

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

Rapport annuel 2018

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS



Rapport annuel du FPIC 2018



65, avenue Lillian, Toronto (Ontario)

Il est possible que le document contienne des marques de commerce, des graphiques ou des logos de tierces parties. Les marques de commerce, graphiques ou logos utilisés dans le document sont la propriété de leur ayant droit respectif. Il est entendu que l'inclusion de toute marque de commerce, de tout graphique ou de tout logo de tierces parties n'est faite qu'à des fins de représentation strictement et ne signifie pas qu'il s'agit d'un appui quelconque des propriétaires des marques de commerce en cause. Les noms des locataires de certains biens immobiliers ne sont donnés qu'à titre d'information seulement, et non pour aucune autre raison.



Table des matières

Rapport du gestionnaire de portefeuille	3
Vue d'ensemble du Fonds 2018	4
Diversification du portefeuille	5
Aménagement	6
Activités de placement	7
Rendement et attribution	8
Occupation	9
Diversification des locataires	10
Profil de la dette	11
Recherche	12
Durabilité	13
Rapport de l'auditeur indépendant	15
États financiers 2018	16
Notes annexes du tableau des placements	28
Notes annexes	35
Informations supplémentaires	44
Information sur la Société	45

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Face à la volatilité et à l'incertitude accrues des marchés, les investisseurs sont de plus en plus attirés par les placements générant des profils de rendement stables et prévisibles. La performance du marché des actions en 2018 a mis en évidence cette préoccupation; l'appétit des investisseurs pour l'immobilier de qualité institutionnelle et le profil de rendement associé se sont renforcés, comme en témoignent les niveaux record de placement.

Le FPIC a affiché un rendement solide de 7,1 % en 2018. Cette performance résulte principalement du revenu, qui a généré 4,3 %, tandis que le capital a généré un rendement de 2,7 %. En comparaison, l'indice composé S&P/TSX a affiché un rendement négatif de 11 %, tandis que l'indice FTSE du TSX affichait un rendement de 3 %. Il est intéressant de noter que 2018 a marqué le dixième anniversaire de la crise financière mondiale, fournissant un point de réflexion intéressant. Depuis le 1^{er} janvier 2009, le FPIC a généré un rendement annualisé de 8,3 %, comparativement à 7,9 % pour l'indice S&P/TSX sur cette période. De manière tout aussi importante, la volatilité annuelle du FPIC représentait une fraction de celle réalisée par les indices d'actions et de titres à revenu fixe. Cette volatilité limitée a incité les porteurs de parts à rester investis sur cet horizon et leur a permis de réaliser la performance correspondante.

Comme indiqué précédemment, le revenu reste la principale composante du rendement du portefeuille. Le profil de revenu du Fonds est directement affecté par la santé sous-jacente des fondamentaux du marché immobilier canadien. Ces fondamentaux restent favorables partout au pays, à l'exception

notable des marchés des bureaux de Calgary et d'Edmonton, qui continuent de faire face à un taux d'inoccupation élevé. Ces conditions divergentes soulignent l'importance de la diversification, du point de vue de la construction du portefeuille. La performance reste particulièrement forte dans toutes les classes d'actifs d'immeubles industriels et résidentiels à logements multiples du Canada, bénéficiant ainsi des tendances fortes en matière de logistique et d'urbanisation.

Le Fonds continue d'utiliser de manière sélective l'aménagement pour accéder aux meilleurs actifs, tout en offrant un moyen de créer de la valeur grâce à une gestion réussie des risques liés à la construction et à la location. Le Fonds entreprend 2019 avec trois projets d'aménagement actifs : Grenadier Square, Vancouver Centre et 3389 avenue Steeles Est, qui offrent chacun une augmentation de la répartition tactique. Par ailleurs, le Fonds continue de progresser avec une variété d'aménagements potentiels, créant ainsi un dossier de projets d'aménagements que le Fonds peut activer selon les conditions du marché.

Alors que le marché avance dans ce cycle économique, notre engagement à établir une stratégie de placement

disciplinée demeure primordial. Notre stratégie privilégie la croissance des flux de trésorerie, la diversification et la préservation du capital. Ces éléments sont intégrés dans notre approche, conçue grâce à nos analyses et recherches de grande portée ainsi qu'à notre expérience en matière de gestion et de location immobilières. Le tout cumule en une stratégie liée au portefeuille visant à réaliser des retours sur investissement supérieurs et ajustés au risque.

Le FPIC a présenté sa première soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2018. GRESB est le leader reconnu du secteur dans l'évaluation de l'adoption par les investisseurs des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de leurs pratiques de gestion. Nous sommes fiers d'annoncer que le FPIC s'est vu attribuer la cote Green Star de 88 et s'est classé cinquième dans la catégorie Global Diversified.

Les gestionnaires du Fonds sont convaincus que notre engagement à constituer un portefeuille bien diversifié axé sur des avoirs de qualité qui sont bien gérés place le FPIC en bonne position pour continuer à générer un solide profil de rendement pour les clients.



Steven Marino
Vice-président principal,
gestion de portefeuille

Vue d'ensemble du Fonds 2018

Établi en 1981, le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (FPIC) est l'un des plus importants fonds de placements immobiliers à capital variable au Canada. L'objectif principal du Fonds est de fournir des flux de trésorerie sûrs et croissants; une couverture contre l'inflation; une faible volatilité; une diversification et le potentiel d'appréciation du capital.

123

TOTAL DES
IMMEUBLES

Valeur immobilière
brute

5 288

M\$
HAUSSE DE 6,5 %
SUR DOUZE MOIS

21 %

HAUSSE DE
L'ÉVALUATION DU
FONDS SUR 5 ANS

4,3 %

RENDEMENT DES
REVENUS 2018

2,7 %

RENDEMENT EN
CAPITAL 2018

7,1 %*

RENDEMENT
TOTAL 2018

8,3 %

RENDEMENT
ANNUALISÉ
SUR 10 ANS

109

M\$
AJOUTS AUX
IMMEUBLES
PRODUCTIFS
DE REVENUS

Occupation du
portefeuille

93,7 %

HAUSSE DE 130 PDB
SUR DOUZE MOIS



* Remarque : différences dues à l'arrondissement

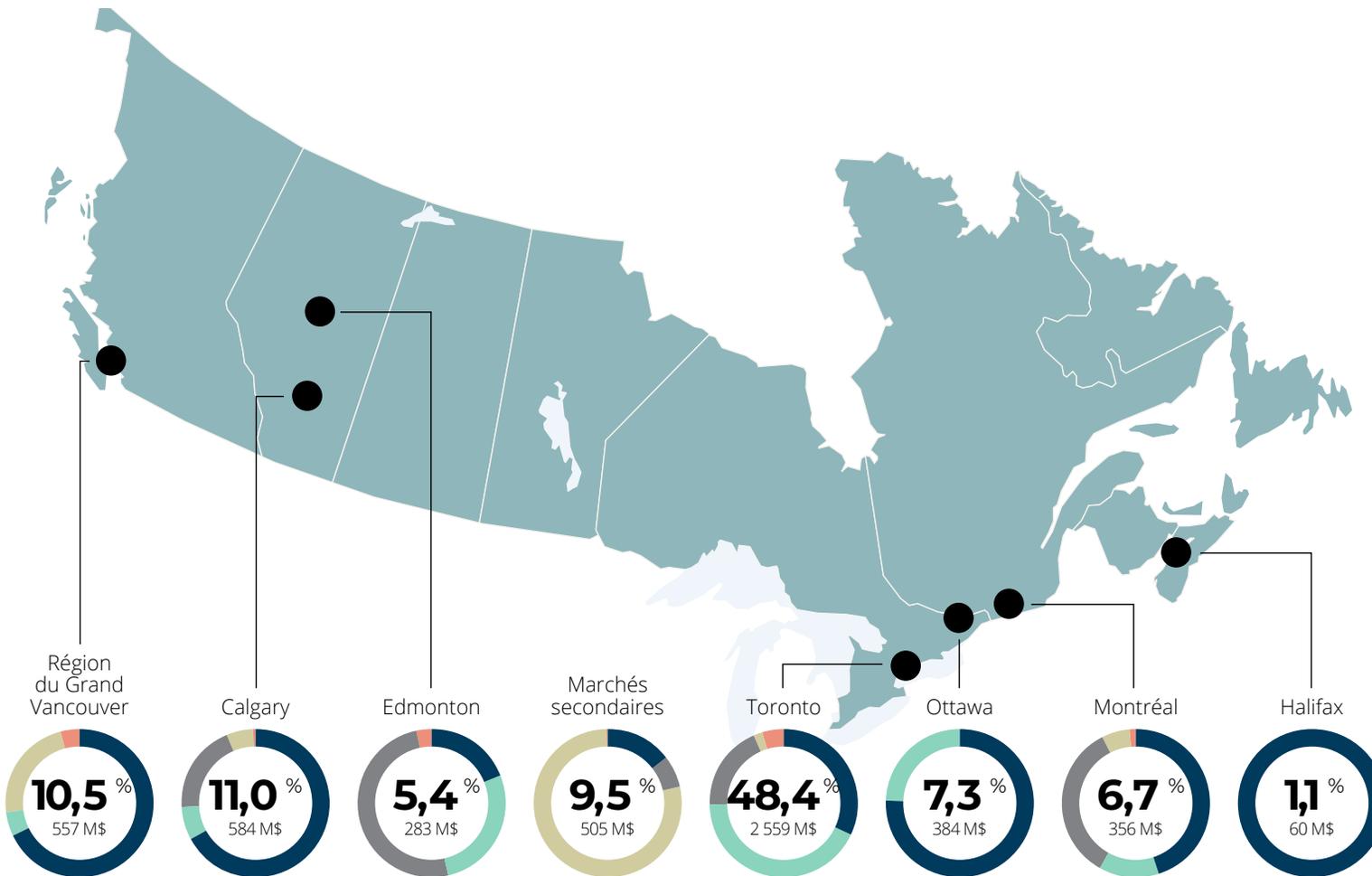
À gauche : Vancouver Centre II (rendu), Vancouver (Colombie-Britannique)

En haut, à droite : 5140, rue Yonge, Toronto (Ontario)

En bas, à droite : 2100, Derry Road, Mississauga (Ontario)



Diversification du portefeuille



Exposition de la ville et de la classe d'actifs (montants en millions de dollars)

Immeubles de bureaux
42,2 %
 2 231 \$

Immeubles résidentiels
26,1 %
 1 382 \$

Immeubles industriels
16,9 %
 895 \$

Immeubles de commerce de détail
11,8 %
 624 \$

Autre
2,9 %
 155 \$

Aménagement

L'une des caractéristiques uniques du Fonds est son engagement à accroître la taille et la qualité de ses avoirs grâce à une utilisation prudente et stratégique de l'aménagement. Outre l'intensification des actifs existants, tels que le 650 West Georgia (Vancouver Centre) à Vancouver et Grenadier Square à Toronto, le Fonds applique une stratégie prospective d'acquisitions offrant un potentiel d'aménagement, comme les deux immeubles de Beltline situés dans la région de Calgary et le portefeuille industriel de Laval.

Vancouver Centre II

Les travaux de construction de cette tour de bureaux de classe « AAA » de 370 000 pieds carrés avancent bien et devrait être achevés au troisième trimestre 2021. L'immeuble de bureaux riche en commodités, conçu avec soin en vue de l'obtention de la certification LEED^{MD} Platine est en passe de devenir un aménagement emblématique à l'épicentre du carrefour technologique du centre-ville de Vancouver en plein essor. Dans la deuxième tour de Vancouver Centre, les occupants bénéficieront d'une connectivité souterraine exceptionnelle grâce à deux stations SkyTrain et aux offres de services et commodités des centres commerciaux Vancouver Centre et Pacific Centre. La propriété est située à la croisée du quartier traditionnel des affaires de Vancouver, des quartiers résidentiels urbains et des principaux quartiers commerçants et de divertissement, offrant ainsi un véritable environnement de vie, de travail et de loisirs. Son emplacement le long de la rue Seymour le positionne dans le centre-est nouvellement établi du centre-ville, qui abrite Amazon, Microsoft, Telus, Avigilon et d'autres sociétés de technologie.

La location de VCII a très bien débuté. Kabam s'est engagée à louer 30 % de l'édifice (105 000 pieds carrés). Kabam est une société de divertissement interactif de renommée internationale qui crée, développe et publie des jeux en ligne par le biais de relations stratégiques avec de grandes entreprises mondiales. L'intérêt marqué d'autres locataires potentiels continue de renforcer les attentes avant la location.

Pour plus de renseignements sur ce projet, visitez : www.vancouvercentre.com

Grenadier Square

L'intensification de ce quartier multi-résidentiel bien établi et hautement recherché devrait s'achever à la fin de 2019. Le réaménagement de Grenadier Square comprendra deux nouveaux immeubles locatifs de luxe de 25 étages, offrant 528 nouvelles suites, y compris 16 nouvelles maisons en rangée, et la construction de deux nouveaux pavillons de 22 000 pieds carrés destinés à tous les locataires du complexe.

Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter : www.grenadiersquaredevelopment.com



En haut : Vancouver Centre II, Vancouver (Colombie-Britannique)



En haut : Grenadier Square, Toronto (Ontario)

Activités de placement

Au cours du premier trimestre, le Fonds a acquis une participation de 100 % en pleine propriété dans un site d'aménagement d'immeubles résidentiels à logements multiples de 0,45 acre situé à l'intersection de 13th Avenue SW et de 8th Street SW, dans le district de Beltline à usage mixte en pleine expansion de Calgary, en Alberta, au prix de 11 M\$. Le concept initial prévoyait un projet de tour d'habitation de 24 étages en béton sur un étage de commerces de détail avec un parc de stationnement souterrain d'environ 4½ niveaux. Cet aménagement augmentera le portefeuille d'immeubles résidentiels à logements multiples du Fonds à Calgary, contribuant ainsi à la mise en place d'une stratégie visant à transformer le portefeuille local en actifs davantage axés sur la défense.

Au troisième trimestre, le Fonds a élargi son portefeuille d'immeubles industriels par l'acquisition d'un portefeuille de cinq bâtiments industriels de catégorie « A » de nouvelle génération, d'une superficie totale de 391 937 pieds carrés, situés à Laval, au Québec. Les actifs sont situés au cœur du parc industriel Centre de Laval, offrant un accès exceptionnel aux principales infrastructures de transport en commun, et sont occupés à 100 %. Cet ajout stratégique accroît l'investissement du Fonds dans la province et améliore le profil général du portefeuille.

En juillet, le Fonds a acquis une participation de 70 % dans 5 Park Home Avenue, un immeuble de bureaux de

91 000 pieds carrés. L'actif est loué à 98 % à des locataires très diversifiés, offrant une durée de location moyenne pondérée d'environ six ans. L'acquisition consolide la propriété de North York City Centre, un complexe à usage mixte, meilleur de sa catégorie et axé sur le transport en commun, d'une superficie de 1,1 million de pieds carrés, situé à Toronto, en Ontario. La cession de 6505 route Transcanadienne et 555 Frederik-Phillips, un complexe de bureaux de banlieue de 185 000 pieds carrés à Montréal, a contribué à renforcer la qualité des actifs d'immeubles de bureaux dans la province et à rééquilibrer le portefeuille.

Cresthaven Crossing, un actif de nouvelle génération de 50 000 pieds carrés accueillant une épicerie et situé dans le secteur d'Ottawa, a été acquis pour 21,0 M\$ en août. Grâce à une durée de location moyenne pondérée de plus de 16 ans, cette acquisition fournira aux investisseurs des flux de trésorerie stables à long terme. Ce centre qui répond aux « besoins essentiels de la vie » est une excellente représentation de la stratégie de gestion de la classe d'actifs.

En haut, à droite : Portefeuille industriel Laval, Laval (Québec)

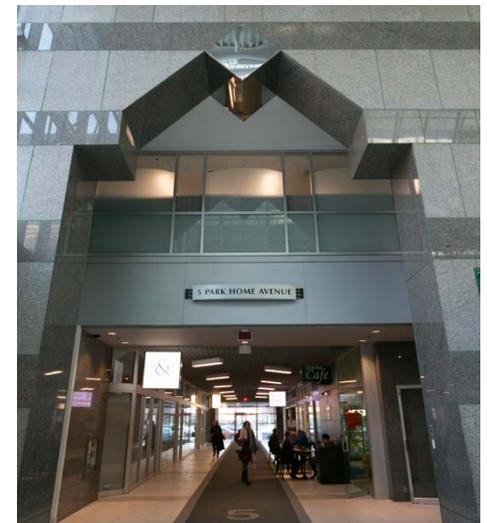
Au milieu, à droite : Cresthaven Crossing, Ottawa (Ontario)

En bas, à droite : 5, avenue Park Home, Toronto (Ontario)

En bas, à gauche : Barclay Square, Calgary (Alberta)

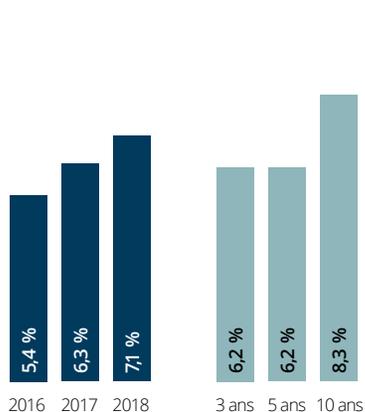
En octobre, le Fonds a acquis son deuxième site d'aménagement d'immeuble résidentiel à logements multiples dans le district de Beltline, à Calgary. La parcelle de 0,4 acre est directement adjacente au site acquis plus tôt dans l'année et est en cours d'amélioration avec un immeuble de bureaux de catégorie « C » de 35 000 pieds carrés appelé Barclay Square. Le réaménagement optimal des deux sites, qui doit être échelonné, permettra de réaliser des économies d'échelle et des gains d'exploitation, tout en favorisant le repositionnement de la composition d'actifs du Fonds sur le marché.

Les nouveaux placements dans l'immobilier ont totalisé environ 108 M\$ en 2018, répartis en cinq acquisitions, alors que deux titres non essentiels ont été vendus pour 26,5 M\$.

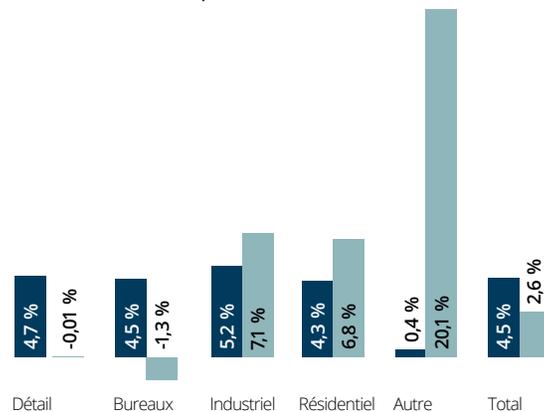


Rendement et attribution

Rendement total

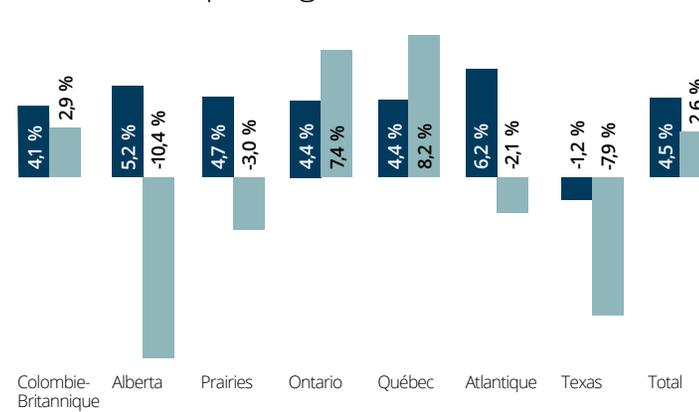


Rendement par classe d'actifs



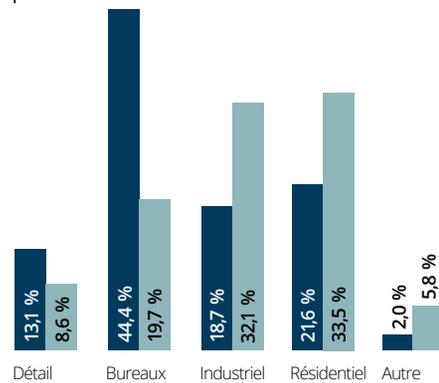
● Rendement du revenu
● Capital

Rendement par région



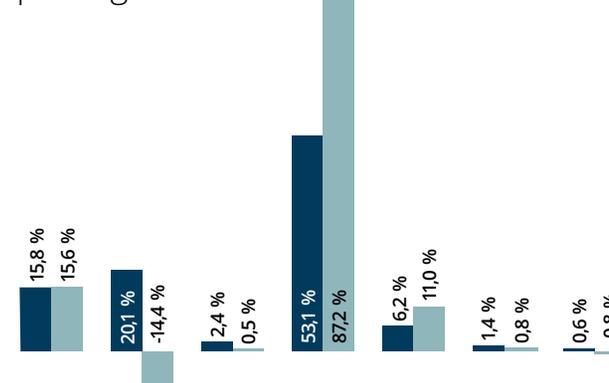
● Rendement du revenu
● Capital

Attribution et pondération du Fonds par classe d'actifs



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

Attribution et pondération du Fonds par région



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

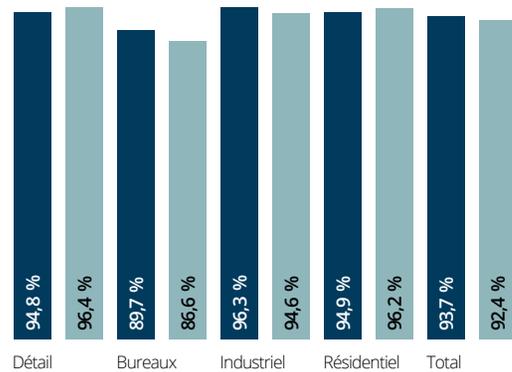


Portefeuille industriel Laval, Laval (Québec)

Occupation

Les performances de l'année ont été marquées par une augmentation de 130 pdb de l'occupation globale du portefeuille s'établissant à 93,7 % en 2018, ce qui représente le chiffre le plus élevé depuis 2008 et la 19^e année consécutive avec une occupation supérieure à 90 %. Grâce à un taux d'inoccupation limité, un profil d'expiration équilibré et des fondamentaux de solides indicateurs de base du marché dans la plupart des régions du pays, le Fonds est très bien positionné pour tourner la page sur 2018 et envisager l'avenir pour 2019.

Sommaire par classe d'actifs

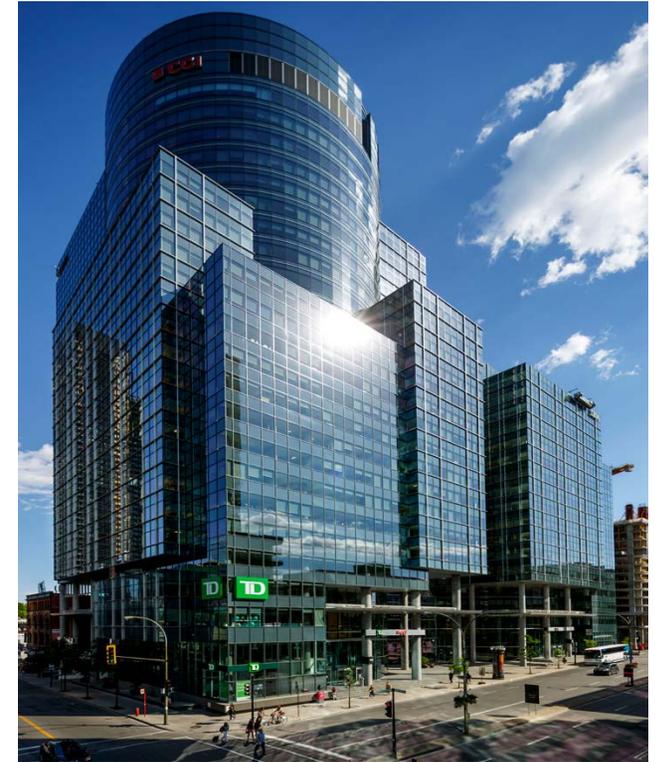


● 2018
● 2017

Profil d'expiration de bail



● Exposition (pi²)
● Transactions de location engagées (pi²)
● Exposition (%)



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

93,7 %

**OCCUPATION À LA
FIN DE L'EXERCICE
LE 31 DÉCEMBRE 2018**

Diversification des locataires

La longue tradition de rendement solide et prévisible du Fonds résulte du portefeuille d'actifs de grande qualité et de la diversité des locataires qui les occupent. La limitation de l'exposition à un seul secteur et/ou entité est un élément essentiel de la construction du portefeuille et de la performance pour la pérennité. Le profil d'occupation du Fonds comprend plus de 1 000 locations commerciales uniques et plus de 5 000 baux résidentiels.

Diversification du portefeuille et des locataires

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2018

Grade	Locataire	Type	Loyer de base annuel (\$)	% du loyer de base du Fonds	Superficie occupée (part) (pi ²)	% de superficie nette louée	DMPB (années)*
1	Sa Majesté la Reine	Immeubles de bureaux	24 506 959 \$	11,0 %	1 303 307	8,4 %	4,4
2	ConocoPhillips Canada Res, Corp.	Immeubles de bureaux	8 891 076	4,0 %	286 809	1,9 %	5,5
3	Home Depot du Canada inc.	Industriel/Détail	6 702 588	3,0 %	814 714	5,3 %	15,8
4	Walmart	Commerce de détail	5 010 560	2,3 %	498 309	3,2 %	9,1
5	La Banque de Nouvelle-Écosse	Immeubles de bureaux	3 697 137	1,7 %	166 562	1,1 %	3,9
6	Ritchie Bros. Auctioneers	Bureaux/Détail	3 089 055	1,4 %	115 206	0,7 %	11,4
7	Groupe CGI inc.	Immeubles de bureaux	3 077 668	1,4 %	92 008	0,6 %	4,2
8	Invesco Canada Ltd.	Immeubles de bureaux	2 880 744	1,3 %	149 649	1,0 %	3,5
9	Toronto Transit Commission	Bureaux/Détail	2 392 243	1,1 %	163 762	1,1 %	9,0
10	Banque Laurentienne du Canada	Bureaux/Détail	2 306 848	1,0 %	97 742	0,6 %	14,0
Total			62 554 878 \$	28,2 %	3 688 067	23,9 %	8,3

* La durée moyenne pondérée des baux (DMPB) est représentative de la portion commerciale (non résidentielle) du portefeuille

Répartition des locataires

Exposition de la ville et de la classe d'actifs	
Fabrication	19,5 %
Commerce de gros	13,3 %
Transport et entreposage	12,0 %
Finances et assurances	11,1 %
Administration publique	9,2 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	7,9 %
Mines, carrières, pétrole et gaz	5,3 %
Autre	21,7 %

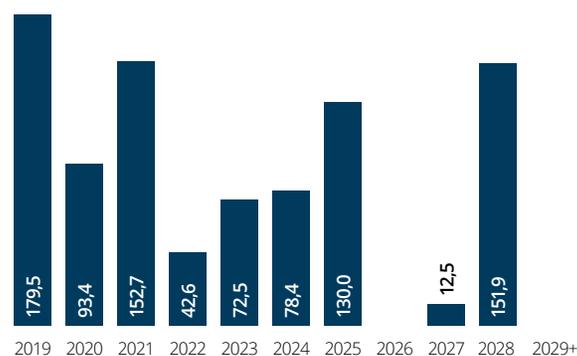




Profil de la dette

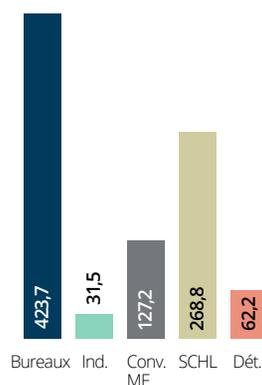
Les activités de financement en 2018 ont réduit le coût total de la dette pondéré de 15 points de base, à 3,63 %. Une forte allocation au secteur des immeubles résidentiels à logements multiples a donné au Fonds l'occasion de tirer parti du financement de la SCHL, qui bénéficie généralement d'une actualisation de 70 à 90 points de base par rapport à la dette conventionnelle. Les taux d'intérêt restent proches des niveaux historiquement bas et le Fonds continuera à rechercher des occasions de placement stratégique de la dette afin d'améliorer le rendement global.

Profil d'échéance du solde de la dette



● Solde à l'échéance (M\$)

Sommaire par classe d'actifs



● ● ● ● ● Solde (M\$)

Ratio prêt-valeur
du portefeuille**15,9 %**par rapport à
35 % maximum**913,4 M\$**de l'encours de
la dette à taux fixeÉchéance moyenne
pondérée :**52 MOIS**Coupon moyen
pondéré :**3,63 %**Écart de taux entre un
prêt conventionnel et
un prêt assuré auprès
de la SCHL :**109 pdb****37**
HYPOTHÈQUES
avec solde moyen
de 24,6 M\$Impact de l'évaluation
de l'hypothèque
en 2018 :**5 pdb**

Recherche

Vous trouverez ci-dessous un exemple du travail exclusif réalisé par l'équipe de recherche interne de Conseillers immobiliers GWL. Une telle intégration de la recherche nous aide à définir la stratégie du portefeuille et donne au Fonds un avantage concurrentiel distinct.

Le cotravail, la version du 21^e siècle des espaces de bureaux partagés loués à des conditions flexibles, est la formule de location de bureaux qui connaît la plus forte croissance en Amérique du Nord et probablement dans le monde.

Au deuxième semestre de 2018, le cotravail représentait 50 % de l'absorption nette aux États-Unis, selon JLL (Jones Lang Lasalle). Au Canada, on ne connaît pas la part précise du cotravail; cependant, la demande d'espaces de bureau de ces groupes semble tout aussi forte.

Conseillers immobiliers GWL a analysé la croissance rapide du cotravail, en identifiant les possibilités, les difficultés et les leçons intrigantes tirées de cette nouvelle façon de considérer les espaces de bureaux. En louant des espaces de cotravail plutôt que de signer leurs propres baux principaux, les grands locataires de bureaux démontrent qu'ils paieront une prime pour un service supérieur, des conditions de location flexibles, des espaces améliorés et un accès à de superbes commodités.

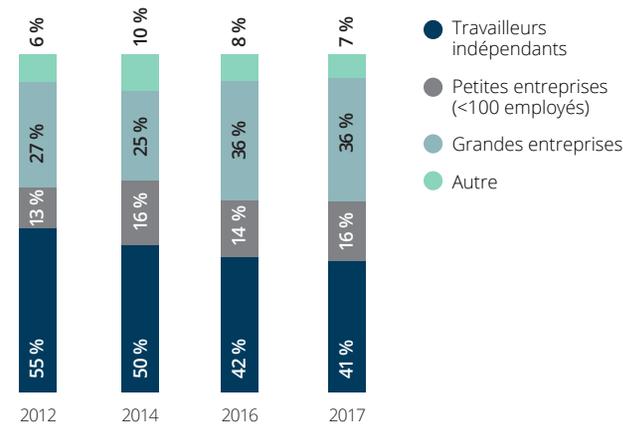
Les fournisseurs de cotravail, tels que WeWork et Spaces, sont de plus en plus axés sur les grandes entreprises ainsi que sur les locataires occupant la moitié d'un étage ou un étage complet. Le regroupement de travailleurs

indépendants contribue à la demande totale de bureaux.

Cependant, l'hébergement des locataires de cotravail présente certaines difficultés, comme celles rencontrées avec d'autres sociétés de nouvelles technologies. Premièrement, les plus longues heures de travail et une plus grande densité de personnes peuvent nécessiter une demande accrue de systèmes CVCA. De plus, la circulation dans les ascenseurs augmente souvent avec des utilisateurs de cotravail, ce qui peut perturber les autres locataires et alourdir les ascenseurs (la location d'une installation de cotravail à un étage inférieur avec un accès par escalier pourrait atténuer ce problème). Enfin, les clauses restrictives relatives aux jeunes entreprises tendent à être moins fermes et moins établies que les contrats de location standard, ce qui nécessite des efforts de souscription supplémentaires et parfois de la créativité pour assurer une sécurité adéquate du contrat de location.

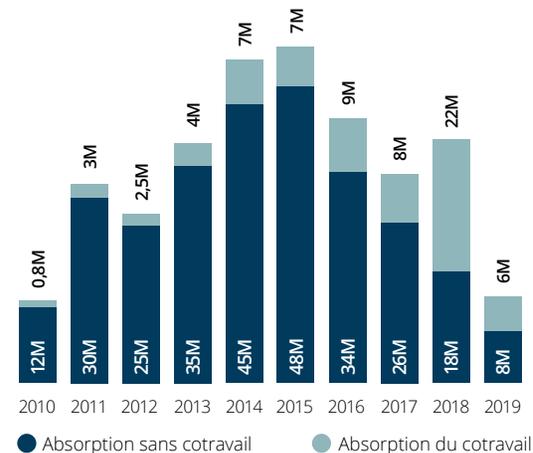
Le cotravail est là pour rester et va probablement se développer. À titre de gestionnaire de fonds immobiliers, Conseillers immobiliers GWL étudiera les avantages potentiels de la location d'espaces partagés dans certains actifs dans un avenir proche.

Statut professionnel des membres du cotravail par année*



* Source : sondage 2018 sur le cotravail à l'échelle mondiale, mené par Deskmag

Absorption du cotravail



Remarque : basé sur les statistiques de Jones Lang Lasalle

EN EUROPE

51 %*

des utilisateurs de cotravail sont indépendants

EN AMÉRIQUE DU NORD

37 %

des utilisateurs de cotravail sont indépendants

EN ASIE

19 %

des utilisateurs de cotravail sont indépendants

Durabilité

Facteurs ESG à considérer

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont des facteurs importants pour maintenir et accroître la valeur des actifs du Fonds et réduire les risques pour l'ensemble du portefeuille. Le gestionnaire du Fonds a adopté des objectifs ESG, qui sont intégrés à la gestion et au développement des actifs du Fonds. Ces objectifs ESG sont les suivants :

1 Exploiter des immeubles sains et efficaces afin d'améliorer leur rendement financier, de réduire les coûts d'exploitation et d'améliorer la satisfaction des locataires. Les actifs de bureaux et résidentiels du Fonds ont réduit les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 16 % entre 2013 et 2018.

2 Certifier 100 % de notre portefeuille admissible dans le cadre d'un système de certification d'immeubles verts. En 2018, plus de 95 % du portefeuille du Fonds étaient certifiés BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}.

3 Apporter des contributions positives dans les communautés où le Fonds investit. Le gestionnaire du Fonds collabore avec les résidents et d'autres parties prenantes de la communauté lors de l'élaboration des nouveaux projets du Fonds et contribue à l'économie locale tout au long des activités d'aménagement.

4 Faire des affaires avec honnêteté et intégrité. Nous veillons à ce que tous les employés attestent du respect de notre code de conduite et insistons sur l'importance de travailler avec intégrité et confiance grâce à des programmes de formation à multiples facettes.



Gestion des facteurs ESG

Le Fonds est fier d'annoncer qu'il a fait sa première soumission au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) en 2018. C'est la première année que le Fonds présente une soumission représentant exclusivement ses actifs détenus et sa méthode de gestion.

La première soumission du Fonds a obtenu le classement le plus élevé possible, « Green 5-Star » et la cinquième place au classement général de la catégorie « Diversified » (sur 196 sociétés). Le fonds se classe parmi les 9 % des meilleurs participants au GRESB au monde.

Le gestionnaire du Fonds, Conseillers immobiliers GWL, a également remporté le classement « Green 5-Star » pour la quatrième année consécutive et s'est classé parmi les 7 % des sociétés les plus performantes au monde en 2018.

GRESB est la référence environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) mondiale pour les actifs immobiliers. En collaboration avec le secteur, GRESB définit la norme de performance en matière de développement durable pour les actifs immobiliers. Il fournit des données ESG normalisées et validées à plus de 75 investisseurs institutionnels, ce qui représente un capital institutionnel de plus de 18 T\$ américains. En 2018, un nombre record de 903 sociétés immobilières et Fonds ont participé à l'évaluation immobilière du GRESB.



Gestion du carbone

Le Fonds travaille de manière proactive à la réduction de son empreinte carbone. Entre 2013 et 2018, des coûts de services publics estimés à 2,76 millions de dollars ont été évités grâce aux activités de conservation, ainsi qu'à une réduction de 11 472 tonnes de CO₂e, dans les portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds.

Performance en matière de durabilité, 2013–2018

Dans l'ensemble, de 2013 à 2018, le portefeuille d'actifs d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds a continué d'améliorer ses performances en matière de développement durable en réduisant :

Émissions de gaz à effet de serre de 16,0 %, ou 11 472 tonnes de CO₂e

- équivalent du retrait de 2 436 voitures de la route pendant une année¹

Consommation d'énergie de 6,7 %

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 747 foyers canadiens²

Consommation d'eau de 14,4 %

- équivalent de 67 piscines olympiques³

Production de déchets de 16,0 %

- équivalent à 596 voitures de taille moyenne⁴

Les données de nos portefeuilles sont assurées de manière externe par un tiers et respectent la norme de comptabilisation et de déclaration destinée à l'entreprise du Protocole des gaz à effet de serre du WRI (World Resource Institute), qui témoigne de notre engagement, auprès de nos investisseurs, en matière de transparence et de mise en œuvre des pratiques exemplaires du secteur.



Norme environnementale de l'immobilier

Platine

Or

Argent

Bronze

Certifié


10 %
39 %
12 %
12 %
27 %

 Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2018

Fonds de placement immobilier canadien n° 1 / Rapport annuel 2018

Certifications et récompenses

Les pratiques de développement durable du Fonds et les initiatives connexes comprennent l'obtention des certifications d'immeubles verts et la reconnaissance de l'industrie par le biais de récompenses et d'autres distinctions. Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 23 récompenses de l'industrie liées à la durabilité, à l'excellence opérationnelle, au développement et à l'engagement des locataires.

Point saillant : 33, rue Yonge (2018)

Prix CREST Race2Reduce

Leadership en gestion de l'énergie

En 2018, 95 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}, couvrant plus de 220 bâtiments individuels. La proportion d'immeubles certifiés Platine et Or BOMA BEST^{MD} a également augmenté à partir de 2017, passant de 45 % à 49 % de toutes les certifications, ce qui témoigne d'une amélioration constante des actifs du Fonds.



33, rue Yonge, Toronto (Ontario)

Notre approche en matière de production de rapport de durabilité : la section Durabilité du présent rapport est guidée par les normes de la Global Reporting Initiative (GRI) et montre les progrès que nous réalisons dans l'atteinte des objectifs ESG du Fonds. Nous nous engageons à produire des rapports précis, transparents et ciblés. Par l'intermédiaire du gestionnaire du Fonds, Conseillers immobiliers GWL, nous nous sommes largement fondés sur nos perspectives de durabilité pour déterminer les sujets les plus pertinents pour le Fonds et nos parties prenantes. Cette mesure impliquait de tenir compte des examens de notre entreprise et de nos pairs, et de diverses normes de durabilité du secteur, telles que le Global Real Estate Sustainability Benchmark survey (GRESB), la GRI et Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de la GRI. Les sujets importants sont définis dans la [Matrice de l'importance relative](#) du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré à la durabilité.

¹ US Environmental Protection Agency, calculateur d'équivalences GES : <https://www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator>

² L'utilisation moyenne de l'énergie est de 92,5 GJ/ménage/an, de Statistique Canada, Enquête sur les ménages et l'environnement : utilisation de l'énergie, 2015 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171201/dq171201f-fra.htm>

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

⁴ Le poids à vide moyen d'une voiture de taille moyenne est estimé à 3 500 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
Télé. : 204-947-9390
www.deloitte.ca

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux titulaires de contrats du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 (le « Fonds »)

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2018 et 2017, et les états du résultat global et 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 que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2018 et 2017, 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 (normes IFRS) et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux 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.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit 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 du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés
Winnipeg (Manitoba)
Le 8 mars 2019



États financiers 2018

Géré par : Conseillers immobiliers GWL inc.

État de la situation financière

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actif		
Trésorerie et les dépôts à court terme	259 516 \$	283 270 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	521	647
Montant à recevoir de La Great-West, Compagnie d'Assurance-Vie (note 8)	—	—
Montant à recevoir des courtiers	—	—
Montant à recevoir de tiers	34 924	26 075
Placements		
Obligations	235 761	293 983
Immeubles de placement	5 264 500	4 948 614
Total des placements	5 500 261	5 242 597
Total de l'actif	5 795 222 \$	5 552 589 \$
Passif		
Découverts	— \$	— \$
Montant à payer à La Great-West, Compagnie d'Assurance-Vie (note 8)	1 714	2 023
Montant à payer aux courtiers	15	15
Montant à payer à des tiers	127 280	123 683
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 3)	919 279	934 955
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 048 288	1 060 676
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	4 746 934 \$	4 491 913 \$

État du résultat global

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	122 354 \$	79 603 \$
Produits tirés des immeubles de placement	430 707	419 343
Produits (pertes) divers	199	167
Total des produits	553 260	499 113
Charges		
Frais de gestion (note 8)	19 829	21 223
Charges liées aux immeubles de placement	239 464	231 148
Coût de transaction	—	—
Retenues d'impôt à la source	—	—
Autres	2 147	2 249
Total des charges	261 440	254 620
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	291 820 \$	244 493 \$

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

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	4 491 913 \$	4 217 891 \$
Dépôts des titulaires de contrats	416 840	505 648
Retraits des titulaires de contrats	(453 639)	(476 119)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	291 820	244 493
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	255 021	274 022
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	4 746 934 \$	4 491 913 \$



Tableau des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2018	2017
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes		
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	291 820 \$	244 493 \$
Ajustements		
Ajouter – amortissement des primes (escomptes)	(3 503)	(2 217)
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	12 848	11 794
(Profits) pertes réalisés		
Obligations	6 435	4 385
Immeubles de placement	4 653	1 862
(Profits) pertes latents		
Obligations	(13 978)	2 286
Immeubles de placement	(108 656)	(65 407)
Produit brut de la cession de placements		
Obligations	228 277	245 287
Immeubles de placement	25 984	19 787
Paiements bruts pour achats de placements		
Obligations	(122 016)	(201 371)
Immeubles de placement	(250 715)	(343 222)
Variation des revenus de placement exigibles et à payer	126	(102)
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Great-West, compagnie d'assurance-vie	(309)	(3 091)
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	(5 252)	36 690
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	(15 676)	103 614
	50 038	54 788

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2018	2017
Activités de financement		
Dépôts des titulaires de contrats	416 840	505 648
Retraits des titulaires de contrats	(453 639)	(476 119)
	(36 799)	29 529
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme	13 239	84 317
Trésorerie et dépôts à court terme, au début de l'exercice	190 731	106 414
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice	203 970 \$	190 731 \$
Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)	203 970 \$	190 731 \$
Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)	55 546	92 539
Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice	259 516 \$	283 270 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts reçus (note 9)	4 771 \$	6 148 \$
Intérêts hypothécaires payés	32 266	31 493



Tableau des placements

Au 31 décembre 2018 (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
Obligations canadiennes			
Obligations du gouvernement fédéral			
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,25 %, 15-06-2021	13 200 000	12 904	12 952
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,45 %, 15-06-2020	13 000 000	12 840	12 914
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,65 %, 15-03-2022	5 200 000	5 395	5 282
Gouvernement du Canada, 0,50 %, 01-03-2022	32 500 000	30 847	31 136
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-03-2021	33 000 000	31 945	32 226
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-09-2021	20 000 000	19 126	19 424
Gouvernement du Canada, 2,75 %, 01-06-2022	26 000 000	26 825	26 750
Gouvernement du Canada, 3,75 %, 01-06-2019	10 400 000	11 251	10 486
Gouvernement du Canada, coupon classique, 0,00 %, 01-12-2019	17 500 000	17 099	17 204
Gouvernement du Canada, coupon classique résiduel, 0,00 %, 01-06-2019	5 000 000	4 906	4 963
Total des obligations du gouvernement fédéral		173 138	173 337
Obligations de gouvernements provinciaux			
Province de l'Alberta, 1,60 %, 01-09-2022	2 500 000	2 447	2 433
Province de l'Alberta, 4,00 %, 01-12-2019	2 600 000	2 786	2 648
Province de l'Ontario, 4,20 %, 02-06-2020	5 000 000	5 169	5 150
Province de l'Ontario, coupon classique, 0,00 %, 02-12-2020	15 000 000	14 024	14 387
Total des obligations de gouvernements provinciaux		24 426	24 618

Au 31 décembre 2018 (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
Obligations de sociétés – non convertibles			
801611 Ontario Ltd., 10,40 %, 31-10-2023*	5 967 917	5 968	10 237
801611 Ontario Ltd., 5,00 %, 31-10-2023*	5 354 227	5 354	9 336
801611 Ontario Ltd., 6,82 %, 31-10-2023*	7 295 975	7 296	9 945
801611 Ontario Ltd., 9,36 %, 31-10-2023*	4 799 948	4 800	8 288
Total des obligations de sociétés – non convertibles		23 418	37 806
Total des obligations canadiennes		220 982	235 761
Total des obligations		220 982	235 761

* L'émetteur de ce titre et l'émetteur du fonds sont des sociétés liées.



Tableau des placements

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

Au 31 décembre 2018

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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
Colombie-Britannique										
840 Howe Street*										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 573	74 000	31 déc. 18	105 326	97,86 %	—	2 639
650 West Georgia Street*										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	32 816	79 250	31 déc. 18	118 490	95,69 %	(29 319)	3 149
4750 Arbutus Street										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 054	29 100	1 ^{er} mars 18	39 386	99,00 %	(8 109)	1 028
4600 Jacombs Road										
Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	7 320	9 960	1 ^{er} oct. 18	37 951	88,86 %	—	311
7200 Market Crossing										
Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 301	87 100	1 ^{er} nov. 18	137 392	99,61 %	—	3 382
13811 et 13911 Wireless Way										
Richmond (C.-B.)	69,93 %	Bureaux	1 ^{er} juin 06	25 754	29 720	1 ^{er} avr. 18	105 118	100,00 %	—	1 385
14815 – 108th Avenue										
Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	19 921	10 839	1 ^{er} oct. 18	71 687	95,73 %	—	272
3200 Island Highway										
Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	52 008	56 643	1 ^{er} juill. 18	202 066	86,72 %	(24 586)	2 330
2401 Millstream Road										
Victoria (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	2 août 07	69 775	63 980	1 ^{er} août 18	184 896	90,30 %	(25 803)	2 601
7488 King George Highway										
Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 315	43 890	1 ^{er} avr. 18	101 292	87,53 %	—	1 564
9500 Glenlyon Parkway										
Burnaby (C.-B.)	70,00 %	Bureaux	12 août 08	45 873	53 130	1 ^{er} avr. 18	115 206	100,00 %	—	3 206
13700 et 13711 International Place, 13511, 13551, 13571, 13575, 13775, 13777 et 13800 Commerce Parkway										
Richmond (C.-B.)	70,00 %	Bureaux	12 août 08	160 616	131 880	1 ^{er} sept. 18	531 278	86,37 %	—	4 320



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
1500 et 1575 Banks Road Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	34 876	42 420	1 ^{er} août 18	105 488	96,78 %	—	2 010
2130 Louie Drive West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	64 585	60 500	1 ^{er} févr. 18	256 821	96,50 %	—	2 973
753 Seymour Street* Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Immeuble en construction	12 déc. 01	19 094	21 802	31 déc. 18	s.o.	s.o.	—	(5)
Alberta										
4637 Macleod Trail SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	16 982	41 000	1 ^{er} sept. 18	172 838	94,90 %	(14 314)	1 628
300 5th Avenue SE* Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	29 523	54 230	31 déc. 18	234 307	64,17 %	—	2 932
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	24 153	50 465	1 ^{er} sept. 18	182 798	89,03 %	—	2 009
10145 – 121 Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	13 019	27 700	1 ^{er} avr. 18	101 533	85,44 %	—	1 092
605 – 5th Avenue SW* Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	26 415	28 770	31 déc. 18	129 762	71,29 %	—	1 722
530 – 8th Avenue SW Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	85 151	108 225	1 ^{er} mars 18	307 964	82,46 %	(39 807)	4 538
8403 Roper Road Edmonton (Alberta)	100,00 %	Industriel	28 déc. 97	18 643	19 200	1 ^{er} mars 18	135 000	100,00 %	(2 914)	1 905
1300 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00%	Bureaux	23 nov. 18	6 312	6 312	Acquisition	35 188	82,53 %	—	38
300 et 350 – 7th Avenue SW* Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	81 455	64 800	31 déc. 18	191 129	76,38 %	—	3 689
9940 – 106th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 804	30 769	1 ^{er} août 18	124 114	96,15 %	—	2 343
9942 – 108th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	18 827	23 496	1 ^{er} mai 18	115 424	100,00 %	—	1 541
6703 – 68th Avenue NW Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	15 août 07	59 100	53 410	1 ^{er} févr. 18	394 762	98,43 %	—	3 285



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
5103 – 36th Street NW et portion du 3604 51st Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	3 476	5 438	1 ^{er} nov. 18	s.o.	s.o.	—	(121)
4035 – 53rd Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	13 910	13 100	1 ^{er} nov. 18	94 835	100,00 %	—	691
3603 – 53rd Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 225	3 176	1 ^{er} nov. 18	s.o.	s.o.	—	(75)
3604 – 51st Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 605	6 550	1 ^{er} nov. 18	39 004	100,00 %	—	364
3806 – 51st Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	4 998	5 100	1 ^{er} nov. 18	36 087	56,41 %	—	(65)
401 – 9th Avenue SW*										
Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	155 250	130 270	1 ^{er} déc. 18	376 139	99,33 %	(42 557)	10 228
7103 – 68th Avenue NW										
Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	4 mai 12	52 926	44 870	1 ^{er} févr. 18	264 233	91,66 %	—	3 076
6301, 6315 et 6325 – 106 Avenue SE										
Calgary (Alberta)	70,00 %	Industriel	17 déc. 14	98 795	114 800	1 ^{er} avr. 18	745 500	100,00 %	—	6 262
35, 65 et 69 Mackenzie Way SW										
Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	22 661	22 300	1 ^{er} févr. 18	71 152	100,00 %	—	1 148
124 – 8th Street SW										
Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 098	2 200	1 ^{er} févr. 18	s.o.	s.o.	—	(58)
1216 – 8th Street SW										
Calgary (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	23 févr. 18	11 380	11 381	Acquisition	8 224	28,10 %	—	28
Saskatchewan										
225 Betts Avenue										
Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 518	54 110	1 ^{er} sept. 18	177 178	100,00 %	—	3 096
Manitoba										
200 Graham Avenue										
Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc. 15	48 734	47 600	1 ^{er} sept. 18	147 847	87,31 %	—	1 746
Ontario										
185 Enfield Place										
Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	1 584	4 500	1 ^{er} déc. 18	s.o.	s.o.	—	27



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	29 998	52 079	1 ^{er} juin 18	162 476	81,87 %	(15 519)	1 867
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	43 871	94 160	1 ^{er} août 18	165 620	97,99 %	(21 430)	3 169
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	31 738	58 100	1 ^{er} janv. 18	210 305	95,42 %	—	2 888
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	43 649	77 800	1 ^{er} oct. 18	314 085	98,23 %	(20 878)	3 233
1551 Riverside Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	29 344	43 900	1 ^{er} avr. 18	191 130	98,45 %	(21 398)	2 221
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	98 382	192 400	1 ^{er} mai 18	555 292	94,06 %	(102 193)	7 259
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	72 269	77 805	1 ^{er} nov. 18	358 348	97,26 %	(669)	3 513
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	16 956	32 750	1 ^{er} mai 18	73 908	96,46 %	—	435
5166–5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	40 251	66 600	1 ^{er} juin 18	212 494	93,10 %	(17 971)	2 406
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	13 210	25 095	1 ^{er} août 18	74 163	97,32 %	(9 608)	973
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	38 564	69 260	1 ^{er} mars 18	180 074	100,00 %	(27 744)	3 586
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	65 587	131 700	1 ^{er} juill. 18	207 631	96,03 %	(46 288)	4 638
40 High Park Avenue et 77 Quebec Ave. Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	76 316	149 576	1 ^{er} oct. 18	313 033	94,23 %	(37 264)	5 177
640, 642 et 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	54 253	87 825	1 ^{er} mai 18	264 722	93,98 %	(52 488)	3 547
2260 Argentia Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 549	10 200	1 ^{er} juin 18	128 497	100,00 %	—	947
6665, 6675–6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 319	9 575	1 ^{er} juin 18	118 268	100,00 %	—	859



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 007	10 500	1 ^{er} juin 18	108 428	100,00 %	—	841
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	98,75 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	5 517	8 500	1 ^{er} juin 18	93 611	100,00 %	—	762
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	78 140	158 250	1 ^{er} juin 18	259 301	99,69 %	—	5 372
2250 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	3 020	5 200	1 ^{er} juill. 18	31 910	100,00 %	—	263
7070 Mississauga Road* Mississauga (Ontario)	25,00 %	Bureaux	7 août 03	12 485	20 950	31 déc. 18	61 032	100,00 %	—	918
55 – 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	20 844	33 600	1 ^{er} août 18	271 901	100,00 %	(13 121)	1 601
50 High Park Avenue et 55 Quebec Ave. Toronto (Ontario)	75,00 %	Immeuble en construction	25 mars 03	82 714	100 256	31 déc. 18	s.o.	s.o.	—	115
1–2, 4–5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castlview, 7925 et 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	27 574	39 855	1 ^{er} mars 18	354 366	100,00 %	—	1 803
3485 Steeles Avenue Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 072	7 840	1 ^{er} mars 18	61 345	100,00 %	—	345
3495 Steeles Avenue Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 671	7 546	1 ^{er} mars 18	56 121	100,00 %	—	340
3389 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Immeuble en construction	11 oct. 01	661	658	1 ^{er} mars 18	s.o.	s.o.	—	6
2679 – 2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	18 267	27 545	1 ^{er} août 18	230 980	100,00 %	(10 680)	1 392
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 16	63 019	58 380	1 ^{er} avr. 18	351 839	100,00 %	—	3 112
1541 Riverside Drive Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	18 739	25 500	1 ^{er} avr. 18	122 109	98,57 %	(9 455)	1 301
1 Van Der Graaf Court Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	4 162	5 125	1 ^{er} juin 18	51 103	100,00 %	—	169



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
1 Woodslea Road Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	5 073	5 885	1 ^{er} juin 18	55 074	100,00 %	—	242
5 Intermodal Drive Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	28 mai 04	3 376	4 855	1 ^{er} juin 18	43 554	100,00 %	—	236
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	31 janv. 05	3 649	5 635	1 ^{er} août 18	47 015	100,00 %	—	273
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Divers	18 févr. 05	8 290	6 150	1 ^{er} févr. 18	s.o.	s.o.	—	319
415 – 419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	4 944	8 750	1 ^{er} févr. 18	95 763	100,00 %	—	465
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 483	4 175	1 ^{er} févr. 18	42 165	100,00 %	—	207
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 656	4 900	1 ^{er} févr. 18	46 344	100,00 %	—	204
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 441	5 950	1 ^{er} févr. 18	57 127	100,00 %	—	200
50 – 70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 478	4 000	1 ^{er} févr. 18	41 887	100,00 %	—	191
20–24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	16 788	23 600	1 ^{er} janv. 18	47 327	96,67 %	—	1 182
35, 41–63, 65 et 95 High Park Ave., 66 et 102–116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	168 155	330 980	1 ^{er} mars 18	699 278	97,47 %	(95 741)	12 479
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	38 372	35 400	1 ^{er} mars 18	116 333	88,96 %	—	1 507
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	6 640	1 ^{er} mars 18	s.o.	s.o.	—	—
99 Savannah Oaks Drive Brantford (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	20 641	18 410	1 ^{er} nov. 18	369 541	81,44 %	—	548
8400 – 8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	19 768	20 650	1 ^{er} nov. 18	165 075	100,00 %	—	754



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
800 – 900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 303	35 350	1 ^{er} avr. 18	68 025	97,62 %	—	1 752
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 182	15 600	1 ^{er} août 18	53 393	97,61 %	—	846
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 570	19 650	1 ^{er} août 18	62 582	100,00 %	—	855
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 521	8 500	1 ^{er} août 18	32 375	95,40 %	—	242
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Industriel	8 févr. 08	14 918	15 950	1 ^{er} janv. 18	140 000	100,00 %	(5 239)	1 065
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	69 818	101 500	1 ^{er} févr. 18	205 215	99,28 %	(24 211)	3 626
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	42 484	65 100	1 ^{er} oct. 18	131 623	98,53 %	—	2 816
145 – 167 Bell Boulevard Belleville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	4 janv. 07	9 593	10 150	1 ^{er} janv. 18	46 891	100,00 %	—	668
5150 – 5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	158 005	170 170	1 ^{er} nov. 18	500 932	93,31 %	—	6 685
350 – 360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 590	20 445	Acquisition	48 387	100,00 %	(12 585)	431
2310 – 2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	46 780	47 768	1 ^{er} nov. 18	164 023	100,00 %	—	2 454
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 165	163 800	1 ^{er} juill. 18	387 273	99,73 %	(81 490)	7 939
3130, 3470, 3480, 3490, 3500, 3505, 3520, 3530, 3535, 3550, 3580, 3585, 3600 A et B, 3615, et 3620 A et B Laird Road Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	96 674	109 900	1 ^{er} janv. 18	797 526	94,29 %	—	5 290
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	39 887	45 290	1 ^{er} avr. 18	312 600	98,92 %	—	2 104
Québec										
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 277	9 300	1 ^{er} oct. 18	104 560	100,00 %	—	439



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
9415-9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	5 065	7 200	1 ^{er} oct. 18	88 951	85,85 %	—	333
9305-9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 952	9 100	1 ^{er} oct. 18	113 256	83,63 %	—	321
6520-6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	11 480	14 700	1 ^{er} oct. 18	189 889	64,00 %	—	344
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	22 245	31 300	1 ^{er} nov. 18	411 265	100,00 %	—	1 411
43 - 55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 098	22 400	1 ^{er} janv. 18	91 852	95,05 %	—	1 247
224, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 046	17 675	1 ^{er} août 18	121 990	100,00 %	—	937
819 - 847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	33 362	31 500	1 ^{er} mai 18	128 191	85,65 %	—	1 482
1350, boul. René-Lévesque* Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	92 629	95 795	14 déc. 18	186 714	86,10 %	(47 850)	5 393
1360, boul. René-Lévesque* Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 738	64 190	14 déc. 18	138 797	90,63 %	(29 328)	1 168
1025, rue Lucien L'Allier* Montréal (Québec)	35,00 %	Divers	14 déc. 16	1 927	3 955	14 déc. 18	s.o.	s.o.	—	(70)
5999, avenue Monkland Montréal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	48 711	47 300	1 ^{er} mai 18	137 664	88,49 %	(28 720)	1 189
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 499	6 499	Acquisition	50 400	100,00 %	—	125
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	9 674	9 695	Acquisition	75 000	100,00 %	—	179
4101 - 4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 993	6 995	Acquisition	54 236	100,00 %	—	131
4133 - 4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	8 391	8 400	Acquisition	61 483	100,00 %	—	158
4177 - 4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	19 001	19 025	Acquisition	150 818	100,00 %	—	361



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 ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2018
Atlantique										
1959 Upper Water Street*										
Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	22 733	28 530	31 déc. 18	109 009	92,88 %	—	1 952
1969 Upper Water Street*										
Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	18 816	31 763	31 déc. 18	122 627	85,72 %	—	1 773
Purdys Wharf-The Wharf* Upper Water Street										
Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Divers	30 juin 90	183	—	31 déc. 18	s.o.	s.o.	—	—
États-Unis										
396 West Greens Road										
Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	30 264	8 030	1 ^{er} nov. 18	132 913	9,21 %	—	(1 493)
396 West Greens Road										
Houston, Texas	70,00 %	Terrain	21 juin 06	438	680	1 ^{er} nov. 18	s.o.	s.o.	—	—
8101 Sam Houston Parkway										
Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	21 052	18 799	1 ^{er} nov. 18	95 760	73,50 %	—	1 168
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										134
Total partiel des immeubles de placement				4 082 589	5 264 500		19 124 207		(919 279)	223 554
moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(913 468)	(919 279)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge				(4 949)	—					
Total des immeubles de placement - net				3 164 172	4 345 221					
Total des obligations				220 981	235 761					
Total des placements - net				3 385 153	4 580 982					

* 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 2018 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.

Au 31 décembre 2018, 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 2019	198 966 \$
31 décembre 2020	106 555
31 décembre 2021	152 788
31 décembre 2022	49 089
31 décembre 2023	70 197
Par la suite	335 873
	913 468
Ajustement de la juste valeur	5 811
Total	919 279 \$



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*	2018
				Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	27 509 \$	14 225 \$	41 734 \$	417 \$
Total	27 509 \$	14 225 \$	41 734 \$	417 \$
En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats			0,9 %	

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

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

* 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.

	2018				Total
	Moins de 1 an*	De 1 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans	
Obligations	35 301 \$	200 460 \$	— \$	— \$	235 761 \$

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

* 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 2018, 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 6 168 \$ (7 299 \$ au 31 décembre 2017) ou d'environ 0,13% (0,16% au 31 décembre 2017), 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 2018, 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



31 416 \$ (29 800 \$ au 31 décembre 2017) et d'environ 0,70 % (0,66 % au 31 décembre 2017) 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 2018. 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 2018 et en 2017, 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.

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 2018 ni en 2017.

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 présentées ci-dessous sont fournies par des agences de notation indépendantes, dont DBRS, Standard & Poor's, Moody's Investors Service et Fitch Ratings. Nous utilisons la notation la plus faible fournie par les agences de notation.

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

	2018		2017	
	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	73,6	3,7	69,3	4,5
AA	6,1	0,3	8,1	0,5
A	4,3	0,2	12,4	0,8
SN*	16,0	0,8	10,2	0,7
Total	100,0	5,0	100,0	6,5

* 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 :

	2018			
	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
ACTIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Obligations	— \$	197 955 \$	37 806 \$	235 761 \$
Immeubles de placement	—	—	5 264 500	5 264 500
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	197 955 \$	5 302 306 \$	5 500 261 \$
PASSIFS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	919 279 \$	— \$	919 279 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(721 324) \$	5 302 306 \$	4 580 982 \$

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

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 :

	2018		2017	
	Obligations	Immeubles de placement	Obligations	Immeubles de placement
Solde au début de l'exercice	30 103 \$	4 948 614 \$	29 263 \$	4 573 428 \$
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	7 703	108 659	840	65 407
Achats	—	237 864	—	331 428
Ventes	—	(30 637)	—	(21 649)
Settlements	—	—	—	—
Transferts vers le niveau 3	—	—	—	—
Transferts hors du niveau 3	—	—	—	—
Solde à la clôture de l'exercice	37 806 \$	5 264 500 \$	30 103 \$	4 948 614 \$
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	7 703 \$	109 687 \$	840 \$	70 800 \$

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 :

	2018	2017
Solde au début de l'exercice	4 948 614 \$	4 573 428 \$
Ajouts	237 864	331 428
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	104 776	68 938
Cessions	(30 637)	(21 649)
Fluctuations des taux de change	3 883	(3 531)
Solde à la clôture de l'exercice	5 264 500 \$	4 948 614 \$



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 :

Type d'immeuble	Dépendance entre les données importantes non observables et l'évaluation de la juste valeur							
	Taux d'actualisation ⁽¹⁾			Taux réversif ⁽²⁾			Taux d'inoccupation ⁽³⁾	
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
Bureaux	5,0 %	10,0 %	6,1 %	4,5 %	8,8 %	5,4 %	10,2 %	
Industriel	5,3 %	7,3 %	6,2 %	5,0 %	6,8 %	5,7 %	3,7 %	
Commerce de détail	5,3 %	7,0 %	6,2 %	4,3 %	6,3 %	5,4 %	5,2 %	
Commercial	5,0 %	10,0 %	6,1 %	4,3 %	8,8 %	5,5 %	6,6 %	
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,5 %	5,0 %	4,0 %	s.o.	s.o.	s.o.	5,1 %	
Total	3,5 %	10,0 %	5,5 %	4,3 %	8,8 %	5,5 %	6,3 %	

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 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 2018, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 2 745 763 \$ (2 668 251 \$ au 31 décembre 2017).

J. Engagements

Au 31 décembre 2018, 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 797 201 \$ (186 400 \$ au 31 décembre 2017).

Le Fonds a conclu des contrats de location simple visant des terrains qu'il utilise pour tirer des produits d'immeubles de placement. Les paiements de location sont imputés aux résultats sur la période d'utilisation. Les paiements minimaux futurs globaux au titre de la location et par exercice se présentent comme suit :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 et par la suite	Total
Paiements futurs au titre de la location	3 222 \$	129 046 \$	145 156 \$				



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)				
	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017	2016	2015	2014
Placement seulement	1 124 579	1 151 246	1 121 788	1 092 380	1 030 469	2 580 844	2 468 782	2 263 733	2 091 992	1 886 264
Placement seulement (AI)	460 302	406 034	318 374	299 472	257 088	286 255	246 267	190 034	177 482	152 393
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (AC/AL)	2 639 342	2 466 452	2 451 122	2 116 639	2 198 123	814 577	711 074	664 769	544 613	540 429
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	785 466	914 595	1 088 081	1 289 912	1 501 434	259 397	290 449	335 472	389 386	446 960
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	502 889	579 320	691 367	834 123	982 308	174 158	193 060	223 210	263 109	304 910
Gestion de l'actif (IC)	54 954	60 565	69 289	79 645	99 256	38 397	40 188	44 026	48 869	59 232
Police avec garantie de 75/75	5 931 054	5 058 972	4 562 642	5 084 865	4 561 298	97 508	80 044	69 949	76 169	67 245
Police avec garantie de 75/100	3 336 827	3 025 245	3 258 000	3 781 799	3 383 196	54 225	47 360	49 462	56 152	49 487
Police avec garantie de 100/100	231 193	224 952	248 736	337 684	311 035	3 589	3 379	3 639	4 853	4 423
Police avec garantie de 75/75 SP1	5 274 752	4 904 039	4 414 411	2 652 308	1 341 786	74 061	65 968	57 278	33 481	16 600
Police avec garantie de 75/100 SP1	2 633 732	2 245 141	1 911 211	606 451	257 382	36 583	29 926	24 613	7 611	3 171
Police avec garantie de 100/100 SP1	172 293	173 472	200 762	37 471	12 291	2 336	2 266	2 543	464	150
Police avec garantie de 75/75 SP2	5 054 929	4 904 635	4 266 462	3 458 517	2 752 420	83 896	76 040	62 225	47 854	36 391
Police avec garantie de 75/100 SP2	1 525 943	1 409 338	1 349 980	1 139 841	843 322	25 326	21 850	19 689	15 772	11 150
Police avec garantie de 100/100 SP2	24 387	31 128	38 717	39 560	10 219	405	483	565	547	135
Police avec garantie de 75/75 SP	543 251	—	—	—	—	5 574	—	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	87 501	—	—	—	—	896	—	—	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	984 067	—	—	—	—	10 111	—	—	—	—



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 part (note 7)

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Valeur liquidative par part (\$)					Augmentation (diminution) par part (\$)	
	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017
Placement seulement	2 294,94	2 144,44	2 017,97	1 915,08	1 830,49	150,50	126,47
Placement seulement (AI)	621,88	606,52	596,89	592,65	592,77	15,36	9,63
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (AC/AL)	308,63	288,30	271,21	257,30	245,86	20,33	17,09
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	330,25	317,57	308,32	301,87	297,69	12,68	9,25
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	346,32	333,25	322,85	315,43	310,40	13,07	10,40
Gestion de l'actif (IC)	698,72	663,56	635,39	613,59	596,76	35,16	28,17
Police avec garantie de 75/75	16,44	15,82	15,33	14,98	14,74	0,62	0,49
Police avec garantie de 75/100	16,25	15,65	15,18	14,85	14,63	0,60	0,47
Police avec garantie de 100/100	15,52	15,02	14,63	14,37	14,22	0,50	0,39
Police avec garantie de 75/75 SP1	14,04	13,45	12,98	12,62	12,37	0,59	0,47
Police avec garantie de 75/100 SP1	13,89	13,33	12,88	12,55	12,32	0,56	0,45
Police avec garantie de 100/100 SP1	13,56	13,06	12,67	12,39	12,21	0,50	0,39
Police avec garantie de 75/75 SP2	16,60	15,50	14,58	13,84	13,22	1,10	0,92
Police avec garantie de 75/100 SP2	16,60	15,50	14,58	13,84	13,22	1,10	0,92
Police avec garantie de 100/100 SP2	16,60	15,50	14,58	13,84	13,22	1,10	0,92
Police avec garantie de 75/75 SP	10,26	—	—	—	—	0,26	—
Police avec garantie de 75/100 SP	10,25	—	—	—	—	0,25	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	10,27	—	—	—	—	0,27	—



Notes annexes

(en milliers de \$ canadiens)

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 2018 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 8 mars 2019.

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 2018. 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) Changements de méthodes comptables

Le Fonds a adopté les normes suivantes lors de leur entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 :

IFRS 9, *Instruments financiers*

IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), a remplacé 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.

En vertu d'IFRS 9, au moment de la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Tous les actifs et les passifs financiers sont comptabilisés dans l'état de la situation financière lorsque le Fonds devient partie aux exigences contractuelles de l'instrument. Les instruments financiers sont décomptabilisés lorsque le droit de percevoir les flux de trésorerie liés aux instruments est échu ou que le Fonds a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ceux-ci. Par conséquent, les opérations d'achat et de vente de placements sont comptabilisées à la date de la transaction.

Tous les instruments financiers ont été classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net à la date d'adoption de cette norme, soit le 1^{er} janvier 2018. L'adoption de cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur l'évaluation ou la présentation des instruments financiers du Fonds.

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

IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), a remplacé 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; par conséquent, l'adoption de cette norme n'a eu aucune incidence sur les états financiers du Fonds.



b) 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 :

La Société doit exercer des jugements importants pour déterminer le classement le plus approprié selon IFRS 9. La Société a évalué le modèle d'affaires du Fonds, sa façon de gérer l'ensemble des instruments financiers et les exigences d'autres normes comptables, et elle a conclu que la comptabilisation à la juste valeur par le biais du résultat net constitue la méthode d'évaluation et de présentation la plus appropriée pour les instruments financiers du Fonds.

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 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.



c) 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.

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.

Lors de la comptabilisation initiale, le Fonds classe et évalue tous les actifs financiers et les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, dans l’état de la situation financière. Les actifs financiers et les passifs financiers sont comptabilisés lorsque le Fonds devient partie aux exigences contractuelles de l’instrument. Les instruments financiers sont décomptabilisés lorsque le droit de percevoir les flux de trésorerie liés aux instruments est échu ou que le Fonds a transféré la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ceux-ci. Par conséquent, les opérations d’achat et de vente de placements sont comptabilisées à la date de la transaction. Le Fonds a choisi comme méthode comptable de ne pas appliquer la comptabilité de couverture.

d) 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).



e) 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. Puisque ces actifs sont très liquides et sont assortis d'une échéance à court terme, ils sont comptabilisés à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

f) 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.

g) 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.



h) 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 de la trésorerie 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.

i) 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 la 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 classe et évalue les instruments financiers à la juste valeur à la date de clôture. Toute variation de la juste valeur 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

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.

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 généralement 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.

j) 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.



k) Montants à payer aux (recevoir des) courtiers

Les montants à payer aux courtiers correspondent à des créiteurs pour titres achetés 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 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 courtiers ou à recevoir des courtiers sont détenus à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

Les montants à payer aux courtiers ou à recevoir des courtiers sont réglés dans les jours ouvrables suivant la date de clôture. Tous les achats et les ventes de titres correspondent à des transactions normalisées.

l) 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 à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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 2018 ni en 2017. 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.

r) Méthodes comptables futures

IFRS 16, *Contrats de location*

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location*, une norme qui entraine en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et qui énonce de nouvelles directives quant à la manière de déterminer les contrats de location ainsi qu'à la comptabilisation, à l'évaluation et à la présentation des contrats de location par les preneurs. Le preneur comptabilise maintenant un passif lié aux paiements futurs au titre de la location pour chaque contrat de location. Un actif au titre du droit d'utilisation est également comptabilisé et amorti sur sa durée d'utilité. Par conséquent, la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement n'existe plus.

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

Dans le cadre de l'application initiale d'IFRS 16, le Fonds peut choisir l'approche rétrospective intégrale ou l'approche rétrospective modifiée. Le Fonds a choisi d'adopter l'approche rétrospective modifiée.



Le Fonds adoptera cette norme lors de son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Les actifs au titre du droit d'utilisation et les obligations locatives seront présentés dans des postes distincts de l'état de la situation financière et n'auront aucune incidence sur l'actif net d'ouverture attribuable aux titulaires de contrats. Le Fonds prévoit que l'adoption de la norme donnera lieu à une augmentation estimative de 88 000 \$ au titre de l'actif et du passif dans l'état de la situation financière. Le Fonds ne prévoit aucune incidence significative sur l'état du résultat global.

3. Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement

Au 31 décembre 2018, 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 % (2,02 % à 6,07 % au 31 décembre 2017) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,63 % (3,78 % au 31 décembre 2017). 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 2019 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.

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 assorties 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 75/75 assorties de l'option S1RF, série Partenaire (SP);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HF, série privilégiée Partenaire (SPP);
- 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 75/100 assorties de l'option S2RF, SP;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HF, SPP;
- 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 polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3RF, SP;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HF, SPP.

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 autres 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 à la fiducie. 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, IG Gestion de patrimoine 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 Itée	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 2018, des frais de 24 596 \$ (20 499 \$ au 31 décembre 2017) 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 2018.
- e) Le Fonds détient des obligations qui ont été émises par 801611 Ontario Ltd. et dont la juste valeur au 31 décembre 2018 était de 37 806 \$ (30 103 \$ au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2018, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 136 723 \$ (127 757 \$ au 31 décembre 2017). 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 206 243 \$ et de 26 008 \$, respectivement (192 718 \$ et 24 302 \$, respectivement, au 31 décembre 2017).

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

9. Chiffres correspondants

L'information comparative concernant les intérêts reçus, laquelle est présentée dans les renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie, a fait l'objet d'ajustements pour inclure les intérêts reçus sur les placements en obligations seulement. L'ajustement a eu une incidence seulement sur les renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie, mais aucune incidence sur les montants présentés dans les états financiers, ni sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats du Fonds.



Informations supplémentaires

(non audité)

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 (%)⁽¹⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2018	2017	2016	2015	2014
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,08	3,29	3,27	3,27	3,28
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,07	3,06	3,05	3,05	3,06
Gestion de l'actif (IC)	1,74	1,85	1,84	1,84	1,84
Police avec garantie de 75/75	3,07	3,06	3,05	3,05	3,05
Police avec garantie de 75/100	3,17	3,16	3,15	3,15	3,15
Police avec garantie de 100/100	3,62	3,62	3,61	3,60	3,61
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,61	2,59	2,58	2,58	2,59
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,77	2,76	2,75	2,75	2,76
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,16	3,15	3,14	3,13	3,15
Police avec garantie de 75/75 SP	1,95	—	—	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	2,05	—	—	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,49	—	—	—	—

Taux de rotation du portefeuille (%)⁽²⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2018	2017	2016	2015	2014
Obligations	3,65	5,17	9,38	5,51	—
Immeubles de placement	0,62	0,48	—	3,36	1,33

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.



Information sur la Société

La société Conseillers immobiliers GWL inc. est une entreprise axée sur la croissance et déterminée à procurer à ses clients des rendements solides à long terme. Nous offrons aux caisses de retraite et aux clients institutionnels des services de gestion d'actifs, de gestion immobilière, d'aménagement, ainsi que des services de conseils immobiliers personnalisés. La société Conseillers immobiliers GWL inc. gère un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers constitué d'immeubles de bureaux, commerces de détail, industriels, résidentiels et à usage mixte, ainsi qu'une réserve dynamique de nouveaux projets d'aménagement. Aux États-Unis, nous offrons des services de conseils immobiliers par l'intermédiaire de notre filiale en propriété exclusive, EverWest Real Estate Investors, dont le siège est à Denver, Colorado.

Haute direction

Paul Finkbeiner

Vice-président principal,
immobilier mondial
La Great-West,
compagnie d'assurance-vie

Ralf Dost

Président

Don Harrison

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

Tanyss Price

Vice-présidente principale
et directrice des finances

Jeff Fleming

Vice-président principal,
placements et aménagement

Glenn Way

Vice-président principal,
Gestion d'actifs, Canada

Tom Sullivan

Vice-président principal,
Gestion d'actifs, Ouest du Canada

Steven Marino

Vice-président principal,
gestion de portefeuille

Anne Morash

Vice-présidente principale,
immeubles résidentiels à
logements multiples

Bureaux

Vancouver

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

Calgary

Western Canadian Place
2700 – 700 9th Avenue SW
Calgary (Alberta) T2P 3V4
Téléphone principal : (403) 777-0410
Télécopieur principal : (403) 269-3266

Edmonton

208 Commerce Place
10155 – 102nd Street
Edmonton (Alberta) T5J 4G8
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) 359-2929
Télécopieur principal : (416) 359-3031

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

Siège social de la Société

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

 [GWL Realty Advisors](#)

 [@gwlra](#)

 [@gwlra](#)

[gwlra.com](#)

 **CONSEILLERS
IMMOBILIERS**