                 |
| 155 University Avenue<br>Toronto (Ontario)  | 70,00 %               | Bureaux            | 14 mars 08              | 41 851     | 58 450       | 1 <sup>er</sup> oct. 17        | 131 668                                      | 94,55 %         | –                                      | 2 252                                 |
| 1141 Kennedy Road<br>Scarborough (Ontario)  | 70,00 %               | Commerce de détail | 19 oct. 06              | 7 984      | 7 258        | 31 déc. 17                     | 24 037                                       | 100,00 %        | –                                      | 462                                   |
| 145–167 Bell Boulevard<br>Belleville (Ontario)  | 70,00 %               | Commerce de détail | 4 janv. 07              | 9 533      | 10 150       | 1 <sup>er</sup> janv. 17       | 46 891                                       | 100,00 %        | –                                      | 673                                   |
| 5150–5160 Yonge Street<br>Toronto (Ontario)   | 70,00 %               | Bureaux            | 17 oct. 08              | 133 339    | 147 980      | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 437 364                                      | 90,32 %         | –                                      | 7 085                                 |
| 2310–2330 Highway 2<br>Bowmanville (Ontario)  | 70,00 %               | Commerce de détail | 24 juill. 12            | 44 276     | 45 276       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 156 738                                      | 100,00 %        | –                                      | 2 201                                 |
| 200 Kent Street<br>Ottawa (Ontario)   | 100,00 %              | Bureaux            | 8 août 12               | 149 517    | 157 600      | 1 <sup>er</sup> juill. 17      | 387 273                                      | 100,00 %        | (83 978)                               | 7 504                                 |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble  | % de la participation | Type d'immeuble    | Date d'acquisition | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| 3130, 3470, 3480, 3490, 3500, 3505, 3520, 3530, 3535, 3550, 3580, 3585, 3600 A et B, 3615, et 3620 A et B Laird Road<br>Mississauga (Ontario) | 70,00 %               | Industriel         | 15 oct. 13         | 96 107     | 102 900      | 1 <sup>er</sup> avr. 17        | 797 507                                      | 98,57 %         | –                                      | 5 232                                 |
| 3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive<br>Mississauga (Ontario)  | 70,00 %               | Industriel         | 15 oct. 13         | 39 212     | 42 630       | 1 <sup>er</sup> sept. 17       | 312 577                                      | 91,41 %         | –                                      | 1 811                                 |
| <b>Québec</b>   |                       |                    |                    |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 6505, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)  | 100,00 %              | Bureaux            | 19 juin 98         | 11 067     | 9 000        | 1 <sup>er</sup> mars 17        | 110 931                                      | 54,35 %         | –                                      | (84)                                  |
| 555, boul. Dr.-Frederik-Philips Saint-Laurent (Québec)  | 100,00 %              | Bureaux            | 24 sept. 99        | 10 955     | 7 800        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 80 355                                       | 59,66 %         | –                                      | 81                                    |
| 4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)  | 100,00 %              | Industriel         | 14 mars 02         | 6 315      | 7 925        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 104 560                                      | 100,00 %        | –                                      | 439                                   |
| 9415–9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)   | 100,00 %              | Industriel         | 14 mars 02         | 5 056      | 6 250        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 88 951                                       | 89,26 %         | –                                      | 333                                   |
| 9305–9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)   | 100,00 %              | Industriel         | 14 mars 02         | 7 001      | 6 900        | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 113 256                                      | 69,04 %         | –                                      | 221                                   |
| 6520–6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)  | 100,00 %              | Industriel         | 14 mars 02         | 10 937     | 13 100       | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 189 889                                      | 69,75 %         | –                                      | 399                                   |
| 2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)  | 100,00 %              | Industriel         | 14 mars 02         | 21 139     | 24 908       | 1 <sup>er</sup> févr. 17       | 411 265                                      | 100,00 %        | –                                      | 1 404                                 |
| 43–55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)  | 70,00 %               | Commerce de détail | 21 juill. 06       | 20 126     | 22 400       | 1 <sup>er</sup> janv. 17       | 91 852                                       | 95,05 %         | –                                      | 1 204                                 |
| 224, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)   | 70,00 %               | Commerce de détail | 11 juin 08         | 14 631     | 16 520       | 1 <sup>er</sup> août 17        | 121 990                                      | 100,00 %        | –                                      | 972                                   |
| 225, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)   | 70,00 %               | Commerce de détail | 31 janv. 14        | 33 492     | 32 970       | 1 <sup>er</sup> mai 17         | 128 191                                      | 85,65 %         | –                                      | 1 512                                 |
| 1350, boulevard René-Lévesque* Montréal (Québec)  | 35,00 %               | Bureaux            | 14 déc. 16         | 92 397     | 91 175       | 14 déc. 17                     | 186 714                                      | 88,92 %         | (48 024)                               | 4 999                                 |
| 1360, boulevard René-Lévesque* Montréal (Québec)  | 35,00 %               | Bureaux            | 14 déc. 16         | 54 703     | 56 700       | 14 déc. 17                     | 138 797                                      | 21,97 %         | (29 434)                               | 199                                   |
| 1025, rue Lucien L'Allier* Montréal (Québec)  | 35,00 %               | Divers             | 14 déc. 16         | 1 915      | 2 450        | 14 déc. 17                     | s.o.   | s.o.            | –                                      | (62)                                  |
| 5999, avenue Monkland Montréal (Québec)   | 100,00 %              | Résidentiel        | 26 mai 17          | 48 096     | 48 696       | À l'acquisition                | 137 664                                      | 73,33 %         | (29 622)                               | 887                                   |
| <b>Atlantique</b>   |                       |                    |                    |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 1959 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)  | 33,33 %               | Bureaux            | 14 juin 83         | 21 468     | 27 901       | 31 déc. 17                     | 109 009                                      | 92,29 %         | –                                      | 1 940                                 |
| 1969 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)  | 33,33 %               | Bureaux            | 31 déc. 93         | 17 762     | 31 484       | 31 déc. 17                     | 122 627                                      | 86,25 %         | –                                      | 1 851                                 |
| Purdy's Wharf – The Wharf* Upper Water Street Halifax (Nouvelle-Écosse)   | 33,33 %               | Divers             | 30 juin 90         | 183        | –            | 31 déc. 17                     | s.o.   | s.o.            | –                                      | –                                     |

## Tableau des placements

| Nom et adresse de l'immeuble  | % de la participation | Type d'immeuble | Date d'acquisition | Coût total | Juste valeur | Date de la dernière évaluation | Superficie locative nette (pi <sup>2</sup> ) | Taux d'occ. (%) | Emprunts hypoth. sur imm. de placement | Bénéfice net d'exploitation pour 2017 |
|---|-----------------------|-----------------|--------------------|------------|--------------|--------------------------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| <b>États-Unis</b>   |                       |                 |                    |            |              |                                |  |                 |  |                                       |
| 396 West Greens Road<br>Houston, Texas  | 70,00 %               | Bureaux         | 21 juin 06         | 26 796     | 7 592        | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 132 897                                      | 0,00 %          | –                                      | (1 480)                               |
| 396 West Greens Road<br>Houston, Texas  | 70,00 %               | Terrain         | 21 juin 06         | 437        | 643          | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | s.o.   | s.o.            | –                                      | –                                     |
| 8101 Sam Houston Parkway<br>Houston, Texas  | 70,00 %               | Bureaux         | 21 juin 06         | 19 860     | 17 952       | 1 <sup>er</sup> nov. 17        | 95 760                                       | 73,50 %         | –                                      | 1 207                                 |
| Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents         |                       |                 |                    |            |              |                                |  |                 |  | 365                                   |
| <b>Total partiel des immeubles de placement</b>                                       |                       |                 |                    | 3 878 065  | 4 948 614    |                                | 18 738 136                                   |                 | (934 955)                              | 222 793                               |
| <b>moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement</b>                      |                       |                 |                    | (926 711)  | (934 955)    |                                |  |                 |  |                                       |
| <b>Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge</b> |                       |                 |                    | (4 949)    | –            |                                |  |                 |  |                                       |
| <b>Immeubles de placement, montant net</b>  |                       |                 |                    | 2 946 405  | 4 013 659    |                                |  |                 |  |                                       |
| <b>Total des placements</b>   |                       |                 |                    | 3 239 534  | 4 307 642    |                                |  |                 |  |                                       |

\* Représente une participation dans une entreprise commune

# NOTES ANNEXES DU TABLEAU DES PLACEMENTS

(en milliers de \$ canadiens)

## INTRODUCTION

L'objectif du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (le « Fonds ») en matière de gestion du risque consiste à créer de la valeur pour le titulaire de contrat et à protéger cette valeur. Les activités du Fonds comportent des risques intrinsèques qui sont gérés au moyen d'un processus continu de définition, de mesure et de surveillance, sous réserve de certaines limites de risque et d'autres contrôles. Le processus de gestion du risque est essentiel pour la rentabilité continue du Fonds. Le Fonds peut être exposé au risque de liquidité, au risque de marché (qui comprend le risque de change, le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix) et au risque de crédit découlant des instruments financiers qu'il détient.

## A. Gestion des risques

Les activités de placement du Fonds l'exposent à divers risques financiers. Le tableau des placements présente les titres détenus par le Fonds au 31 décembre 2017 et les regroupe par type d'actif, région ou secteur du marché. Les rubriques suivantes décrivent les risques importants auxquels le Fonds est exposé.

Pour faciliter la gestion des risques, La Great-West, compagnie d'assurance-vie (la Compagnie) maintient une structure de gouvernance permettant de superviser les activités de placement du Fonds et de surveiller la conformité avec la stratégie de placement établie par le Fonds et avec les règlements applicables.

## B. Risque de liquidité

Les placements dans des biens immobiliers n'étant pas négociés sur un marché actif, le Fonds est exposé au risque de liquidité en raison des rachats de parts rachetables détenues par les titulaires de contrats. Dans une moindre mesure, les créances hypothécaires représentent aussi un risque de liquidité pour le Fonds. Afin de gérer ses liquidités, le Fonds peut prendre en charge de nouvelles créances hypothécaires, à condition que le total des créances n'excède pas 35 % de la valeur totale de l'actif du Fonds et que chaque créance hypothécaire prise en charge n'excède pas 75 % de la valeur du bien connexe.

Certains titres sont non liquides en raison de restrictions juridiques concernant leur revente, de la nature du placement ou simplement de l'absence d'acheteurs intéressés par un titre ou un type de titres en particulier. Certains titres peuvent perdre de leur liquidité par suite d'un changement dans la conjoncture du marché, comme la variation des taux d'intérêt ou la volatilité du marché, ce qui pourrait nuire à la capacité d'un fonds à vendre de tels titres rapidement.

Il n'existe aucun marché officiel pour la négociation de biens immobiliers, et très peu de données sur les conditions des transactions immobilières sont rendues publiques. La vente d'immeubles de placement à un prix raisonnable peut prendre du temps, ce qui pourrait limiter la capacité du Fonds à s'adapter rapidement aux fluctuations de la conjoncture économique ou des conditions de placement, ou sa capacité à rembourser les titulaires de contrats qui veulent faire racheter leurs parts. Le Fonds conservera un solde de trésorerie suffisant pour satisfaire aux exigences réglementaires et être en mesure de répondre en temps utile aux demandes de rachat normales.

Conformément à la politique du Fonds, la Compagnie surveille régulièrement le position de liquidité du Fonds.

## Notes annexes du tableau des placements

Au 31 décembre 2017, les paiements en capital approximatifs exigibles au titre des emprunts hypothécaires au cours des cinq prochains exercices clos et par la suite étaient les suivants :

| Exercice clos le              | Paiements de capital exigibles |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 31 décembre 2018              | 156 388 \$                     |
| 31 décembre 2019              | 197 281                        |
| 31 décembre 2020              | 104 787                        |
| 31 décembre 2021              | 150 964                        |
| 31 décembre 2022              | 44 770                         |
| Par la suite                  | 272 521                        |
|                               | 926 711                        |
| Ajustement de la juste valeur | 8 244                          |
| <b>Total</b>                  | <b>934 955 \$</b>              |

### C. Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur des instruments financiers libellés ou négociés en monnaie autre que le dollar canadien, qui est la monnaie de présentation du Fonds, fluctue en raison de variations des taux de change. Dans le tableau des placements, les instruments financiers sont classés en fonction du pays de l'émetteur.

Le tableau ci-dessous indique les devises dans lesquelles le Fonds avait une exposition importante au 31 décembre, exprimée en dollars canadiens, y compris le montant en capital sous-jacent des contrats de change à terme, le cas échéant. Le tableau illustre également l'incidence possible sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats du Fonds d'une variation de 1 % de ces devises par rapport au dollar canadien, toute autre variable demeurant constante par ailleurs. En pratique, les résultats réels pourraient différer de cette analyse de sensibilité, et l'écart pourrait être important.

| Devise   | Placements       | Trésorerie, dépôts à court terme et découverts | Total*           | 2017   |
|--|------------------|--|------------------|--|
|  |                  |  |                  | Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats |
| Dollar américain   | <b>26 187 \$</b> | <b>20 605 \$</b>                               | <b>46 792 \$</b> | <b>468 \$</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>26 187 \$</b> | <b>20 605 \$</b>                               | <b>46 792 \$</b> | <b>468 \$</b>  |
| En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats |                  |  | <b>1,0 %</b>     |  |

\* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

| Devise   | Placements       | Trésorerie, dépôts à court terme et découverts | Total*           | 2016 (note 9)  |
|--|------------------|--|------------------|--|
|  |                  |  |                  | Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats |
| Dollar américain   | 29 342 \$        | 29 968 \$                                      | 59 310 \$        | 593 \$   |
| <b>Total</b>   | <b>29 342 \$</b> | <b>29 968 \$</b>                               | <b>59 310 \$</b> | <b>593 \$</b>  |
| En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats |                  |  | <b>1,4 %</b>     |  |

\* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

**D. Risque de taux d'intérêt**

Le risque de taux d'intérêt est lié aux instruments financiers productifs d'intérêts tels que les obligations et les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement. Le Fonds est exposé au risque que la valeur des instruments financiers productifs d'intérêts fluctue en raison des variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Compte tenu de la nature des titres à revenu fixe à court terme dont la durée restante jusqu'à l'échéance est de moins de un an, de tels placements ne sont généralement pas exposés à un risque important de fluctuation de leur valeur par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. La Compagnie gère de façon professionnelle le risque associé à chaque titre et à chaque fonds.

Le tableau ci-dessous résume l'exposition du Fonds au risque de taux d'intérêt selon la durée restante jusqu'à l'échéance.

|             |                |              |               |                | 2017       |
|-------------|----------------|--------------|---------------|----------------|------------|
|             | Moins de 1 an* | De 1 à 5 ans | De 5 à 10 ans | Plus de 10 ans | Total      |
| Obligations | 96 906 \$      | 166 974 \$   | 30 103 \$     | – \$           | 293 983 \$ |

|             |                |              |               |                | 2016       |
|-------------|----------------|--------------|---------------|----------------|------------|
|             | Moins de 1 an* | De 1 à 5 ans | De 5 à 10 ans | Plus de 10 ans | Total      |
| Obligations | 45 984 \$      | 192 386 \$   | 29 262 \$     | – \$           | 267 632 \$ |

\* Le Fonds investit dans des obligations d'une société liée émises chaque année et assorties d'une échéance de un an au plus. À l'échéance de ces obligations, les placements sont renouvelés pour une durée de un an.

Au 31 décembre 2017, en ce qui a trait aux obligations, si les taux d'intérêt en vigueur avaient augmenté ou diminué de 1 %, l'actif net attribuable aux titulaires de contrats aurait diminué ou augmenté, respectivement, d'environ 7 299 \$ (6 777 \$ au 31 décembre 2016) ou d'environ 0,2 % (0,2 % au 31 décembre 2016), selon l'hypothèse d'une variation correspondante de la courbe de rendement, toutes les autres variables demeurant constantes par ailleurs. La sensibilité du Fonds aux variations des taux d'intérêt fait l'objet d'une estimation en fonction de la durée moyenne pondérée du portefeuille d'obligations. En pratique, les résultats réels pourraient différer, et l'écart pourrait être important.

Au 31 décembre 2017, en ce qui a trait aux emprunts hypothécaires sur immeubles de placement, si les taux d'intérêt en vigueur avaient augmenté ou diminué de 1 %, selon l'hypothèse d'une variation correspondante de la courbe de rendement, toutes les autres variables demeurant constantes par ailleurs, l'actif net attribuable aux titulaires de contrats aurait diminué ou augmenté, respectivement, d'environ 29 800 \$ (26 045 \$ au 31 décembre 2016) et d'environ 0,66 % (0,62 % au 31 décembre 2016) de la valeur liquidative. En pratique, les résultats réels pourraient différer, et l'écart pourrait être important.

**E. Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque qu'une contrepartie à un instrument financier ne respecte pas une obligation ou un engagement pris envers le Fonds. La plus forte concentration du risque de crédit du Fonds découle des titres de créance, tels que les obligations. La juste valeur des instruments de créance tient compte de la solvabilité de l'émetteur de ces titres. La valeur comptable des instruments de créance représente l'exposition maximale au risque de crédit au 31 décembre 2017. Les renseignements fournis dans le tableau des placements permettent de déterminer le montant du risque de crédit lié à un émetteur particulier. Le Fonds peut investir dans des titres à revenu fixe à court terme émis ou garantis principalement par le gouvernement du Canada ou du gouvernement d'une province canadienne, des obligations de banques à charte canadiennes ou de sociétés de fiducie, ainsi que du papier commercial dont les notations ont été approuvées. Le risque de défaillance associé à ces titres à revenu fixe à court terme est considéré comme faible. La Compagnie surveille régulièrement le risque de crédit et les notations. Toutes les nouvelles contreparties à des instruments financiers sont soumises à un processus d'approbation.

Le Fonds est également exposé au risque de crédit découlant de tiers, de créances locatives et de locataires. La juste valeur des immeubles de placement tient compte de la qualité de crédit associée à ces éléments, laquelle a eu une incidence négligeable sur la juste valeur en 2017 et en 2016, respectivement. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires soient incapables de remplir leurs engagements, tels qu'ils sont définis dans leurs contrats de location. La majorité des contrats de location en vigueur du Fonds sont des baux à loyer net, ce qui signifie que les locataires paient au propriétaire le loyer de base en plus de rembourser au propriétaire leur quote-part des charges d'exploitation et des impôts fonciers. La majorité des charges d'exploitation et des impôts fonciers liés aux biens immobiliers est de nature fixe, bien qu'une partie des charges soit de nature variable. La direction atténue le risque de crédit en assurant une diversité de locataires et en limitant l'exposition du Fonds à tout locataire en particulier. Le Fonds maintient également un portefeuille diversifié par type d'immeuble afin de réduire le risque lié aux secteurs d'activité.

## Notes annexes du tableau des placements

La variation de la juste valeur des passifs financiers découlant de l'incidence des changements relatifs aux risques de crédit n'a pas été importante en 2017 ni en 2016.

Toutes les opérations concernant des titres cotés sont réglées et payées une fois la livraison effectuée par l'intermédiaire de courtiers agréés. Le risque de défaillance est considéré comme minime, étant donné que la livraison de titres vendus n'a lieu qu'à la suite de la réception du paiement par le courtier. Le paiement d'un achat est effectué à la suite de la réception des titres par le courtier.

Les notations sont établies d'après la notation composée de Bloomberg, à moins qu'une notation provenant d'une autre agence (DBRS, Standard & Poor's, Moody's Investors Service ou Fitch Ratings) soit inférieure, auquel cas la notation la plus faible est utilisée.

Les titres de créance, répartis par notation, sont les suivants :

|              | 2017                                     |  | 2016                                     |  |
|--------------|--|--|--|--|
|              | Pourcentage du total des obligations (%) | Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%) | Pourcentage du total des obligations (%) | Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%) |
| AAA          | 69,3                                     | 4,5  | 65,0                                     | 4,1  |
| AA           | 8,1                                      | 0,5  | 10,2                                     | 0,6  |
| A            | 12,4                                     | 0,8  | 13,9                                     | 0,9  |
| SN*          | 10,2                                     | 0,7  | 10,9                                     | 0,7  |
| <b>Total</b> | <b>100,0</b>                             | <b>6,5</b>   | <b>100,0</b>                             | <b>6,3</b>   |

\* Les obligations sans notation (SN) sont des titres adossés à des créances hypothécaires, des obligations faisant l'objet d'un placement privé ou des obligations n'ayant pas été notées par une agence de notation.

### F. Classement de la juste valeur

Le tableau suivant présente des renseignements à l'égard des actifs et des passifs financiers du Fonds évalués à la juste valeur sur une base récurrente, ainsi que la hiérarchie de la juste valeur des techniques d'évaluation utilisées par le Fonds pour déterminer cette juste valeur :

|  | 2017  |                     |                     |                     |
|--|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | Actifs et passifs évalués à la juste valeur |                     |                     |                     |
|  | Niveau 1                                    | Niveau 2            | Niveau 3            | Total               |
| <b>ACTIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR</b>  |   |                     |                     |                     |
| Obligations  | – \$  | 263 880 \$          | 30 103 \$           | 293 983 \$          |
| Immeubles de placement   | –   | –                   | 4 948 614           | 4 948 614           |
| <b>Total des actifs évalués à la juste valeur</b>                                | <b>– \$</b>                                 | <b>263 880 \$</b>   | <b>4 978 717 \$</b> | <b>5 242 597 \$</b> |
| <b>PASSIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR</b>   |   |                     |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement                                | – \$  | 934 955 \$          | – \$                | 934 955 \$          |
| <b>Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur</b> | <b>– \$</b>                                 | <b>(671 075) \$</b> | <b>4 978 717 \$</b> | <b>4 307 642 \$</b> |

## Notes annexes du tableau des placements

|  | 2016  |                     |                     |                     |
|--|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | Actifs et passifs évalués à la juste valeur |                     |                     |                     |
|  | Niveau 1                                    | Niveau 2            | Niveau 3            | Total               |
| <b>ACTIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR</b>  |   |                     |                     |                     |
| Obligations  | – \$  | 238 369 \$          | 29 263 \$           | 267 632 \$          |
| Immeubles de placement   | –   | –                   | 4 573 428           | 4 573 428           |
| <b>Total des actifs évalués à la juste valeur</b>                                | <b>– \$</b>                                 | <b>238 369 \$</b>   | <b>4 602 691 \$</b> | <b>4 841 060 \$</b> |
| <b>PASSIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR</b>   |   |                     |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement                                | – \$  | 831 341 \$          | – \$                | 831 341 \$          |
| <b>Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur</b> | <b>– \$</b>                                 | <b>(592 972) \$</b> | <b>4 602 691 \$</b> | <b>4 009 719 \$</b> |

Il n'y a eu aucun transfert important vers le niveau 1 ou le niveau 2 ni hors de ces niveaux au cours de l'exercice.

Le tableau suivant présente des renseignements additionnels en ce qui concerne les actifs évalués à la juste valeur sur une base récurrente et pour lesquels le Fonds a utilisé des données de niveau 3 pour déterminer la juste valeur :

|  | 2017             |                        | 2016        |                        |
|--|------------------|------------------------|-------------|------------------------|
|  | Obligations      | Immeubles de placement | Obligations | Immeubles de placement |
| <b>Solde au début de l'exercice</b>  | <b>29 263 \$</b> | <b>4 573 428 \$</b>    | 29 156 \$   | 4 296 281 \$           |
| Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats  | <b>840</b>       | <b>65 407</b>          | 107         | 18 659                 |
| Achats   | –                | <b>331 428</b>         | –           | 258 488                |
| Ventes   | –                | <b>(21 649)</b>        | –           | –                      |
| Settlements  | –                | –                      | –           | –                      |
| Transferts vers le niveau 3  | –                | –                      | –           | –                      |
| Transferts hors du niveau 3  | –                | –                      | –           | –                      |
| <b>Solde à la clôture de l'exercice</b>  | <b>30 103 \$</b> | <b>4 948 614 \$</b>    | 29 263 \$   | 4 573 428 \$           |
| <b>Total des profits (pertes) de l'exercice inclus dans le profit net (la perte nette) sur placements pour les actifs de niveau 3 détenus à la fin de l'exercice</b> | <b>840 \$</b>    | <b>70 800 \$</b>       | 107 \$      | 20 089 \$              |

### G. Valeur comptable des immeubles de placement

Le tableau suivant présente la valeur comptable des immeubles de placement ainsi que la variation de cette valeur comptable :

|   | 2017                | 2016         |
|---|---------------------|--------------|
| <b>Solde au début de l'exercice</b>                       | <b>4 573 428 \$</b> | 4 296 281 \$ |
| Ajouts  | <b>331 428</b>      | 258 488      |
| Variation de la juste valeur par le biais du résultat net | <b>68 938</b>       | 19 711       |
| Cessions  | <b>(21 649)</b>     | –            |
| Fluctuations des taux de change                           | <b>(3 531)</b>      | (1 052)      |
| <b>Solde à la clôture de l'exercice</b>                   | <b>4 948 614 \$</b> | 4 573 428 \$ |

## H. Données importantes non observables

L'évaluation des immeubles de placement est généralement déterminée au moyen de modèles d'évaluation des immeubles qui sont fondés sur les taux de capitalisation attendus et de modèles qui actualisent le montant net des flux de trésorerie futurs prévus. L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement exige l'utilisation d'estimations, telles que les flux de trésorerie futurs (hypothèses locatives futures, taux de location, dépenses en immobilisations et d'exploitation) et les taux d'actualisation, les taux de capitalisation de sortie et le taux de capitalisation global applicables aux actifs selon les taux du marché.

Le tableau suivant présente des renseignements sur les données importantes non observables utilisées à la clôture de la période aux fins de l'évaluation des actifs classés dans le niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur :

| Dépendance entre les données importantes non observables et l'évaluation de la juste valeur |                                     |               |                  |                              |              |                  |   |
|---|-------------------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--------------|------------------|---|
| Type d'immeuble   | Taux d'actualisation <sup>(1)</sup> |               |                  | Taux réversif <sup>(2)</sup> |              |                  | Taux d'inoc-<br>cupation <sup>(3)</sup> |
|   | Minimum                             | Maximum       | Moyenne pondérée | Minimum                      | Maximum      | Moyenne pondérée | Moyenne pondérée                        |
| Bureaux   | 5,0 %                               | 10,0 %        | 6,2 %            | 4,5 %                        | 8,8 %        | 5,5 %            | 13,4 %                                  |
| Industriel  | 5,5 %                               | 8,0 %         | 6,5 %            | 5,0 %                        | 7,8 %        | 5,9 %            | 5,4 %                                   |
| Commerce de détail  | 5,5 %                               | 7,5 %         | 6,4 %            | 5,0 %                        | 6,3 %        | 5,7 %            | 3,6 %                                   |
| Commercial  | 5,0 %                               | 10,0 %        | 6,3 %            | 4,5 %                        | 8,8 %        | 5,6 %            | 8,5 %                                   |
| Résidentiel <sup>(4)</sup>  | 3,7 %                               | 5,3 %         | 4,2 %            | s.o.                         | s.o.         | s.o.             | 3,8 %                                   |
| <b>Total</b>  | <b>3,7 %</b>                        | <b>10,0 %</b> | <b>5,7 %</b>     | <b>4,5 %</b>                 | <b>8,8 %</b> | <b>5,6 %</b>     | <b>7,6 %</b>                            |

<sup>(1)</sup> Une diminution du taux d'actualisation se traduirait par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux d'actualisation se traduirait par une diminution de la juste valeur.

<sup>(2)</sup> Le taux réversif correspond au taux utilisé pour estimer la valeur de revente d'un immeuble à la fin de la période de détention. Une diminution du taux réversif se traduirait par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux réversif se traduirait par une diminution de la juste valeur.

Les taux réversifs ne s'appliquent pas aux actifs résidentiels, car la méthode d'évaluation de ceux-ci est fondée sur la capitalisation du revenu stabilisé pour la première année.

<sup>(3)</sup> Une diminution du taux d'inoccupation prévu se traduirait généralement par une augmentation de la juste valeur. Une augmentation du taux d'inoccupation prévu se traduirait généralement par une diminution de la juste valeur.

<sup>(4)</sup> Les taux d'actualisation présentés relatifs aux actifs résidentiels représentent le taux de capitalisation global appliqué au bénéfice stabilisé pour chaque élément d'actif.

## I. Actifs affectés en garantie

Le Fonds détient certains immeubles de placement qui ont été donnés en garantie à l'égard de ses emprunts hypothécaires sur immeubles de placement. En cas de défaillance du Fonds, la contrepartie est autorisée à porter les garanties en déduction de ces passifs. Une fois les passifs réglés par le Fonds, les actifs donnés en garantie seront remis au Fonds. Au 31 décembre 2017, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 2 668 251 \$ (2 372 914 \$ au 31 décembre 2016).

## J. Obligations contractuelles

Au 31 décembre 2017, le Fonds avait des obligations contractuelles d'achat, de construction et d'aménagement d'immeubles de placement, aux fins de réparation, de maintenance ou d'améliorations, se chiffrant à 186 400 \$ (235 515 \$ au 31 décembre 2016).

## Notes annexes du tableau des placements

Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds. Les parts des catégories Portefeuille sont réparties entre chaque catégorie, tel qu'il est précisé à la note 4, et ne sont pas incluses dans la présente page.

### Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par catégorie

Pour les exercices clos les 31 décembre

|  | Nombre de parts en circulation |           |           |           |           | Valeur liquidative (en \$ milliers) |           |           |           |           |
|--|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2017                           | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      | 2017                                | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      |
| Placement seulement                              | <b>1 151 246</b>               | 1 121 788 | 1 092 380 | 1 030 469 | 1 058 734 | <b>2 468 782</b>                    | 2 263 733 | 2 091 992 | 1 886 264 | 1 804 919 |
| Placement seulement (AI)                         | <b>406 034</b>                 | 318 374   | 299 472   | 257 088   | 249 803   | <b>246 267</b>                      | 190 034   | 177 482   | 152 393   | 144 605   |
| Sans frais d'acquisition (Individuelle) (AC/AL)  | <b>2 466 452</b>               | 2 451 122 | 2 116 639 | 2 198 123 | 2 155 526 | <b>711 074</b>                      | 664 769   | 544 613   | 540 429   | 493 409   |
| Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)     | <b>914 595</b>                 | 1 088 081 | 1 289 912 | 1 501 434 | 1 690 467 | <b>290 449</b>                      | 335 472   | 389 386   | 446 960   | 483 524   |
| Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB) | <b>579 320</b>                 | 691 367   | 834 123   | 982 308   | 1 115 031 | <b>193 060</b>                      | 223 210   | 263 109   | 304 910   | 331 849   |
| Gestion de l'actif (IC)                          | <b>60 565</b>                  | 69 289    | 79 645    | 99 256    | 97 102    | <b>40 188</b>                       | 44 026    | 48 869    | 59 232    | 54 916    |
| Police avec garantie de 75/75                    | <b>5 058 972</b>               | 4 562 642 | 5 084 865 | 4 561 298 | 3 466 916 | <b>80 044</b>                       | 69 949    | 76 169    | 67 245    | 49 013    |
| Police avec garantie de 75/100                   | <b>3 025 245</b>               | 3 258 000 | 3 781 799 | 3 383 196 | 2 594 978 | <b>47 360</b>                       | 49 462    | 56 152    | 49 487    | 36 435    |
| Police avec garantie de 100/100                  | <b>224 952</b>                 | 248 736   | 337 684   | 311 035   | 237 017   | <b>3 379</b>                        | 3 639     | 4 853     | 4 423     | 3 249     |
| Police avec garantie de 75/75 SP1                | <b>4 904 039</b>               | 4 414 411 | 2 652 308 | 1 341 786 | 935 375   | <b>65 968</b>                       | 57 278    | 33 481    | 16 600    | 11 048    |
| Police avec garantie de 75/100 SP1               | <b>2 245 141</b>               | 1 911 211 | 606 451   | 257 382   | 137 671   | <b>29 926</b>                       | 24 613    | 7 611     | 3 171     | 1 622     |
| Police avec garantie de 100/100 SP1              | <b>173 472</b>                 | 200 762   | 37 471    | 12 291    | 30 302    | <b>2 266</b>                        | 2 543     | 464       | 150       | 355       |
| Police avec garantie de 75/75 SP2                | <b>4 904 635</b>               | 4 266 462 | 3 458 517 | 2 752 420 | 1 601 980 | <b>76 040</b>                       | 62 225    | 47 854    | 36 391    | 19 720    |
| Police avec garantie de 75/100 SP2               | <b>1 409 338</b>               | 1 349 980 | 1 139 841 | 843 322   | 672 184   | <b>21 850</b>                       | 19 689    | 15 772    | 11 150    | 8 274     |
| Police avec garantie de 100/100 SP2              | <b>31 128</b>                  | 38 717    | 39 560    | 10 219    | 7 688     | <b>483</b>                          | 565       | 547       | 135       | 95        |

### Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par part (note 7)

Pour les exercices clos les 31 décembre

|  | Valeur liquidative par part (\$) |          |          |          |          | Augmentation (diminution) par part (\$) |        |
|--|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|---|--------|
|  | 2017                             | 2016     | 2015     | 2014     | 2013     | 2017                                    | 2016   |
| Placement seulement                              | <b>2 144,44</b>                  | 2 017,97 | 1 915,08 | 1 830,49 | 1 704,79 | <b>126,47</b>                           | 102,89 |
| Placement seulement (AI)                         | <b>606,52</b>                    | 596,89   | 592,65   | 592,77   | 578,88   | <b>9,63</b>                             | 4,24   |
| Sans frais d'acquisition (Individuelle) (AC/AL)  | <b>288,30</b>                    | 271,21   | 257,30   | 245,86   | 228,90   | <b>17,09</b>                            | 13,91  |
| Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)     | <b>317,57</b>                    | 308,32   | 301,87   | 297,69   | 286,03   | <b>9,25</b>                             | 6,45   |
| Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB) | <b>333,25</b>                    | 322,85   | 315,43   | 310,40   | 297,61   | <b>10,40</b>                            | 7,42   |
| Gestion de l'actif (IC)                          | <b>663,56</b>                    | 635,39   | 613,59   | 596,76   | 565,55   | <b>28,17</b>                            | 21,80  |
| Police avec garantie de 75/75                    | <b>15,82</b>                     | 15,33    | 14,98    | 14,74    | 14,14    | <b>0,49</b>                             | 0,35   |
| Police avec garantie de 75/100                   | <b>15,65</b>                     | 15,18    | 14,85    | 14,63    | 14,04    | <b>0,47</b>                             | 0,33   |
| Police avec garantie de 100/100                  | <b>15,02</b>                     | 14,63    | 14,37    | 14,22    | 13,71    | <b>0,39</b>                             | 0,26   |
| Police avec garantie de 75/75 SP1                | <b>13,45</b>                     | 12,98    | 12,62    | 12,37    | 11,81    | <b>0,47</b>                             | 0,36   |
| Police avec garantie de 75/100 SP1               | <b>13,33</b>                     | 12,88    | 12,55    | 12,32    | 11,78    | <b>0,45</b>                             | 0,33   |
| Police avec garantie de 100/100 SP1              | <b>13,06</b>                     | 12,67    | 12,39    | 12,21    | 11,71    | <b>0,39</b>                             | 0,28   |
| Police avec garantie de 75/75 SP2                | <b>15,50</b>                     | 14,58    | 13,84    | 13,22    | 12,31    | <b>0,92</b>                             | 0,74   |
| Police avec garantie de 75/100 SP2               | <b>15,50</b>                     | 14,58    | 13,84    | 13,22    | 12,31    | <b>0,92</b>                             | 0,74   |
| Police avec garantie de 100/100 SP2              | <b>15,50</b>                     | 14,58    | 13,84    | 13,22    | 12,31    | <b>0,92</b>                             | 0,74   |

# NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS

## 1. LE FONDS

Le Fonds est offert par La Great-West, compagnie d'assurance-vie.

La Compagnie est l'émetteur unique des contrats d'assurance en vertu desquels les placements sont effectués dans le Fonds. Les actifs du Fonds appartiennent à la Compagnie et sont distincts des autres actifs de la Compagnie. Le Fonds ne constitue pas une entité juridique distincte. Le Fonds investit dans un portefeuille d'actifs afin de générer des rendements sous forme de revenu de placement et de plus-value en capital pour les titulaires de contrats, qui sont les bénéficiaires finaux du Fonds. Les activités de placement du Fonds sont supervisées par la Compagnie.

La Compagnie est une filiale en propriété exclusive de Great-West Lifeco Inc. (Lifeco), une société cotée en Bourse constituée en société par actions et domiciliée au Canada. Lifeco est membre du groupe de sociétés de la Corporation Financière Power (la Financière Power), et cette dernière est la société mère de la Compagnie.

Le siège social du Fonds est situé au 100 Osborne Street North, Winnipeg (Manitoba) R3C 1V3, Canada.

La publication des états financiers du Fonds au 31 décembre 2017 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 9 mars 2018.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers du Fonds ont été préparés en conformité avec les Normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Des méthodes comptables uniformes ont été appliquées dans la préparation des états financiers du Fonds. Ces méthodes comptables sont fondées sur les IFRS et sur les interprétations de l'IFRS Interpretations Committee (IFRIC) publiées et en vigueur au 31 décembre 2017. Les états financiers du Fonds ont également été préparés en conformité avec les exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

### a) Utilisation d'estimations et d'hypothèses et jugements comptables importants

La préparation des états financiers du Fonds conformément aux IFRS exige de la direction qu'elle fasse des estimations, porte des jugements et formule des hypothèses ayant une incidence sur les montants présentés au titre de l'actif et du passif à la date de clôture, ainsi que sur les montants présentés au titre des produits et des charges pendant la période de présentation de l'information financière. L'évaluation des placements et des immeubles de placement est la principale composante des états financiers faisant l'objet d'estimations. Bien que ces jugements et hypothèses comportent un degré de variabilité intrinsèque, le Fonds est d'avis que les montants présentés sont raisonnables.

Lorsque la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers comptabilisée dans l'état de la situation financière ne peut être calculée d'après les données des marchés actifs, la juste valeur est déterminée au moyen de diverses techniques d'évaluation qui comprennent l'utilisation de modèles d'évaluation. Les données utilisées dans ces modèles proviennent de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsque de telles données ne sont pas disponibles, une estimation doit être effectuée pour déterminer la juste valeur. Les estimations tiennent compte de la liquidité ainsi que des données utilisées dans les modèles liées à des facteurs comme le risque de crédit (tant celui de l'entité que celui de la contrepartie), la corrélation et la volatilité. La modification des hypothèses relatives à ces facteurs pourrait avoir une incidence sur la juste valeur des instruments financiers présentée dans les états de la situation financière et sur le niveau dans lequel les instruments financiers sont classés, dans la hiérarchie des justes valeurs. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables du Fonds, la direction a porté les jugements suivants, qui ont eu le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers :

Le Fonds participe à des entreprises communes qui lui permettent de détenir des immeubles de placement conjointement avec une autre partie pour en retirer des revenus locatifs comptabilisés dans les produits tirés des immeubles de placement et/ou une plus-value en capital sur les immeubles de placement comptabilisée dans le profit (la perte) sur placements. Le contrôle conjoint a été déterminé conformément aux conditions énoncées dans le partenariat, en vertu duquel les décisions portant sur les activités pertinentes, qui ont une incidence significative sur les rendements du partenariat, exigent le consentement

## Notes annexes du tableau des placements

unanime des parties qui partagent le contrôle. Les partenariats ont été classés comme des entreprises communes, puisqu'ils confèrent aux deux parties des droits sur les actifs et les produits, ainsi que des obligations au titre des passifs et des charges. La plupart des immeubles de placement sont détenus conjointement par les parties liées ou les fonds distincts liés.

Dans le cours normal des activités, le Fonds achète et vend régulièrement des immeubles de placement. Le Fonds a conclu que l'achat et la vente de ces immeubles de placement ne répondaient pas aux critères requis pour le classement de ces transactions à titre d'acquisitions d'entreprises. Par conséquent, tous les immeubles acquis par le Fonds jusqu'à maintenant constituent des acquisitions d'actifs.

Le Fonds a conclu des baux commerciaux et résidentiels visant ses immeubles de placement. Le Fonds a déterminé, d'après une évaluation des conditions des accords, qu'il conserve la totalité des risques et avantages importants inhérents à la propriété de ces immeubles. Il comptabilise donc les contrats à titre de contrats de location simple.

Les entités qui répondent à la définition d'une entité d'investissement au sens d'IFRS 10, *États financiers consolidés*, sont tenues d'évaluer leurs filiales à la juste valeur par le biais du résultat net plutôt que de les consolider. Les critères qui définissent une entité d'investissement sont les suivants :

- une entité qui obtient des fonds d'un ou de plusieurs investisseurs, à charge pour elle de leur fournir des services d'investissement;
- une entité qui déclare à ses investisseurs qu'elle a pour objet d'investir des fonds dans le seul but de réaliser des rendements sous forme de plus-values en capital et/ou de revenus d'investissement;
- une entité qui évalue et apprécie la performance de la quasi-totalité de ses investissements sur la base de la juste valeur.

De l'avis de la direction, le Fonds répond à la définition d'une entité d'investissement. La présente conclusion sera réévaluée périodiquement si les critères ou les circonstances changent.

### b) Évaluation et classement de la juste valeur

La juste valeur des actifs et des passifs du Fonds a été classée selon la hiérarchie des justes valeurs suivante :

Niveau 1 – d'après les cours sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;

Niveau 2 – d'après des données autres que les cours du marché qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 – d'après des données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Pour les actifs et les passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux dans la hiérarchie au moyen d'une réévaluation du classement (en fonction de la donnée du niveau le plus bas qui a une importance par rapport à l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité) à la fin de chaque période de présentation de l'information financière.

Les justes valeurs des actifs et des passifs sont classées dans le niveau 1 lorsque le titre ou le dérivé connexe est négocié activement et qu'un cours est disponible. Si un instrument classé dans le niveau 1 cesse d'être négocié activement, il est transféré hors du niveau 1. Dans de tels cas, les instruments sont reclassés dans le niveau 2, à moins que l'évaluation de leur juste valeur requière l'utilisation de données non observables importantes, auquel cas ils sont classés dans le niveau 3. Des renseignements supplémentaires sur les transferts entre les niveaux ainsi qu'un rapprochement des soldes d'ouverture et des soldes de clôture du niveau 3 sont présentés dans les notes annexes du tableau des placements, le cas échéant.

Les actifs et les passifs de niveau 3 sont évalués périodiquement par l'administrateur du Fonds. L'administrateur du Fonds examine le caractère adéquat des données des modèles d'évaluation ainsi que le résultat d'évaluation au moyen de diverses méthodes et techniques d'évaluation généralement reconnues comme des normes du secteur. La Compagnie évalue la juste valeur des obligations qui ne sont pas négociées sur un marché actif en se basant sur des titres négociés sur un marché actif présentant des caractéristiques semblables, les cours obtenus auprès de courtiers, la méthode d'évaluation matricielle des prix, l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie ou des modèles d'évaluation internes. Cette méthode prend en considération des facteurs tels que le secteur d'activité de l'émetteur, la notation du titre et son échéance, son taux d'intérêt nominal, sa position dans la structure du capital de l'émetteur, les courbes des taux et du crédit, les taux de remboursement anticipé et d'autres facteurs pertinents. Les évaluations des obligations qui ne sont pas négociées sur un marché actif sont ajustées afin de tenir compte de l'illiquidité, et ces ajustements sont normalement fondés sur des données de marché. Lorsque de telles données ne sont pas disponibles, les meilleures estimations de la direction sont alors utilisées.

## Notes annexes du tableau des placements

Les transferts vers le niveau 3 sont essentiellement attribuables au caractère moins observable des données utilisées aux fins des méthodes d'évaluation. À l'inverse, les transferts hors du niveau 3 sont essentiellement attribuables au caractère plus observable des données utilisées aux fins des méthodes d'évaluation, en raison de la corroboration des cours de marché auprès de sources multiples.

Le classement des actifs et des passifs du Fonds selon la hiérarchie des justes valeurs est présenté dans les évaluations à la juste valeur, dans les notes annexes du tableau des placements.

Le Fonds classe ses actifs et ses passifs financiers, lors de la comptabilisation initiale, comme étant évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, dans une des deux catégories suivantes :

**Actifs et passifs financiers détenus à des fins de transaction :** Les actifs sont classés comme étant détenus à des fins de transaction s'ils sont détenus en vue d'être vendus et/ou rachetés dans un proche avenir. Les dérivés sont aussi classés comme étant détenus à des fins de transaction, sauf s'ils sont désignés comme des instruments de couverture efficaces au sens d'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. Le Fonds a choisi comme méthode comptable de ne pas appliquer la comptabilité de couverture.

**Actifs et passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net lors de leur comptabilisation initiale :** Ces actifs et passifs comprennent les actions, les obligations et d'autres placements productifs d'intérêts. Ces actifs sont désignés lors de leur comptabilisation initiale puisqu'ils font partie d'un groupe d'actifs financiers qui sont gérés et dont la performance est évaluée en fonction de la juste valeur, conformément aux stratégies de placement et de gestion des risques du Fonds, telles qu'elles sont présentées dans le document de placement du Fonds.

Le tableau qui suit résume le classement des instruments financiers conformément à IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

| Instrument financier   | Classement                                     |
|--|--|
| Trésorerie, dépôts à court terme et découverts                           | Prêts et créances                              |
| Revenu de placement à recevoir et couru                                  | Prêts et créances                              |
| Montant à payer à (recevoir de) La Great-West, compagnie d'assurance-vie | Prêts et créances                              |
| Montant à payer aux (recevoir des) courtiers                             | Prêts et créances                              |
| Montant à payer à des (recevoir de) tiers                                | Prêts et créances                              |
| Obligations  | À la juste valeur par le biais du résultat net |
| Actions  | À la juste valeur par le biais du résultat net |
| Parts de fonds de placement  | À la juste valeur par le biais du résultat net |
| Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement                        | À la juste valeur par le biais du résultat net |
| Instruments dérivés  | Détenus à des fins de transaction              |
| Actif net attribuable aux titulaires de contrats                         | À la juste valeur par le biais du résultat net |

Tous les instruments financiers classés comme des prêts et créances sont détenus au coût, qui se rapproche de leur juste valeur.

### c) Obligations

Les obligations sont comptabilisées à la juste valeur déterminée selon les cours acheteurs de clôture du marché, lorsque le dernier cours est compris dans l'écart acheteur-vendeur à la date d'acquisition, provenant principalement de sources de prix de tiers indépendants. La juste valeur est déterminée selon le cours de clôture d'un titre à la Bourse reconnue à laquelle le titre se négocie principalement à chaque date de clôture. Lorsque le dernier cours n'est pas compris dans l'écart acheteur-vendeur, la Compagnie détermine le cours compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur, compte tenu des faits et des circonstances spécifiques.

La juste valeur des titres non cotés en Bourse est établie au moyen des cours déterminés par un courtier reconnu pour un titre en particulier. Si, de l'avis du gestionnaire du Fonds, le cours de marché d'un titre se révélait inexact, peu fiable ou difficile à obtenir, la valeur du titre serait estimée au moyen de techniques d'évaluation. Les techniques d'évaluation comprennent l'approche par le marché (au moyen de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale ajustées au besoin et de la référence à la valeur de marché actuelle d'un autre instrument substantiellement identique) et l'approche par le résultat (au moyen de l'analyse des flux de trésorerie actualisés et de modèles d'évaluation des options qui ont recours le plus possible aux données de marché disponibles et justifiables).

### d) Trésorerie, dépôts à court terme et découverts

La trésorerie, les dépôts à court terme et les découverts se composent de dépôts de trésorerie, de dépôts à court terme et de découverts dont la durée est de moins de un an au moment de leur acquisition. Un rapprochement est inclus dans le tableau des flux de trésorerie du Fonds pour la trésorerie et les dépôts à court terme qui sont assortis d'échéances inférieures à 90 jours et ceux qui sont assortis d'échéances supérieures à 90 jours, mais inférieures à un an. La trésorerie, les dépôts à court terme et les découverts sont détenus au coût, qui se rapproche de la juste valeur.

### e) Immeubles de placement

Les immeubles de placement se composent des biens immobiliers achevés et des biens en cours d'aménagement détenus pour en retirer des revenus locatifs (comptabilisés au poste Produits tirés des immeubles de placement, dans l'état du résultat global) ou en valoriser le capital, ou les deux. Le coût des immeubles de placement correspond au coût d'acquisition plus le coût des améliorations apportées aux immobilisations. Les coûts d'acquisition comprennent les droits de mutation et les honoraires juridiques. Les coûts directs initiaux et les coûts marginaux qui sont engagés dans le cadre de la négociation d'un contrat de location simple visant un immeuble de placement sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les intérêts sur la dette spécifique et la dette générale, les taxes foncières et les frais généraux et administratifs liés directement à l'acquisition et à l'aménagement de biens immobiliers.

Lorsque le Fonds établit que la juste valeur d'immeubles de placement en cours de construction ne peut pas être évaluée de manière fiable, mais prévoit qu'elle pourra l'être lorsque la construction sera terminée, il évalue les immeubles au coût jusqu'à ce que leur juste valeur puisse être évaluée de façon fiable ou jusqu'à ce que la construction soit terminée (selon ce qui se produira en premier). Par la suite, ils sont comptabilisés à leur valeur d'expertise interne ou externe la plus récente. Les immeubles de placement du Fonds sont évalués chaque année par des évaluateurs d'immeubles de placement externes qualifiés. Le gestionnaire d'un fonds peut à l'occasion ajuster la valeur de biens immobiliers individuels, en raison des changements de la conjoncture du marché.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur d'immeubles de placement sont inclus dans l'état du résultat global de la période pendant laquelle ils surviennent.

Un immeuble de placement est décomptabilisé lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie. Les profits ou pertes résultant de la mise hors service ou de la sortie d'immeubles de placement sont comptabilisés dans l'état du résultat global dans l'exercice où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif. Les profits ou pertes résultant de la sortie d'un immeuble de placement sont déterminés comme étant la différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif.

Des renseignements supplémentaires sur les immeubles de placement sont présentés dans les notes annexes du tableau des placements.

Lorsque le Fonds participe à des entreprises communes, il comptabilise ses droits sur les actifs et les produits ainsi que ses obligations au titre des passifs et les charges de l'entreprise commune conformément aux méthodes comptables utilisées par le Fonds.

Pour les immeubles de placement, le taux de capitalisation est une mesure de la valeur d'une propriété par rapport au revenu qu'elle génère et une mesure clé de l'évaluation préparée par les évaluateurs d'immeubles de placement. Les taux de capitalisation subissent l'incidence de facteurs touchant l'ensemble du marché des immeubles de placement au Canada, lequel subit à son tour l'incidence de facteurs liés à l'offre et à la demande ainsi que de la conjoncture économique nationale.

Les immeubles de placement sont soumis à un certain degré de risque. Les divers facteurs en cause sont les changements dans la conjoncture économique générale et les conditions du marché local, les marchés du crédit, la concurrence, la stabilité et la solvabilité des locataires, ainsi que d'autres facteurs.

L'amortissement des incitatifs à la location représente les coûts directs initiaux engagés lors de la négociation et de la rédaction de contrats de location simple et amortis sur la période de location, sur la même base que les produits locatifs. Les coûts de location directs initiaux sont amortis et passés en charges par le biais des charges d'exploitation des immeubles de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe. Les paiements versés aux locataires qui font augmenter la valeur de l'immeuble sont désignés comme des améliorations locatives. Tous les autres paiements versés aux locataires sont désignés comme des incitatifs à la location. Les améliorations locatives et les incitatifs à la location sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe et sont comptabilisés comme une réduction des revenus locatifs.

### f) Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement

Les emprunts hypothécaires liés aux immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur des emprunts hypothécaires a été déterminée en fonction des paiements futurs actualisés de capital et d'intérêts à payer sur les emprunts hypothécaires en cours, puis actualisée selon les taux d'intérêt du marché offerts au Fonds.

### g) Classement des parts émises par le Fonds

Les parts du Fonds sont classées à titre de passifs financiers en vertu des IFRS, puisque le Fonds a l'obligation contractuelle de racheter ou de rembourser ces parts contre des espèces ou un autre actif financier au moment de leur cession. L'actif net attribuable aux titulaires de contrats est classé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

### h) Comptabilisation des placements et des revenus

Les achats et les ventes de placements financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument, à la date de transaction.

Les actifs financiers et les passifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés à leur juste valeur dans l'état de la situation financière.

La méthode de la comptabilité d'engagement est utilisée pour comptabiliser tous les types de revenu de placement gagné ainsi que toutes les charges engagées par le Fonds.

Les éléments suivants sont inclus dans le profit net (la perte nette) sur placements, dans l'état du résultat global :

**Profits (pertes) nets liés aux variations de la juste valeur des immeubles de placement** – Comprennent les ajustements de la juste valeur découlant d'évaluations externes, les ajustements d'évaluation faits par la direction et les profits (pertes) liés à la vente d'immeubles de placement.

**Profits (pertes) réalisés sur placements** – Sont comptabilisés à la vente ou à l'échéance d'un actif et sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

**Profits (pertes) latents sur placements** – Correspondent à la variation de la juste valeur du placement durant l'exercice et sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

**Revenu d'intérêts sur les titres de créance** – Est inclus dans la variation de la juste valeur de tels placements et est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'engagement.

Après l'évaluation initiale, le Fonds évalue les instruments financiers qui sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net, à la juste valeur à la date de clôture. Toute variation de la juste valeur de ces instruments financiers est comptabilisée dans le profit net (la perte nette) sur placements dans l'état du résultat global.

### Produits tirés des immeubles de placement

Le Fonds est le bailleur aux termes de contrats de location simple visant des immeubles de placement. Le Fonds a déterminé, d'après une évaluation des conditions des accords, qu'il conserve la totalité des risques et avantages importants inhérents à la propriété de ces immeubles. La période de location désigne la période non résiliable du contrat, ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le locataire a l'option d'obtenir la poursuite de son contrat de location. Les produits tirés des immeubles de placement découlant de contrats de location simple visant des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location dans l'état du résultat global, sauf les produits locatifs tirés des loyers conditionnels, lesquels sont comptabilisés en tant que produits locatifs au cours de la période où ils sont gagnés. Les coûts directs initiaux engagés lors de la négociation et de la rédaction de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les produits locatifs.

### Devises

La conversion des devises est calculée selon le taux de change en vigueur au moment de la transaction. Les actifs et les passifs monétaires libellés en devises sont reconvertis au cours du change de la monnaie fonctionnelle en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis au cours de change à la date de la transaction initiale. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été évaluée. Les profits ou les pertes de change sont comptabilisés dans l'état du résultat global en tant que profit net (perte nette) sur placements.

### Produits (pertes) divers

Les produits (pertes) divers comprennent les variations des taux de change entre les dates de transaction et les dates de règlement, les taux de change sur les soldes bancaires, le revenu tiré du prêt de titres, le revenu provenant de dérivés et les rabais sur les frais de gestion.

### **i) Compensation des instruments financiers**

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le montant net est présenté dans l'état de la situation financière, s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et s'il existe une intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

### **j) Montants à payer aux (recevoir des) courtiers**

Les montants à payer aux courtiers correspondent à des créiteurs pour titres achetés (dans le cadre d'achats normalisés) qui font déjà l'objet d'une entente contractuelle, mais qui n'ont pas encore été reçus, à la date de clôture.

Les montants à recevoir des courtiers comprennent des comptes sur marge et des débiteurs pour des titres vendus (dans le cadre de ventes normalisées) qui font déjà l'objet d'une entente contractuelle, mais qui n'ont pas encore été livrés, à la date de clôture.

Les montants à payer aux (recevoir des) courtiers sont détenus au coût et classés comme des prêts et créances, et leur coût se rapproche de leur juste valeur.

Les montants à payer aux (recevoir des) courtiers sont réglés dans les jours ouvrables suivant la date de clôture.

### **k) Montant à payer à des (recevoir de) tiers**

Les montants à payer à des tiers ou à recevoir de tiers se composent principalement de soldes nets liés à l'exploitation et aux impôts indirects découlant des activités courantes des placements immobiliers du Fonds.

Les montants à payer à des tiers ou à recevoir de tiers sont détenus au coût et classés comme des prêts et créances, et leur coût se rapproche de leur juste valeur.

### **l) Autres charges**

Les autres charges se composent principalement des frais de traitement des titres. Toutes ces charges sont payées à des tiers. La méthode de la comptabilité d'engagement est utilisée pour comptabiliser tous les types de charges engagées par le Fonds.

### **m) Attribution des revenus**

Le profit net (la perte nette) sur placements, qui comprend le revenu d'intérêts, les profits et les pertes réalisés et les profits et les pertes latents, revient à chaque titulaire de contrat sous forme d'une augmentation (diminution) de la valeur liquidative par part, sauf en ce qui concerne les parts de catégorie A de certains clients. Le revenu de placement net de cette catégorie est attribué aux titulaires de contrats sous forme de parts supplémentaires.

### **n) Émission et rachat de parts**

Les parts attribuables aux titulaires de contrats sont rachetables au gré des titulaires de contrats à des prix calculés en fonction de la valeur liquidative du Fonds par part au moment du rachat et sont par conséquent classées comme passifs financiers.

Les parts sont émises et rachetées à leur valeur liquidative par part, laquelle est établie tel qu'il est indiqué dans la note explicative sur le Fonds.

L'obligation du Fonds à l'égard de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats est présentée au prix de rachat à la date de clôture. Les dépôts et les retraits des titulaires de contrats sont ajustés aux fins des transferts entre fonds.

### **o) Coûts de transaction**

Les coûts de transaction, tels que les commissions de courtage, engagés à l'achat et à la vente de titres par le Fonds, sont passés en charges au cours de l'exercice.

Les coûts de transaction, tels que les commissions de courtage, les honoraires juridiques et les droits de mutation engagés à l'achat et à la vente d'immeubles de placement par le Fonds, sont ajoutés au coût de l'actif au cours de la période.

### **p) Coûts d'emprunt**

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu sont incorporés comme composante du coût de l'actif. Le Fonds n'a incorporé aucun coût d'emprunt dans le coût de l'actif en 2017 ni en 2016. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts qu'une entité engage dans le cadre d'un emprunt de fonds.

#### q) Monnaie de présentation

Les états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel le Fonds est inscrit et la monnaie fonctionnelle du Fonds.

#### r) Méthodes comptables futures

##### IFRS 9, Instruments financiers

En juillet 2014, l'IASB a publié une version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers*, qui remplace IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La norme apporte des modifications à la comptabilisation des instruments financiers à l'égard des éléments suivants :

- le classement et l'évaluation des instruments financiers en fonction du modèle économique suivi pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier;
- la dépréciation basée sur le modèle des pertes attendues;
- la comptabilité de couverture qui tient compte des pratiques en matière de gestion des risques d'une entité.

La norme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'adoption de cette norme ne devrait pas avoir d'incidence importante sur les états financiers du Fonds.

##### IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), qui remplace IAS 11, *Contrats de construction*, et IAS 18, *Produits des activités ordinaires*. La norme constitue une norme unique de comptabilisation des produits en vue d'harmoniser la présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients et des coûts connexes. Les produits tirés des contrats de location et des instruments financiers n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15. Un fonds comptabiliserait les produits au moment du transfert de biens ou de services aux clients, au montant de la contrepartie que le fonds s'attend à recevoir du client.

Le Fonds adoptera cette norme lors de son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, et l'adoption n'aura pas d'incidence significative sur les états financiers du Fonds.

##### IFRS 16, Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location*, qui énonce de nouvelles directives quant à la manière de déterminer les contrats de location, et qui annonce un nouveau modèle comptable pour les preneurs qui repose sur le droit d'utilisation, lequel remplacera les modèles comptables de contrat de location simple et de contrat de location-financement qui existent actuellement. Selon le nouveau modèle comptable, en règle générale, tous les preneurs seront tenus de comptabiliser les actifs et les passifs provenant d'un contrat de location au bilan, initialement à la valeur actualisée des paiements inévitables au titre de la location pour l'ensemble des contrats de location d'une durée maximum possible de plus de 12 mois.

Contrairement aux changements importants concernant les preneurs, la nouvelle norme conservera plusieurs aspects clés du modèle comptable actuel pour les bailleurs.

Cette norme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le Fonds évalue actuellement l'incidence qu'aura l'adoption de cette norme, mais il n'est pas encore en mesure de fournir une estimation fiable de l'incidence qu'aura cette norme sur ses états financiers.

### 3. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2017, les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement comprennent des emprunts à terme portant intérêt à des taux contractuels variant de 2,02 % à 6,07 % (2,44 % à 6,07 % au 31 décembre 2016) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,78 % (3,95 % au 31 décembre 2016). Les emprunts hypothécaires sont garantis par le placement immobilier et la cession des baux et des loyers exigibles. Les conditions de ces emprunts hypothécaires pourraient faire l'objet de renégociations entre 2018 et 2028.

### 4. DESCRIPTION DES PARTS

Le capital du Fonds est réparti en catégories de parts, tel qu'il est précisé ci-dessous.

Les parts de **catégorie Placement seulement** sont offertes aux fins d'investissement dans les régimes suivants :

- les régimes collectifs enregistrés au Canada;
- les régimes non enregistrés.

## Notes annexes du tableau des placements

Les parts **de catégorie Individuelle** sont offertes aux particuliers aux fins d'investissement dans les régimes suivants :

- les régimes enregistrés d'épargne-retraite;
- les régimes d'épargne enregistrés;
- les comptes d'épargne libre d'impôt;
- les régimes d'épargne non enregistrés par la souscription d'une Rente à capitalisation flexible ou d'un Fonds de revenu flexible.

Diverses options sont offertes en ce qui concerne les parts **de catégorie I** :

- l'option A, fonds de placement sans frais d'acquisition;
- l'option B, fonds de placement avec frais d'acquisition reportés;
- l'option C, offerte aux investisseurs fortunés.

Outre les parts de catégorie individuelle, des parts sont offertes pour les polices suivantes :

- les polices avec garantie de 75/75 assortie de l'option S1R;
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HB, série privilégiée 1 (SP1);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HU, série privilégiée 2 (SP2);
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2R;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HB, SP1;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HU, SP2;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3R;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HB, SP1;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HU, SP2.

Les parts **de catégorie Portefeuille** sont celles qui appartiennent aux fonds de placement Portefeuille. Chaque fonds Portefeuille est représenté par une catégorie distincte.

Les catégories de parts, et les différents niveaux propres à chacune, sont comptabilisés séparément; toute augmentation ou diminution de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats durant l'exercice est répartie proportionnellement entre chaque catégorie.

### 5. GESTION DU CAPITAL

Le Fonds n'est soumis à aucune exigence en matière de capital imposée de l'extérieur, ni à aucune restriction en matière d'émission, de rachat ou de revente de parts rachetables autre que celles présentées dans le document de placement du Fonds. Les parts sont rachetées à la valeur liquidative par part d'un fonds à la date de rachat. Le capital reçu par un fonds est utilisé conformément au mandat de placement respectif du Fonds.

### 6. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le Fonds est réputé être une fiducie en vertu des dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada). Les produits d'un fonds distinct sont censés être versés aux titulaires de contrats, de sorte que le fonds distinct ne réalise pas de bénéfices imposables. Par ailleurs, les profits et les pertes en capital sont réputés revenir aux titulaires de contrats et non aux fiducies. Les profits ou les pertes réalisés peuvent être réduits du montant des profits ou des pertes réalisés par les titulaires de contrats au rachat de leur placement. Par conséquent, aucune charge d'impôt n'est requise dans les états financiers du Fonds.

Dans certains territoires, le revenu de placements étrangers est assujéti à une retenue d'impôt à la source du revenu. La retenue d'impôt à la source est un terme générique utilisé pour désigner le montant de la retenue d'impôt déduit à la source du revenu. Le Fonds présente la retenue d'impôt séparément du profit net (de la perte nette) sur placements dans l'état du résultat global.

**7. ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX TITULAIRES DE CONTRATS, PAR PART**

La présentation des valeurs des parts est ventilée par catégorie de titulaires de contrats.

L'augmentation (la diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats par part par catégorie correspond à l'augmentation (la diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats, telle qu'elle est présentée dans l'état du résultat global, divisée par le nombre moyen pondéré de parts de chaque catégorie en circulation au cours de l'exercice.

**8. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

Lifeco est la société mère de la Compagnie, ainsi qu'un membre du groupe de sociétés de la Financière Power. Aux termes de cette relation, la Compagnie est liée à la Société financière IGM Inc., une société qui exerce ses activités dans le secteur des services financiers, et à ses filiales, le Groupe Investors Inc. et Mackenzie Inc.

Les états financiers du Fonds peuvent tenir compte de transactions avec les parties liées suivantes de la Compagnie :

| Société                                       | Relation                                   | Pays de     |
|---|--|-------------|
| Groupe de gestion d'actifs GLC ltée           | Filiale en propriété exclusive             | Canada      |
| London Life, Compagnie d'Assurance-Vie        | Filiale indirecte en propriété exclusive   | Canada      |
| La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie | Filiale indirecte en propriété exclusive   | Canada      |
| Setanta Asset Management Limited              | Filiale indirecte en propriété exclusive   | Irlande     |
| Putnam Investments, LLC                       | Filiale en propriété exclusive de Lifeco   | États-Unis  |
| Conseillers immobiliers GWL inc.              | Filiale en propriété exclusive             | Canada      |
| Canada Life Investments                       | Filiale indirecte en propriété exclusive   | Royaume-Uni |
| Société financière IGM Inc.                   | Filiale de la Corporation Financière Power | Canada      |
| 801611 Ontario Ltd.                           | Filiale en propriété exclusive             | Canada      |

a) Conseillers immobiliers GWL inc. fournit des services de gestion immobilière et de gestion de l'actif au Fonds dans le cours normal des activités, selon les conditions du marché.

Au 31 décembre 2017, des frais de 20 499 \$ (19 052 \$ au 31 décembre 2016) ont été payés à Conseillers immobiliers GWL inc.

b) La Compagnie fournit des services de gestion, des services-conseils et des services administratifs au Fonds, ce qui comprend les services des principaux dirigeants. En contrepartie de ces services, des frais de gestion et d'autres frais sont imputés au Fonds, selon les conditions du marché. Les frais de gestion et les autres frais relatifs aux catégories de série privilégiée 2 sont imputés directement au titulaire de contrat au moyen d'un rachat de parts de sa police. Les frais relatifs aux services de gestion de l'actif dans le cadre du programme de gestion de l'actif sont imputés directement au titulaire de contrat au moyen d'un rachat de parts de sa police, et les frais de gestion et les autres frais sont déterminés selon les taux fixés à l'égard de l'actif net à chaque date d'évaluation. Les frais de gestion et les autres frais imputés aux autres catégories sont déterminés selon les taux fixés à l'égard de l'actif net de la catégorie concernée à chaque date d'évaluation.

c) D'autres frais de gestion de placements sont imputés directement au compte d'opérations de chaque titulaire de contrat de catégorie A par la Compagnie dans le cours normal des activités, selon les conditions du marché. Par conséquent, ces frais ne sont pas comptabilisés en charges dans les présents états financiers pour les parts de catégorie A. Tous les frais de gestion inclus dans l'état du résultat global sont versés à la Compagnie.

d) Les montants indiqués à titre de « Montant à recevoir de (payer à) La Great-West, compagnie d'assurance-vie » représentent les montants relatifs aux frais de gestion impayés et aux dépôts ou retraits en transit effectués depuis l'évaluation du Fonds en date du 31 décembre 2017.

e) Le Fonds détient des obligations qui ont été émises par 801611 Ontario Ltd. et dont la juste valeur au 31 décembre 2017 était de 30 103 \$ (29 263 \$ au 31 décembre 2016).

## Notes annexes du tableau des placements

f) Au 31 décembre 2017, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 127 757 \$ (120 222 \$ au 31 décembre 2016). La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie et La Compagnie d'Assurance Canada-Vie du Canada, qui est une filiale en propriété exclusive de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie, détenaient des placements dans le Fonds d'une valeur de 192 718 \$ et de 24 302 \$, respectivement (181 352 \$ et 22 869 \$, respectivement, au 31 décembre 2016).

g) Le Fonds investit dans des actifs ou des fonds sous-jacents gérés par Groupe de gestion d'actifs GLC ltée. Toutes les opérations de placement dans les fonds sous-jacents correspondants sont comptabilisées aux cours du marché.

### 9. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants présentés à la note Risque de change, dans les notes annexes du tableau des placements, ont fait l'objet d'un ajustement en raison d'une erreur de conversion des monnaies étrangères à l'exercice précédent. L'ajustement a eu une incidence seulement sur l'information fournie dans la note, mais aucune incidence sur les montants présentés dans les états financiers.

Dans le tableau des flux de trésorerie, la présentation des chiffres correspondants pour les (profits) pertes réalisés, les (profits) pertes latents, le produit brut de la cession de placements et les paiements bruts pour achats de placements a été modifiée, de sorte que les montants attribuables aux immeubles de placement et aux obligations sont présentés séparément, conformément à la présentation adoptée pour l'exercice considéré.

Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds.

#### Ratio des frais de gestion (%)<sup>(1)</sup>

| Pour les exercices clos les 31 décembre          | 2017        | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|------|------|------|------|
| Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)     | <b>3,29</b> | 3,27 | 3,27 | 3,28 | 3,28 |
| Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB) | <b>3,06</b> | 3,05 | 3,05 | 3,06 | 3,06 |
| Gestion de l'actif (IC)                          | <b>1,85</b> | 1,84 | 1,84 | 1,84 | 1,84 |
| Police avec garantie de 75/75                    | <b>3,06</b> | 3,05 | 3,05 | 3,05 | 3,06 |
| Police avec garantie de 75/100                   | <b>3,16</b> | 3,15 | 3,15 | 3,15 | 3,17 |
| Police avec garantie de 100/100                  | <b>3,62</b> | 3,61 | 3,60 | 3,61 | 3,61 |
| Police avec garantie de 75/75 SP1                | <b>2,59</b> | 2,58 | 2,58 | 2,59 | 2,61 |
| Police avec garantie de 75/100 SP1               | <b>2,76</b> | 2,75 | 2,75 | 2,76 | 2,77 |
| Police avec garantie de 100/100 SP1              | <b>3,15</b> | 3,14 | 3,13 | 3,15 | 3,14 |

#### Taux de rotation du portefeuille (%)<sup>(2)</sup>

| Pour les exercices clos les 31 décembre | 2017        | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------|------|------|------|------|
| Obligations                             | <b>5,17</b> | 9,38 | 5,51 | –    | –    |
| Immeubles de placement                  | <b>0,48</b> | –    | 3,36 | 1,33 | 1,58 |

<sup>(1)</sup> Le ratio des frais de gestion correspond à la somme de tous les frais, de toutes les charges, de tous les impôts, de toutes les taxes et de toutes les autres dépenses engagés durant l'exercice, divisée par la valeur liquidative quotidienne moyenne du fonds distinct imputable à l'option de frais retenue. Tous les ratios sont présentés sur une base annuelle. Si un fonds ou l'option de frais retenue n'a pas été en vigueur pendant au moins douze mois, les ratios sont annualisés. Le ratio des frais de gestion n'est calculé que pour les clients de l'unité Retraite et investissement de l'Individuelle. Aucun ratio des frais de gestion n'est calculé pour la police avec garantie assortie de l'option série privilégiée 2, puisque ces frais sont imputés directement au titulaire de contrat.

<sup>(2)</sup> Les taux de rotation des titres en portefeuille présentés dans les états financiers reflètent les propositions comprises à la rubrique 12.3a)iii) de la ligne directrice LD2 concernant les contrats individuels à capital variable relatifs aux fonds distincts, publiée par l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc. (ACCAP). Les taux de rotation des titres en portefeuille rendent compte du niveau d'activité relatif aux achats et aux ventes de titres du portefeuille au cours de l'exercice. Un taux de rotation de 100 % signifie que le Fonds achète et vend tous les titres de son portefeuille une fois au cours de l'exercice.

# HAUTE DIRECTION

**Paul Finkbeiner**  
Président

**Ralf Dost**  
Vice-président exécutif et  
chef de l'exploitation

**Don Harrison**  
Vice-président exécutif,  
Développement des affaires  
et Service à la clientèle

**Tanyss Price**  
Vice-présidente principal et  
chefs des services financiers

**Jeff Fleming**  
Vice-président exécutif,  
Placements et aménagements

**Glenn Way**  
Vice-président principal,  
Gestion d'actifs commerciaux

**Tom Sullivan**  
Vice-président principal,  
Ouest du Canada

**Steven Marino**  
Vice-président principal,  
Gestion de portefeuille

**Anne Morash**  
Vice-présidente principale,  
Gestion des immeubles résidentiels  
à logements multiples

**Michele Walkau**  
Vice-présidente principale,  
Service généraux

# COORDONNÉES DE NOS BUREAUX

## Vancouver

650, rue Georgia Ouest  
Bureau 1600  
Vancouver (Colombie-Britannique)  
V6B 4N7  
Téléphone principal : (604) 713-6450  
Télécopieur principal : (604) 683-3264

## Calgary

530, 8<sup>e</sup> Avenue Sud-Ouest  
Bureau 1900  
Calgary (Alberta) T2P 3S8  
Téléphone principal : (403) 777-0410  
Télécopieur principal : (403) 269-3266

## Edmonton

10065, avenue Jasper  
Bureau 1800, coin 1<sup>re</sup> Rue et avenue Jasper  
Edmonton (Alberta) T5J 3B1  
Téléphone principal : (780) 944-1222  
Télécopieur principal : (780) 428-4047

## Winnipeg

433, rue Main  
Bureaux 700 et 800  
Winnipeg (Manitoba) R3B 1B3  
Téléphone principal : (204) 926-5394  
Télécopieur principal : (204) 946-8849

## Mississauga

One City Centre Drive  
Bureau 300  
Mississauga (Ontario) L5B 1M2  
Téléphone principal : (905) 275-6600  
Télécopieur principal : (905) 615-8128

## Toronto

33, rue Yonge  
Bureau 1000  
Toronto (Ontario) M5E 1G4  
Téléphone principal : (416) 507-2929  
Télécopieur principal : (416) 361-0882

## Ottawa

255, rue Albert  
Bureau 502  
Ottawa (Ontario) K1P 6A9  
Téléphone principal : (613) 238-2333  
Télécopieur principal : (613) 238-2006

## Montréal

2001, boulevard Robert-Bourassa  
Bureau 1820  
Montréal (Québec) H3A 2A6  
Téléphone principal : (514) 350-7940  
Télécopieur principal : (514) 350-7954

## Halifax

1949, rue Upper Water  
Bureau 220  
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3N3  
Téléphone principal : (902) 421-1122  
Télécopieur principal : (902) 423-1894

Conseillers immobiliers GWL, l'une des principales sociétés de conseillers en placements immobiliers canadiennes, offre aux caisses de retraite et aux clients institutionnels des services complets de gestion de biens immobiliers, de gestion d'immeubles et d'aménagement, de même que des services de conseils immobiliers spécialisés. Conseillers immobiliers GWL est une filiale en propriété exclusive de La Great-West, compagnie d'assurance-vie. Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter notre site Web à [www.gwlra.com](http://www.gwlra.com)



**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

**[GWLREALTYADVISORS.COM](http://GWLREALTYADVISORS.COM)**