



FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

Rapport annuel 2020

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS



Rapport annuel du FPIC 2020

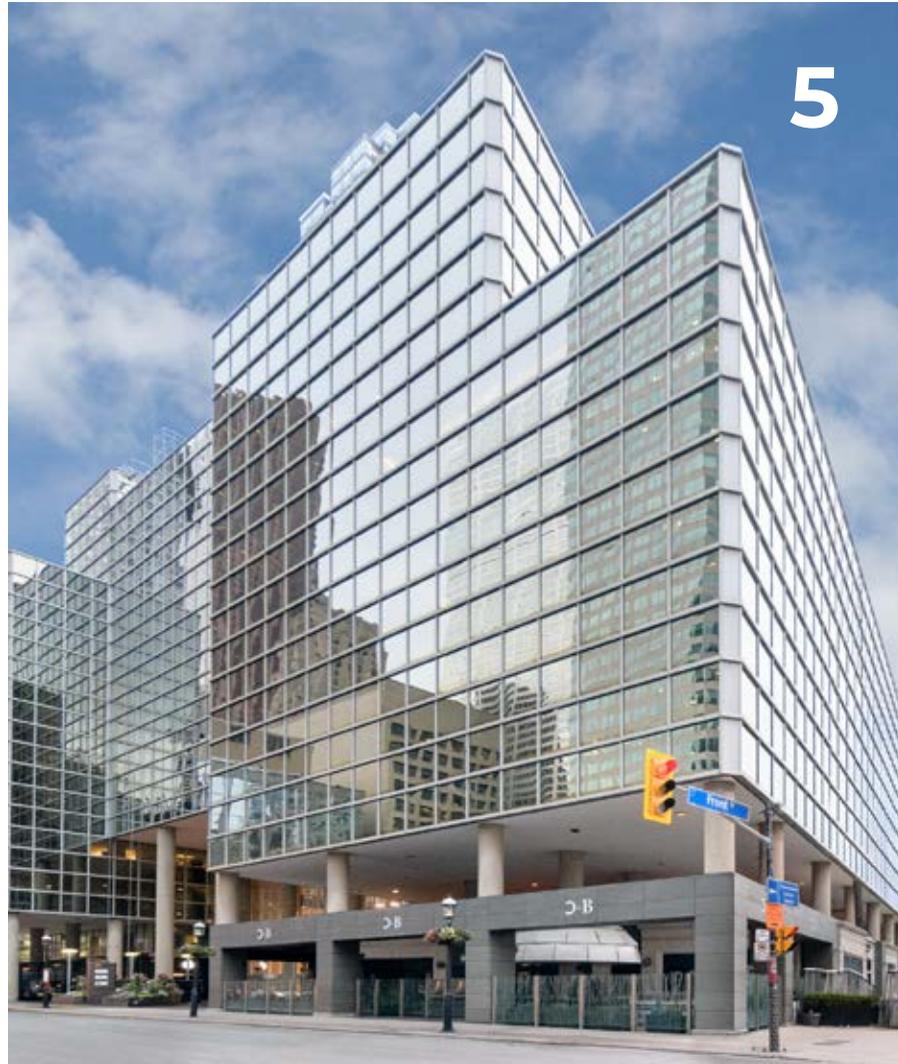


TABLE DES MATIÈRES

Rapport du gestionnaire de portefeuille	3
Vue d'ensemble du Fonds 2020	5
Diversification du portefeuille	6
Aménagement	7
Activités de placement	8
Rendement et attribution	9
Occupation	10
Diversification des locataires	11
Profil de la dette	12
Recherche	13
Développement durable	14
Rapport de l'auditeur indépendant	16
États financiers audités 2020	17
Tableau des placements	19
Notes annexes du tableau des placements	29
Notes afférentes aux états financiers	36
Informations supplémentaires	44
Information sur la Société	45

Rapport du gestionnaire de portefeuille

La pandémie sanitaire de COVID-19 a eu un impact profond sur toutes les facettes de la vie telle que nous la connaissons en 2020, et notamment un énorme impact sur les marchés financiers et de placement mondiaux, créant ainsi des bouleversements et des turbulences.

Rétrospectivement, ces situations ont permis une évaluation solide de la durabilité et de la résilience de la thèse de placements du Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West (FPIC ou le « Fonds »). La capacité du Fonds à résister à ces situations et à offrir un solide rendement ajusté au risque, alors qu'il célébrait son 40e anniversaire, a illustré la valeur d'une approche disciplinée et à long terme du placement.

Malgré l'apparition soudaine des situations liées à la COVID-19 et les restrictions de circulation de la population qui en ont résulté, le Fonds a réussi à dégager un rendement impressionnant de 2,54 % en 2020, soit quelque 600 et 200 points de base (pdb) de mieux que son groupe de fonds homologues, tel que mesuré par l'indice immobilier MSCI et le Property Fund Index (PFI), et 1 500 pdb de mieux que l'indice TSX REIT.

Le rendement du Fonds a été largement soutenu par la résilience du rendement du revenu, qui a atteint 3,8 %. Le niveau de recouvrement des loyers de 97 % du Fonds et l'occupation globale du portefeuille, qui a terminé l'année à 92,5 %, ont été des facteurs clés. La construction défensive du portefeuille du Fonds, avec des allocations supérieures à l'indice de référence dans les classes d'actifs industriels et résidentiels à logements multiples (49 % collectivement), a permis au Fonds de bénéficier de l'adoption accélérée du commerce électronique et de la force continue de l'urbanisation et du marché résidentiel, tout en limitant son exposition globale aux centres commerciaux de détail (pondération de 10 %), le secteur le plus négativement touché par la pandémie.

Ce mérite de la stratégie d'allocation se reflète dans les rendements du capital au niveau des biens immobiliers du Fonds. Le portefeuille a réalisé une perte de capital de 0,4 % au niveau des biens immobiliers, les rendements favorables des secteurs industriel (+10 %) et résidentiels à logements multiples (+5 %) ayant atténué les conditions plus difficiles des secteurs du commerce de détail (-13 %) et des immeubles de bureaux (-7 %). Tout aussi important, l'approche descendante du Fonds en matière de gestion de l'exposition économique a donné la priorité aux investissements à Toronto, Montréal et Vancouver (plus de 70 % de l'allocation), ce qui a permis d'atténuer l'exposition réalisée dans des économies moins bien diversifiées. Le reste du rendement du capital (perte de 93 pdb) est principalement le produit d'une évaluation négative du marché liée à une réduction significative du coût du financement à des niveaux historiquement bas.

La durabilité et le changement climatique se sont imposés comme des risques de gestion critiques pour les investisseurs en 2020, car l'ampleur croissante de la recherche scientifique et l'appréciation des conséquences des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ont rehaussé leur profil. Le Fonds a fait sa troisième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2020, et a obtenu quatre étoiles vertes (Green Star), avec une cote de 83 et s'est classé au 11^e percentile dans la catégorie Global Diversified (201 participants). L'engagement du Fonds à l'égard de la résilience a conduit à une analyse par un tiers, achevée en 2020, de son profil de risque lié aux catastrophes climatiques pour chacun de ses actifs et à son inclusion officielle dans le cadre de sa sélection prudente des placements. Le Fonds est fermement résolu à tirer parti de ses premiers avantages dans ce domaine pour stimuler le rendement.

« Le rendement du Fonds a été largement soutenu par la résilience du rendement du revenu, qui a atteint 3,8 %. Le niveau de recouvrement des loyers de 97 % du Fonds et l'occupation globale du portefeuille, qui a terminé l'année à 92,5 %, ont été des facteurs clés. »



Le Fonds a continué à appliquer son approche disciplinée de la construction du portefeuille, en donnant la priorité aux emplacements durables, axés sur les transports en commun et riches en commodités, ainsi qu'aux améliorations de haute qualité. Ces caractéristiques trouvent un écho auprès des locataires d'aujourd'hui, tout en conservant l'adaptabilité nécessaire pour s'adapter à l'évolution des besoins des locataires et en offrant aux investisseurs des rendements intéressants à long terme. Un élément essentiel de l'exécution de cette stratégie est la discipline qui consiste à céder des actifs au fur et à mesure que les plans d'affaires au niveau des propriétés sont achevés et que la valeur des actifs est maximisée, tout en maintenant les objectifs déterminés de diversification du portefeuille.

Le Fonds a réussi à se départir de biens immobiliers d'une valeur de plus de 400 millions de dollars en 2020, dans le cadre de trois transactions. En 2019, le gestionnaire du Fonds a indiqué le désir de se défaire d'un immeuble de bureaux de 208 millions de dollars situé dans la banlieue de Vancouver. Le Fonds a réussi à conclure deux cessions au deuxième trimestre de 2020, à des prix qui reflétaient les situations antérieures à la pandémie de COVID-19. Afin de faciliter la construction future d'environ 580 000 pieds carrés de densité multirésidentielle récemment approuvée à High Park Village dans la région du Grand Toronto, le Fonds a formé un partenariat de coentreprise stratégique, réalisant ainsi un produit supplémentaire de 200 millions de dollars par la vente d'une participation de 50 % dans quatre tours d'habitation. Le Fonds souhaite réinvestir ces produits dans l'exécution de sa stratégie de croissance, comme en témoigne l'acquisition d'une parcelle de terrain de huit acres dans la région du Grand Toronto au quatrième trimestre de 2020, destinée à faciliter la construction d'un immeuble industriel d'environ 135 000 pieds carrés.

L'aménagement continue d'être une composante essentielle de la stratégie globale de placement du Fonds (limite de 15 % selon la politique), fournissant ainsi un accès tactique à des possibilités de placement clés tout en offrant des rendements supérieurs ajustés au risque. Malgré les difficultés posées par la COVID-19, le Fonds a pu franchir trois étapes importantes en matière d'aménagement. Le Fonds a achevé la construction d'une installation industrielle de 220 000 pieds carrés à Brampton, en Ontario, immédiatement louée à long terme à une grande organisation logistique. La seconde a été l'achèvement de Livmore High Park (livmorehighpark.com), un projet d'aménagement de deux tours et de 535 unités dans la communauté de High Park à Toronto. Enfin, le Fonds a commencé la construction du 185 Enfield, une participation de 50 % dans une coentreprise pour l'aménagement de 366 unités multirésidentielles dans le cœur du centre-ville de Mississauga. Collectivement, ces placements continueront de faire tourner la stratégie globale de placement du Fonds, qui offre le potentiel de réaliser une création de valeur significative.

Le Fonds continue d'employer une stratégie d'endettement prudente, terminant ainsi l'année 2020 avec un solde hypothécaire de 1,1 milliard de dollars, ce qui représente un ratio prêt/valeur d'immeubles de 17,8 %, confortablement dans la limite de la politique de 35 %, le tout sans recours. Le taux nominal moyen de fin d'année de 3,28 % était inférieur de 12 pds à celui de la fin de 2019, avec une échéance moyenne pondérée de 62 mois. Le Fonds a ajouté 50 millions de dollars de nouveaux financements nets en 2020, ce qui a réduit le taux d'intérêt moyen pondéré global à 3,28 %. À l'horizon 2021, le Fonds est bien positionné pour profiter de taux de dette qui sont historiquement attrayants, alors qu'il dispose d'un financement d'environ 200 millions de dollars arrivant à échéance et d'un taux contractuel de 4,15 %. Le Fonds pense pouvoir améliorer sensiblement ces conditions, grâce à une approche axée sur le portefeuille qui optimise le coût du capital.

Pour ce qui est de l'avenir, le Fonds est bien diversifié, à la fois sur le plan des classes d'actifs et sur le plan géographique, et dispose d'un portefeuille d'actifs durables qui a enregistré de solides rendements. Bien qu'il semble probable que la COVID-19 continue à peser sur notre économie en 2021, l'orientation défensive du Fonds, associée à son exposition à des locataires ayant un crédit solide, le place en bonne position pour maintenir un profil de rendement du revenu élevé et participer à la reprise économique éventuelle.

LE POINT SUR LA SUSPENSION

Le 20 mars 2020, la Canada-Vie a annoncé la suspension temporaire de toute contribution au Fonds, ainsi que de tout rachat et transfert de ce fonds, car la situation liée à la COVID-19 limitait la capacité du secteur à quantifier avec précision l'impact de la COVID-19 sur les marchés immobiliers. Cela a créé une incertitude importante en matière d'évaluation des biens immobiliers appartenant au Fonds, ce qui a entraîné un risque important lié aux valeurs des parts du Fonds. La suspension temporaire a atténué le risque que les investisseurs achètent et vendent des parts à un prix qui ne refléterait pas la valeur du marché. Comme toujours, l'objectif était de protéger les intérêts à long terme des Fonds et des investisseurs. La situation en matière d'évaluation s'est améliorée au cours de l'année, car la mise en œuvre de programmes de soutien gouvernementaux, la découverte et la livraison prévue du vaccin, ainsi que la confiance croissante des investisseurs ont contribué à une reprise importante des transactions de location et de placement. Cette preuve empirique a fourni au domaine de l'évaluation les données nécessaires pour commencer à supprimer progressivement les informations relatives à l'incertitude de l'évaluation pour diverses classes d'actifs.

Le 5 janvier 2021, le Fonds a annoncé le retour de la confiance dans l'évaluation des biens sous-jacents détenus par le Fonds. Cette détermination a été une étape critique dans la décision de lever partiellement la suspension. Le 11 janvier 2021, le Fonds a été ouvert aux contributions et aux transferts. Afin de faciliter un processus de rachat ordonné et de confirmer la liquidité nécessaire, le Fonds a accepté les demandes de rachat pour une période de six semaines. Le Fonds a été en mesure d'accepter un paiement de 100 % des demandes de rachat le 12 mars 2021, et a entièrement levé la suspension temporaire le 19 avril 2021.



Steven Marino
Vice-président exécutif, gestion de portefeuille

Vue d'ensemble du Fonds 2020

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
IMMEUBLES

5 639 M\$
VALEUR
IMMOBILIÈRE BRUTE,
EN BAISSÉ DE 5,5 %
SUR DOUZE MOIS

25 %
CROISSANCE DE LA
VALEUR BRUTE DU
FONDS SUR 5 ANS

3,8 %
RENDEMENT
DES REVENUS

-1,3 %
RENDEMENT
EN CAPITAL

2,5 %
RENDEMENT TOTAL

8,9 %
ANNUALISÉ SUR
10 ANS

97 %
RECOUVREMENT
DES LOYERS D'AVRIL
À DÉCEMBRE

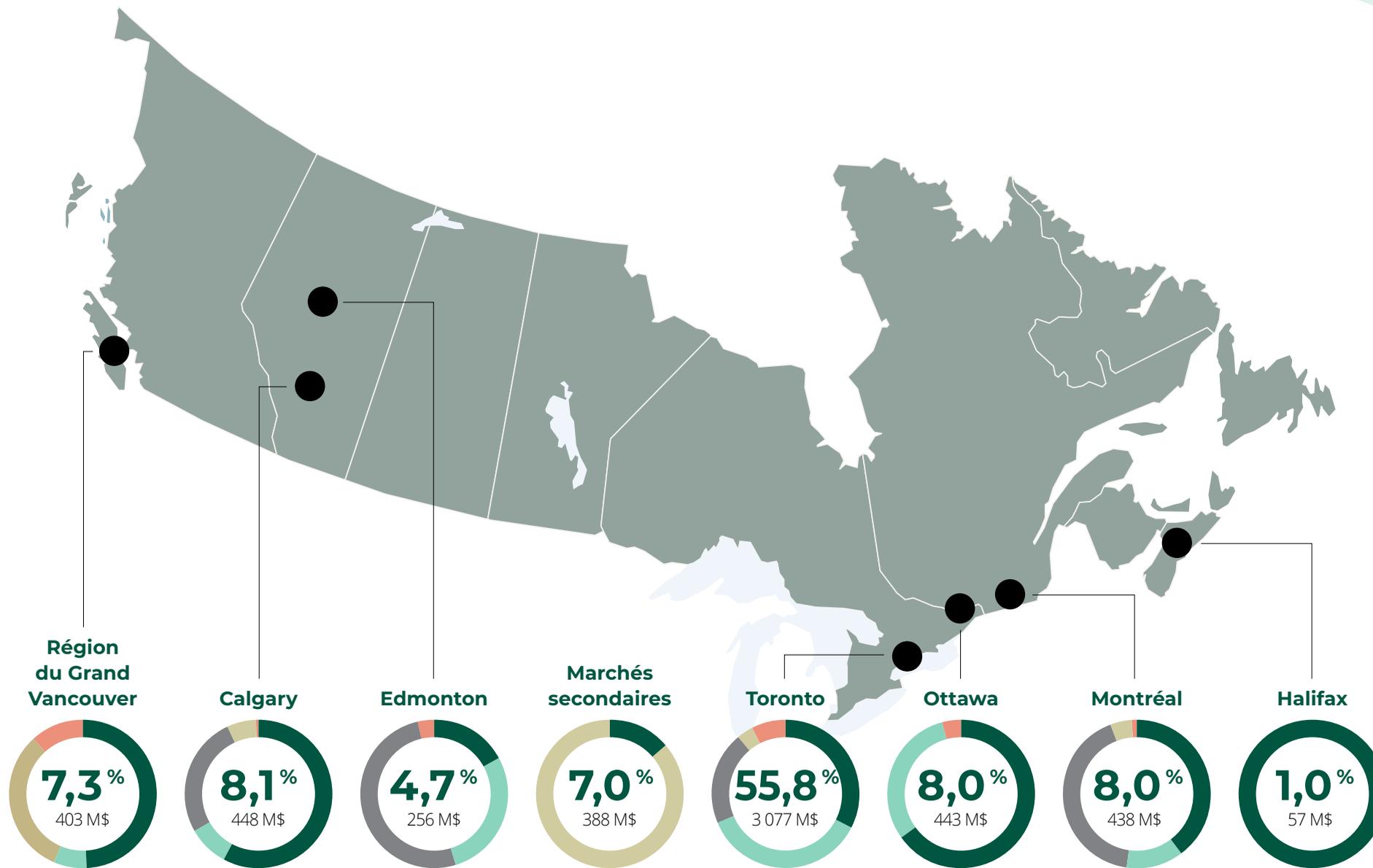
92,5 %
OCCUPATION, EN
BAISSÉ DE 1,76 %
SUR DOUZE MOIS



33, rue Yonge (Toronto, Ontario)

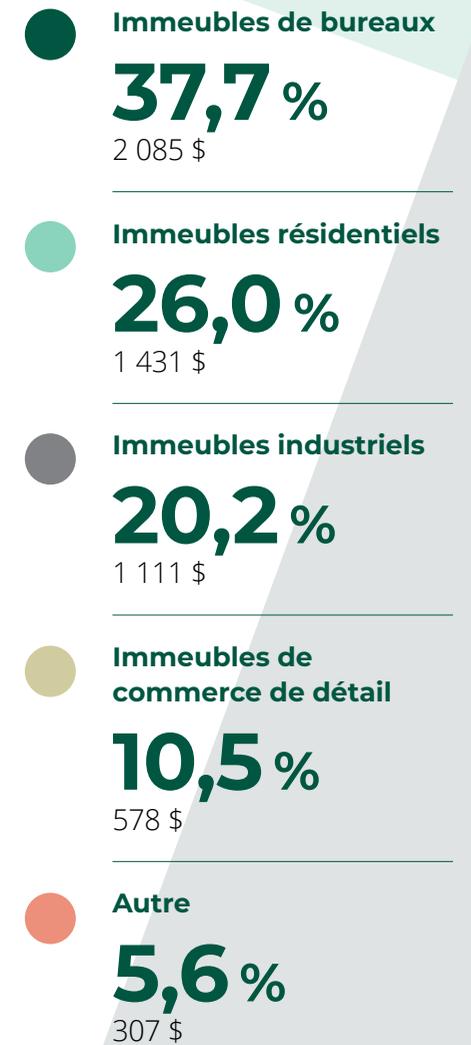


Diversification du portefeuille



EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIFS

(montants en millions de dollars)



Aménagement

THE LIVMORE HIGH PARK

Le réaménagement de Grenadier Square (appelé « The Livmore High Park ») est situé à côté du High Park de Toronto et à quelques pas de la station de métro High Park. Le projet comprenait la construction de deux nouvelles tours (50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue) comprenant 528 nouvelles unités locatives de luxe et 22 000 pieds carrés de nouveaux espaces de commodité dont profiteront les locataires du nouveau et de l'ancien immeuble. Tous les locataires du grand complexe de quatre bâtiments auront désormais accès à une installation de conditionnement physique ultramoderne, à une piscine, à un bain à remous, à un parcours pour chiens, à des barbecues et à un pavillon comprenant des salles de réunion, une aire de jeux intérieure, une salle de théâtre et deux salles de réunion ou de réception. Le 55 Quebec Avenue a été achevé en août 2020, sa location a commencé immédiatement et il est actuellement loué à 85 %. Le 50 High Park Avenue a été achevé en décembre 2020. La mise en location a commencé en février 2021 et le taux de location est actuellement de 12 %. La stabilisation des deux tours est prévue pour le milieu ou la fin du deuxième trimestre de 2022 ou plus tôt. Le projet continue de bénéficier d'une solide campagne de marketing, principalement axée sur la publicité numérique et les médias sociaux, les services d'inscription sur Internet et les affiches sur le site. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site livmorehighpark.com.



The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



VANCOUVER CENTRE II

La construction de cette tour de bureaux de classe « AAA » de 370 000 pieds carrés est presque achevée et les premiers locataires devraient s'y installer au début de 2022. Cet immeuble de bureaux riche en commodités, conçu avec soin et prévu pour la certification LEED^{MD} Platine, est en passe de devenir un aménagement emblématique au milieu du centre technologique en développement dans le centre-ville de Vancouver. Dans la deuxième tour du Vancouver Centre, les occupants bénéficieront d'un lien souterrain exceptionnel avec deux stations du SkyTrain et les offres de services et de commodités des centres commerciaux Vancouver Centre et Pacific Centre. L'immeuble se trouve à un carrefour entre le centre des affaires traditionnel de Vancouver, les communautés résidentielles urbaines et les principaux quartiers commerciaux et de divertissement, offrant ainsi un véritable environnement de vie, travail et loisirs. Son emplacement le long de la rue Seymour le positionne dans la nouvelle section est du centre-ville, où se trouvent Amazon, Microsoft, Telus, Avigilon et d'autres entreprises technologiques.

La structure de la tour a été récemment achevée, l'accent est désormais mis sur l'installation du système de murs rideaux extérieurs et, ensuite, sur les systèmes mécaniques et électriques. La prélocation progresse bien, avec 52 % du bâtiment engagé un an avant l'achèvement prévu.

Vancouver continue d'être le centre d'intérêt de nombreuses entreprises technologiques internationales, et l'immeuble continue de présenter un fort attrait sur le marché et parmi ses concurrents, étant bien placé pour susciter l'intérêt de locataires potentiels au cours de l'année prochaine.



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

Activités de placement

Les activités de placement pour le Fonds étaient limitées en 2020, compte tenu de la suspension temporaire du Fonds et de l'incertitude associée aux valeurs de marché. Ces situations s'étant améliorées, le Fonds poursuivra sa croissance en ajoutant des actifs stratégiques à ses avoirs de base par le biais d'acquisitions et d'aménagements en 2021. Les activités pour l'année comprennent la vente de deux actifs non essentiels de bureaux de banlieue en Colombie-Britannique pour un produit net de plus de 200 millions de dollars. Afin de faciliter la construction future de 580 900 pieds carrés de densité multirésidentielle supplémentaire récemment approuvée à High Park Village dans la région du Grand Toronto, le Fonds a formé un partenariat de coentreprise stratégique, réalisant ainsi un produit supplémentaire de 200 millions de dollars. Le Fonds a également réussi à acquérir une parcelle de terrain de huit acres dans la région du Grand Toronto, destinée à faciliter la construction d'un bâtiment industriel de nouvelle génération de plus de 135 000 pieds carrés.



9500 Glenlyon Parkway (Burnaby, Colombie-Britannique) (Vendu)



Crestwood Corporate Centre (Richmond, Colombie-Britannique) (Vendu)



High Park Village (Toronto, Ontario)

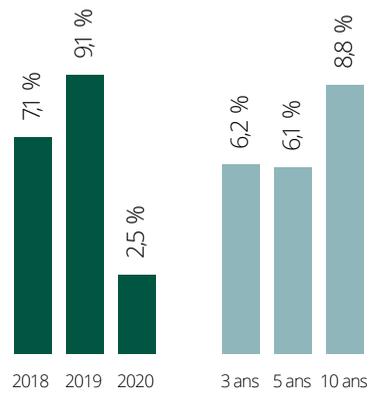


Abbotside Development (Caledon, Ontario)

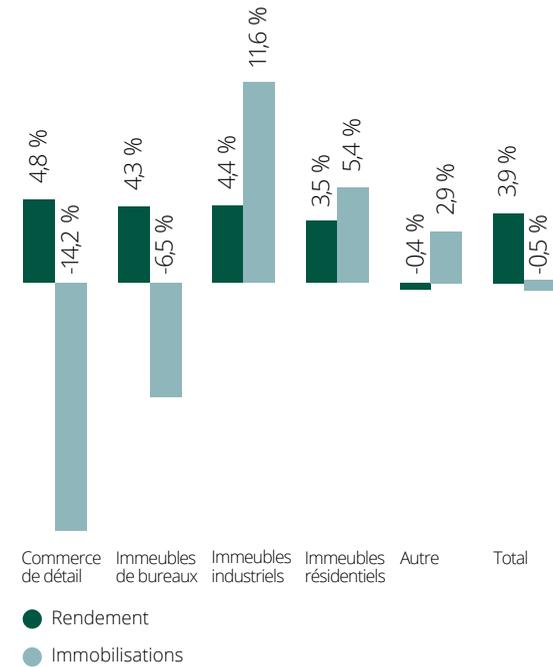


Rendement et attribution

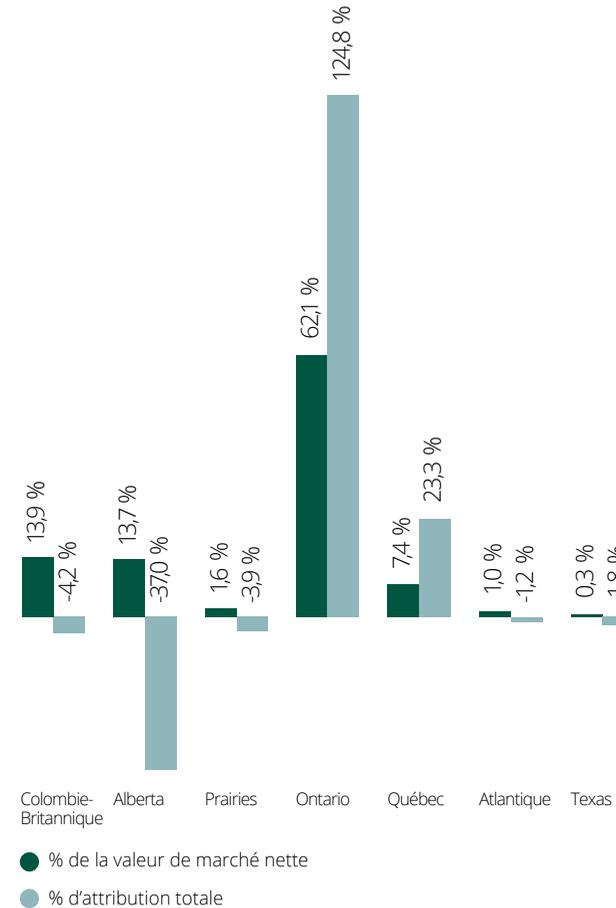
Rendement total



Rendement par classe d'actifs



Attribution et pondération du Fonds par région



Attribution et pondération du Fonds par classe d'actifs

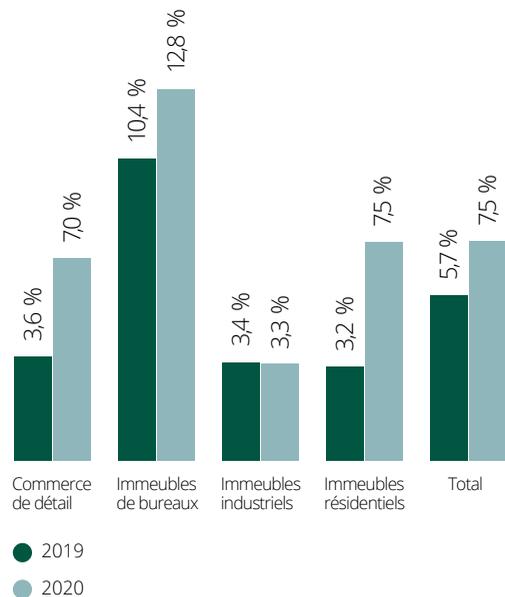


Le secteur industriel continue de bénéficier de l'évolution du paysage du commerce de détail et de l'adoption accélérée du commerce électronique. Quatre-vingt-trois pour cent du rendement total du Fonds provenaient de cette classe d'actifs en 2020.

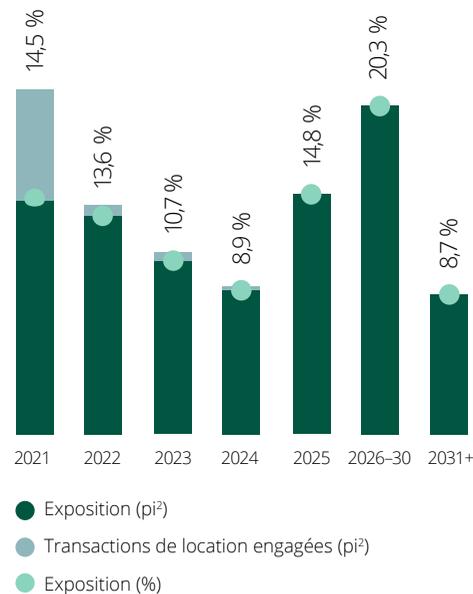
Occupation

L'année 2020 a incontestablement été difficile, la pandémie ayant perturbé tous les aspects de la vie. De nombreuses entreprises ont été contraintes de fermer leurs portes en raison des mesures de confinement imposées par le gouvernement, et de nombreuses incertitudes subsistent. Le Fonds a toutefois réalisé un rendement admirable dans les circonstances, ce qui souligne l'importance de la construction de son portefeuille à orientation défensive. Le Fonds offre depuis longtemps aux investisseurs des revenus réguliers grâce à des niveaux d'occupation élevés provenant d'une liste de locataires de grande qualité et à un profil d'expiration bien équilibré. Si le taux d'occupation a légèrement baissé par rapport à 2019, le rendement des revenus est restée résilient.

Sommaire par classe d'actifs



Expiration de bail



14,8 %
EXPOSITION
MAXIMALE À LA
RECONSTRUCTION SUR
UNE SEULE ANNÉE

29 %
DU PORTEFEUILLE
AVEC ÉCHÉANCES
DE LOCATION
EN 2026+

92,5 %
D'OCCUPATION



Vancouver Centre (Vancouver, Colombie-Britannique)

Diversification des locataires

Le Fonds a été en mesure d'obtenir 97 % de ses revenus locatifs contractuels d'avril à la fin de l'année. Cela a été possible grâce à la qualité sous-jacente et à la diversification de sa base de locataires, qui se compose de plus de 1 300 baux commerciaux uniques et de plus de 5 000 baux résidentiels uniques.

Diversification du portefeuille et des locataires

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2020

Classement	Locataire	Loyer de base annuel	% du total (loyer de base)	Portefeuille commercial (pieds carrés)	DMPB*
1	Organismes fédéraux et autres organismes gouvernementaux	17 575 006 \$	8,6 %	883 397	4,2
2	ConocoPhillips Canada	8 790 482 \$	4,3 %	258 544	4,0
3	La Banque de Nouvelle-Écosse	7 972 908 \$	3,9 %	310 730	1,9
4	Home Depot	6 737 195 \$	3,3 %	814 714	14,3
5	Wal-Mart	5 010 560 \$	2,5 %	498 309	7,1
6	Entrepôts Intramodal inc.	4 935 168 \$	2,4 %	822 528	2,8
7	Infrastructure de l'Alberta	3 575 600 \$	1,8 %	177 887	2,0
8	Invesco Canada Ltd.	3 180 041 \$	1,6 %	149 649	1,5
9	Toronto Transit Commission	3 149 185 \$	1,5 %	151 041	6,5
10	Groupe CGI inc.	3 077 668 \$	1,5 %	92 008	12,2
	Sous-total	64 003 814 \$	31,3 %	4 158 807	6,1
	Autre	140 260 453 \$	68,7 %	12 436 435	4,1
	Total	204 264 267 \$	100,0 %	16 595 242	4,6

* La DMPB est représentative de la portion commerciale (non résidentielle) du portefeuille.

Répartition des locataires

Exposition de la ville et de la classe d'actifs		
1	Finances et assurances	19,1 %
2	Commerce de détail	15,1 %
3	Administration publique	13,1 %
4	Transport et entreposage	10,3 %
5	Secteur manufacturier	10,0 %
6	Mines, pétrole et gaz	8,1 %
7	Services professionnels, scientifiques et techniques	6,8 %
8	Hébergement et services de restauration	4,8 %
9	Commerce de gros	2,6 %
10	Immobilier, location et crédit-bail	1,8 %
	Sous-total	91,7 %
	Autres	8,3 %
	Total	100,0 %

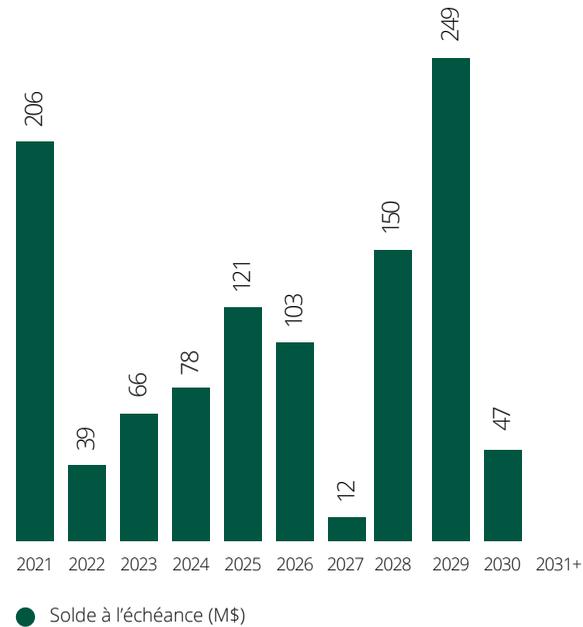




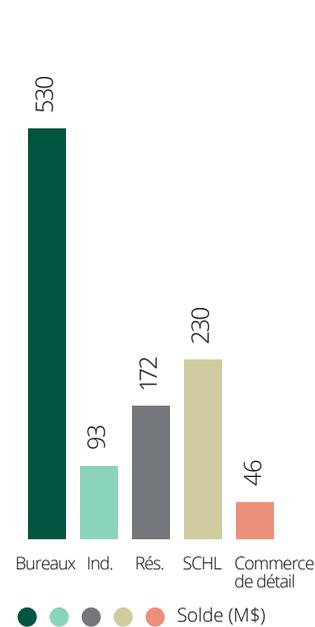
Profil de la dette

Le Fonds emploie une stratégie d'endettement prudente axée sur le nantissement d'actifs permettant d'obtenir comme résultat le plus faible coût du capital. Une pondération importante dans le secteur des immeubles résidentiels à logements multiples a donné au Fonds la possibilité d'utiliser le financement assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à son avantage concurrentiel. Environ un tiers de la dette du portefeuille est assurée par la SCHL et présente un rabais moyen de 70 pdb par rapport au solde du financement hypothécaire conventionnel. L'activité tout au long de l'année 2020 a conduit à une augmentation de 60 pdb du ratio prêt/valeur du Fonds, tout en diminuant le coût total de la dette pondéré de 12 pdb, à 3,28 %.

Profil d'échéance du solde de la dette



Sommaire par classe d'actifs



17,2 %
PAR RAPPORT
À 35 % MAXIMUM

70 PDB
ÉCART DE TAUX ENTRE
UN PRÊT CONVENTIONNEL
ET UN PRÊT ASSURÉ
AUPRÈS DE LA SCHL

1 c\$
DE L'ENCOURS DE
LA DETTE À TAUX FIXE

310 M\$
EN FINANCEMENT
DE LA SCHL

62 MOIS
DURÉE MOYENNE
PONDÉRÉE

39 HYPOTHÈQUES
AFFICHANT UN SOLDE
MOYEN DE 27,5 M\$

3,28 %
TAUX NOMINAL
MOYEN PONDÉRÉ

50 M\$
NOUVEAU FINANCEMENT
NET

Recherche

Vous trouverez ci-dessous un exemple du travail réalisé par l'équipe de recherche et stratégie interne de la société Conseillers immobiliers GWL (CIGWL). L'élaboration de ces approches nous aide à définir la stratégie du portefeuille et donne au Fonds un avantage concurrentiel distinct.

L'AVENIR DES IMMEUBLES DE BUREAUX

La pandémie de COVID-19 a suscité un dialogue important sur l'avenir de la demande de bureaux, d'autant plus que les travailleurs des services professionnels demeurent soumis à une certaine forme de politique de maintien sur place dans le monde entier. Pour CIGWL, le développement de nos perspectives pour le secteur des immeubles de bureaux est apparu comme une priorité de recherche pour 2020. Si l'incertitude persiste à court terme, nos résultats montrent que plusieurs facteurs continuent de soutenir la demande de bureaux à long terme, notamment la croissance de la main-d'œuvre, l'émergence de modèles de travail hybrides et l'évolution du rôle du bureau.

Croissance de la main-d'œuvre et demande de bureaux

La croissance de la main-d'œuvre à long terme continuera de stimuler la demande de bureaux et la croissance du taux d'occupation. Dans la plupart des villes du monde, la croissance de l'emploi dans les bureaux continue de dépasser celle de tous les autres secteurs, à la suite de l'essor de l'« économie du savoir » et à la croissance connexe dans les secteurs de la technologie, des finances et des sciences. La pandémie a accéléré cette tendance, notamment la croissance de domaines émergents tels que la santé, le commerce électronique, l'intelligence artificielle et les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Le travailleur de bureau flexible

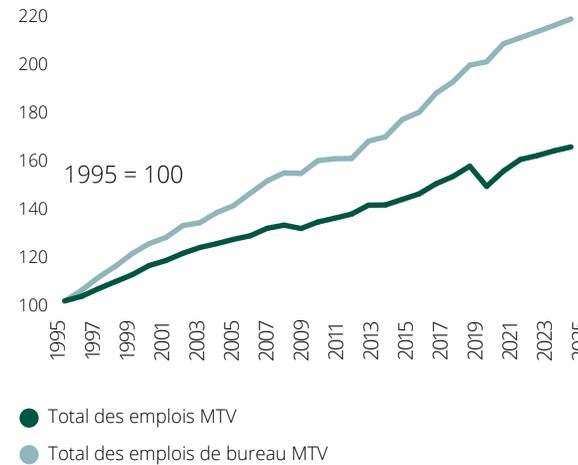
Les résultats des sondages réalisés par l'industrie révèlent que la plupart des employés et des organisations préfèrent un modèle de travail hybride après la COVID-19 (ou après le vaccin). L'entreprise d'architecture mondiale Gensler a mené un sondage en août 2020 qui a révélé que 81 % des travailleurs souhaitaient être au bureau au moins une partie du temps (29 % cinq jours par semaine, 52 % hybride). Quant aux incidences sur la demande de bureaux, KPMG a interrogé 500 chefs d'entreprise en mars 2021 et a constaté que seuls 17 % d'entre eux prévoyaient de réduire leur empreinte physique. Il s'agit d'une réduction importante par rapport aux 69 % de chefs d'entreprise qui prévoyaient de le faire lorsqu'ils ont été interrogés en août 2020. La pandémie prolongée semble avoir renforcé les avantages du bureau physique.

Le bureau comme expérience

La COVID-19 a accéléré la valeur du lieu de travail en améliorant la collaboration, la productivité, la satisfaction et la croissance globale des employés. Les propriétaires devront offrir une expérience de bureau de qualité supérieure et des commodités permettant d'améliorer la productivité. Avant la COVID-19, une évolution était en cours vers un « espace en tant que service » avec des baux plus souples et des offres clés en main.

Emploi total indexé

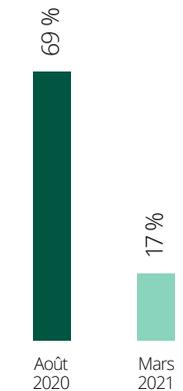
Comparaison entre les secteurs d'occupation de bureaux et de locaux autres que des bureaux (Montréal-Toronto-Vancouver [MTV] combinés)



Source des données : Conference Board du Canada

Les chefs d'entreprise qui prévoient de réduire leur empreinte de bureaux

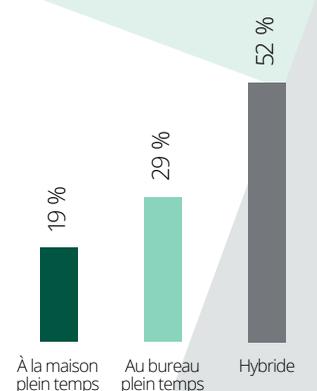
Sondage réalisé par KPMG



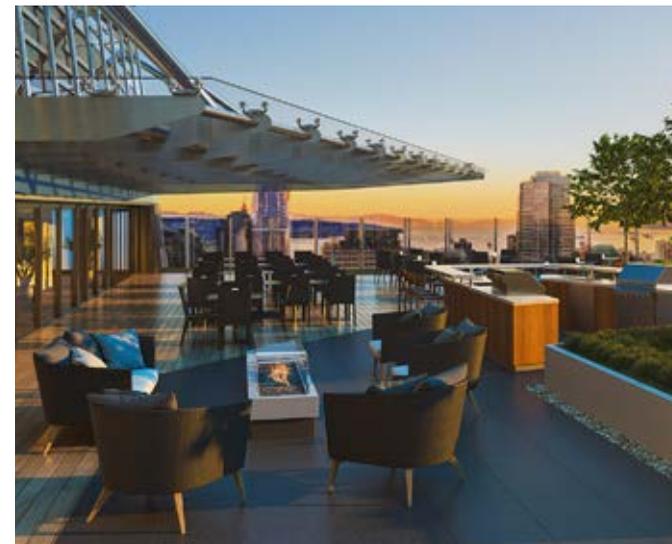
(500 répondants)

Les employés de bureau à la maison (préférences après la pandémie)

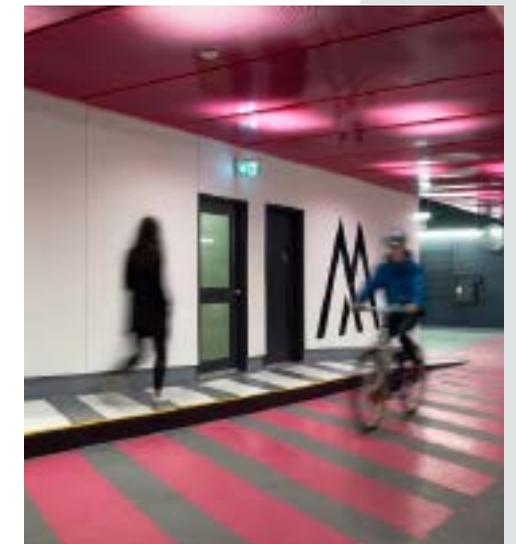
Sondage réalisé par Gensler



(Août 2020)



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)



Robson Court (Vancouver, Colombie-Britannique)

Développement durable

ESG EN 2020

La pandémie de COVID-19 a souligné l'importance de la gestion des facteurs ESG, démontrant ainsi que de solides pratiques en matière d'ESG améliorent la résilience face aux menaces systémiques. Le gestionnaire du Fonds a maintenu son attention sur les facteurs ESG cette année en assurant la sécurité de ses employés, locataires et résidents, et en offrant un soutien aux entreprises par le biais de programmes d'allègement des loyers, tout en continuant à gérer les impacts environnementaux des actifs du Fonds.

Le gestionnaire du Fonds a conservé quatre 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 à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 30 % entre 2013 et 2020.

3

Apporter des contributions positives dans les communautés où le Fonds investit. Tout au long du processus d'aménagement, le gestionnaire du Fonds collabore avec les collectivités pour s'assurer que les intérêts à long terme des collectivités soient mis de l'avant et qu'il y ait une valeur ajoutée.

2

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

En 2020, 90 % du portefeuille du Fonds par surface de plancher étaient certifiés BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}.

4

Faire des affaires avec honnêteté et intégrité. Le gestionnaire du Fonds s'assure que tous les employés attestent de la conformité à son code de conduite, et il a fait suivre à ses employés 1 170 heures de formation à la conformité en 2020.

GESTION DES FACTEURS ESG

Le Fonds a fait sa troisième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2020 et a obtenu la cote 4 étoiles du GRESB.

Le Fonds s'est classé 22^e dans la catégorie Diversifié/Non inscrit/Essentiel (« Diversified/Non-Listed/Core ») à l'échelle mondiale, sur 201 soumissions. Il s'est également classé premier (sur huit) dans la catégorie Diversifié/Bureau/Résidentiel/Non inscrit (« Diversified/Office/Residential/Non Listed ») de l'évaluation du développement en Amérique du Nord, étant en effet reconnu comme chef de file du secteur du développement régional, en reconnaissance des pratiques d'aménagement du Fonds. Le gestionnaire du Fonds, la Société Conseillers immobiliers GWL, a obtenu la cote 5 étoiles du GRESB pour la sixième année consécutive pour son portefeuille géré.

Le GRESB est la principale référence mondiale en matière d'ESG pour les actifs immobiliers. Le GRESB, une organisation dirigée par des investisseurs, fournit des données ESG utiles à la prise de décision sur plus de 1 200 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. Combiné, le portefeuille immobilier du GRESB représente 4,8 billions de dollars américains en valeur d'actifs immobiliers.



GESTION DES RISQUES CLIMATIQUES

Le Fonds reconnaît que le changement climatique peut avoir un impact sur les actifs immobiliers sous la forme de « risques physiques », résultant de la fréquence et de l'ampleur croissantes des risques naturels liés au climat, et de « risques de transition », résultant des efforts politiques, commerciaux et sociétaux visant à décarboniser les économies. Le gestionnaire du Fonds a entrepris plusieurs initiatives en 2020 pour évaluer ces risques dans l'ensemble de son portefeuille géré.

En ce qui concerne les risques physiques, le Fonds a effectué des évaluations détaillées de l'exposition aux risques avec un fournisseur tiers d'analyse des risques, pour tous les actifs du portefeuille, couvrant 20 risques naturels et liés au climat. Les évaluations comprenaient des projections du changement climatique pour les années 2045 et 2070, selon trois scénarios de réchauffement, afin de mieux comprendre comment le risque de dangers liés au climat pourrait évoluer au fil du temps. Les résultats préliminaires montrent que la cote de risque moyen global du Fonds pour son portefeuille géré, tous risques confondus, est classée comme « faible » (lorsqu'il est mesuré par rapport à la référence mondiale de son fournisseur), et la cote d'exposition moyenne au risque pour chaque risque aigu évalué ne dépasse pas les seuils internes. Le Fonds a également intégré les évaluations de l'exposition aux risques actuels dans son processus de diligence raisonnable pour les nouveaux placements.

Le Fonds gère les risques de transition en réduisant son empreinte carbone, ce qui diminue l'exposition du Fonds et de ses locataires au prix du carbone et aux risques réglementaires, entre autres. Entre 2013 et 2020, le Fonds a réduit ses émissions de GES de 20 659 tonnes d'Eq CO₂ dans l'ensemble de ses portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels à logements multiples. Si l'ambition déclarée du gouvernement du Canada est d'instaurer une taxe sur le carbone de 170 \$ par tonne d'Eq CO₂ en 2030, cette réduction équivaldrait à un évitement potentiel de coûts de 3,5 millions de dollars par année.

Enfin, le Fonds a participé au module de résilience du GRESB pour la troisième année, obtenant une note de 22 % supérieur à la moyenne du GRESB, ce qui démontre son engagement à gérer le risque climatique. Le module évalue comment les sociétés immobilières développent une capacité d'évaluation, de gestion et d'adaptation face aux chocs et facteurs de stress sociaux et environnementaux, y compris ceux dus au changement climatique.

RENDEMENT EN MATIÈRE DE DURABILITÉ, 2013-2020

Les confinements partout au Canada durant la pandémie de COVID-19 en 2020 a eu des répercussions importantes, mais variables, sur l'utilisation des services publics, la production de déchets et les émissions de GES des bâtiments. L'impact combiné a entraîné des réductions substantielles pour tous ces paramètres, en partie grâce aux équipes de gestion qui ont ajusté les opérations des actifs de manière à minimiser les coûts des services publics et les impacts environnementaux.

Bien que le Fonds ait réduit son impact environnemental en 2020 et se soit appuyé sur les réductions réalisées entre 2013 et 2019, on s'attend à ce que l'ampleur de ces réductions ne soit pas entièrement maintenue au-delà de 2021, au fur et à mesure que les confinements s'atténuent. Toutefois, le Fonds est fermement résolu à continuer de gérer son rendement environnemental et s'efforce d'améliorer l'efficacité de ses actifs.

Globalement, entre 2013 et 2020, le Fonds a réduit :

Émissions de gaz à effet de serre de 30 %, ou 20 659 tonnes d'Eq CO₂

- équivalent du retrait de 4 493 voitures de la route pendant une année⁽¹⁾

Consommation d'énergie de 16 %

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 621 foyers canadiens⁽²⁾

Consommation d'eau de 23 %

- équivalent de 98 piscines olympiques⁽³⁾

20 % les déchets mis en décharge

- équivalent à 746 voitures de taille moyenne⁽⁴⁾

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

CERTIFICATIONS ET RÉCOMPENSES

Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 30 récompenses de l'industrie, dont 3 en 2020, liées à la durabilité, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

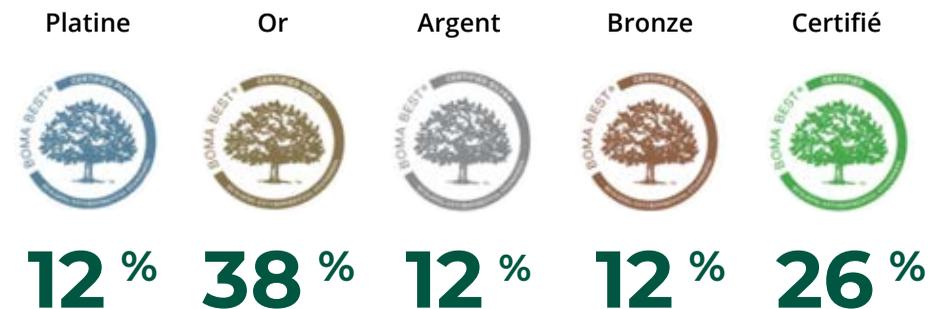
Point saillant : Millstream Village

- Le prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY), centre commercial extérieur – BOMA BC

En 2020, 90 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD}, couvrant plus de 24 millions de pieds carrés. Le pourcentage d'actifs certifiés a diminué par rapport à l'année dernière en raison de la cession de plusieurs bâtiments certifiés au sein du Fonds en 2020. Tous les actifs d'immeubles de bureaux du Fonds ont pour objectif d'atteindre un niveau minimum de BOMA BEST^{MD} Or d'ici 2023. À la fin de l'année 2020, 83 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif.



Millstream Village (Victoria, Colombie-Britannique)



Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2020

Notre approche en matière de production de rapport de durabilité : La section de ce rapport consacrée aux facteurs ESG s'inspire de nos activités, des évaluations par les pairs et de divers cadres et normes de durabilité. 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 ses parties prenantes. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI (2016) et au Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de GRI-G4. Les sujets importants sont définis dans la [Matrice de l'importance relative](#) du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré à la durabilité.

⁽¹⁾ U.S. EPA, [GHG Equivalencies Calculator](#).

⁽²⁾ L'utilisation moyenne de l'énergie est de 92,5 GJ/ménage/année, de Statistique Canada, [Enquête sur les ménages et l'environnement 2015](#).

⁽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
Télec. : 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 2020 et 2019, 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 2020 et 2019, 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 (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.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance 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.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

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 oeuvre 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 23 mars 2021



États financiers audités 2020

Géré par : Conseillers immobiliers GWL inc.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actif		
Trésorerie et les dépôts à court terme	372 718 \$	283 341 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	1 449	518
Montant à recevoir de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (auparavant La Great-West, compagnie d'assurance-vie) (notes 1 et 9)	2 598	—
Montant à recevoir des courtiers	—	—
Montant à recevoir de tiers	38 614	30 798
Placements		
Obligations	500 156	203 405
Immeubles de placement	5 610 690	5 937 347
Total des placements	6 110 846	6 140 752
Total de l'actif	6 526 225 \$	6 455 409 \$
Passif		
Montant à payer à La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (auparavant La Great-West, compagnie d'assurance-vie) (notes 1 et 9)	— \$	\$ 2 345
Montant à payer aux courtiers	15	15
Montant à payer à des tiers	120 650	128 258
Obligations locatives (note 3)	85 561	86 694
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 4)	1 123 685	1 074 780
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 329 911	1 292 092
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	5 196 314 \$	5 163 317 \$

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	(59 706) \$	234 149 \$
Produits tirés des immeubles de placement	435 177	453 012
Produits (pertes) divers	332	210
Total des produits	375 803	687 371
Charges		
Frais de gestion (note 9)	21 190	20 972
Charges liées aux immeubles de placement	245 875	250 321
Coût de transaction	—	—
Retenues d'impôt à la source	—	—
Autres	2 328	2 288
Total des charges	269 393	273 581
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	106 410 \$	413 790 \$

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX TITULAIRES DE CONTRATS

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	5 163 317 \$	4 746 934 \$
Dépôts des titulaires de contrats	152 337	690 754
Retraits des titulaires de contrats	(225 750)	(688 161)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	106 410	413 790
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	32 997	416 383
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	5 196 314 \$	5 163 317 \$



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2020	2019
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes		(note 10)
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	106 410 \$	413 790 \$
Ajustements		
Ajouter – amortissement des primes (escomptes)	(197)	(372)
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	19 570	14 918
Réintégration des charges d'intérêts sur les obligations locatives (note 3)	2 089	2 116
Déduction des paiements de location (note 3)	(3 222)	(3 222)
(Profits) pertes réalisés		
Obligations	(626)	(489)
Immeubles de placement	(82 483)	(2 397)
(Profits) pertes latents		
Obligations	(81)	(4 024)
Immeubles de placement	102 340	(217 655)
Produit brut de la cession de placements		
Obligations	83 695	315 195
Immeubles de placement	411 520	3 915
Paiements bruts pour achats de placements		
Obligations	(391 652)	(342 237)
Immeubles de placement	(124 290)	(383 828)
Variation des revenus de placement exigibles et courus	(931)	3
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (auparavant La Great-West, compagnie d'assurance-vie) (note 1)	(4 943)	631
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	(15 424)	5 104
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	48 905	155 501
	150 680	(43 051)

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2020	2019
Activités de financement		
Dépôts des titulaires de contrats	152 337	690 754
Retraits des titulaires de contrats	(225 750)	(688 161)
	(73 413)	2 593
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme (moins de 90 jours)	77 267	(40 458)
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), au début de l'exercice	163 512	203 970
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice	240 779 \$	163 512 \$
Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)	240 779 \$	163 512 \$
Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)	131 939	119 829
Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice	372 718 \$	283 341 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Produits d'intérêts reçus	4 221 \$	3 945 \$
Intérêts hypothécaires payés	34 523	34 065



Tableau des placements

Au 31 décembre 2020 (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, 1,50 %, 15-12-2021	28 000 000	28 243	28 355
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,35 %, 15-06-2023	37 000 000	38 455	38 829
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,40 %, 15-12-2022	35 005 000	36 490	36 465
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,65 %, 15-03-2022	45 200 000	46 596	46 523
Gouvernement du Canada, 0,50 %, 01-03-2022	47 500 000	47 261	47 690
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-09-2021	45 000 000	45 130	45 182
Gouvernement du Canada, 1,00 %, 01-09-2022	40 000 000	40 450	40 555
Gouvernement du Canada, 1,25 %, 01-11-2021	50 000 000	50 340	50 457
Gouvernement du Canada, 1,50 %, 01-06-2023	40 000 000	40 973	41 237
Gouvernement du Canada, 2,00 %, 01-09-2023	42 000 000	44 116	43 939
Gouvernement du Canada, 2,75 %, 01-06-2022	38 000 000	39 538	39 389
Total des obligations du gouvernement fédéral		457 592	458 621
Obligations de sociétés – non convertibles			
801611 Ontario Ltd., 10,40 %, 31-10-2023*	6 260 986	6 261	10 286
801611 Ontario Ltd., 5,00 %, 31-10-2023*	5 617 159	5 617	10 774
801611 Ontario Ltd., 6,82 %, 31-10-2023*	7 654 261	7 654	11 359
801611 Ontario Ltd., 9,36 %, 31-10-2023*	5 035 661	5 036	9 116
Total des obligations de sociétés – non convertibles		24 568	41 535
Total des obligations canadiennes		482 160	500 156
Total des obligations		482 160	500 156

* 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 2020

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 2020
Colombie-Britannique										
840 Howe Street*										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 655	94 200	31 déc. 20	105 326	100,00 %	—	3 122
650 West Georgia Street* ⁽¹⁾										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	35 322	95 442	31 déc. 20	118 490	94,53 %	—	3 317
4750 Arbutus Street										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 365	29 250	31 déc. 20	39 386	91,00 %	(7 241)	1 013
4600 Jacombs Road										
Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	7 942	10 059	31 déc. 20	37 951	100,00 %	—	366
7200 Market Crossing										
Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 312	80 300	31 déc. 20	137 392	98,48 %	—	3 367
14815 – 108th Avenue										
Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	20 601	10 210	31 déc. 20	71 688	99,03 %	—	469
3200 Island Highway										
Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	54 961	54 196	31 déc. 20	202 129	94,75 %	(35 026)	3 652
2401 Millstream Road										
Victoria (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	2 août 07	73 267	57 890	31 déc. 20	184 821	80,51 %	—	2 303
7488 King George Highway										
Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 346	37 100	31 déc. 20	101 262	97,54 %	—	1 612
1500 et 1575 Banks Road										
Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	36 106	37 520	31 déc. 20	107 007	69,10 %	—	1 607
2130 Louie Drive										
West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	64 660	50 600	31 déc. 20	256 821	94,84 %	—	2 335
753 Seymour Street*										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	En cours d'aménagement	12 déc. 01	39 615	46 758	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(3)



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 2020
Alberta										
4637 Macleod Trail S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	19 901	39 400	31 déc. 20	172 838	88,27 %	(12 878)	1 464
300 – 5th Avenue S.E.* Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	32 044	32 065	31 déc. 20	234 307	52,73 %	—	1 945
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	25 947	47 300	31 déc. 20	182 798	89,03 %	(32 175)	1 583
10145 – 121st Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	13 650	25 700	31 déc. 20	101 533	88,61 %	—	769
605 – 5th Avenue S.W.* Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	29 611	18 300	31 déc. 20	129 762	56,08 %	—	638
530 – 8th Avenue S.W. Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	88 380	82 800	31 déc. 20	308 015	79,79 %	—	5 248
8403 Roper Road Edmonton (Alberta)	100,00 %	Industriel	28 déc. 97	18 643	16 400	31 déc. 20	135 000	100,00 %	(521)	1 889
1300 – 8th Street S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Bureaux	23 nov. 18	6 315	4 500	31 déc. 20	35 188	24,29 %	—	114
300 et 350 7th Avenue S.W.* Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	82 607	36 413	31 déc. 20	191 600	68,24 %	—	3 680
9940 – 106th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 348	24 266	31 déc. 20	124 114	96,15 %	—	2 328
9942 – 108th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	18 797	19 301	31 déc. 20	115 207	100,00 %	—	1 516
6703 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	15 août 07	59 031	50 400	31 déc. 20	394 762	90,28 %	—	2 737
5103 – 36th Street N.W. et portion du 3604 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	3 477	5 450	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(102)
4035 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	13 971	11 000	31 déc. 20	94 835	51,44 %	—	81
3603 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 225	3 350	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(71)
3604 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 426	6 700	31 déc. 20	39 004	100,00 %	—	356



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 2020
3806 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	4 984	5 300	31 déc. 20	35 987	74,94 %	—	22
401 – 9th Avenue S.W.* Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	154 674	86 310	31 déc. 20	375 730	90,56 %	(40 328)	9 128
7103 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	4 mai 12	53 023	41 300	31 déc. 20	264 233	89,32 %	—	2 473
6301, 6315, 6325 – 106th Avenue S.E. Calgary (Alberta)	70,00 %	Industriel	17 déc. 14	98 795	119 140	31 déc. 20	745 500	100,00 %	—	6 378
35, 65 et 69 Mackenzie Way S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	22 898	18 000	31 déc. 20	71 152	100,00 %	—	1 012
124 – 8th Street S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 404	1 850	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(63)
1216 – 8th Street S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	23 févr. 18	12 521	9 700	31 déc. 20	8 224	14,14 %	—	(148)
Saskatchewan										
225 Betts Avenue Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 552	46 410	31 déc. 20	177 178	100,00 %	—	3 050
Manitoba										
200 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc. 15	54 341	37 400	31 déc. 20	149 263	84,00 %	—	2 106
Ontario										
185 Enfield Place Mississauga (Ontario)	40,00 %	En cours d'aménagement	13 juill. 87	5 163	7 865	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(34)
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	36 971	64 400	31 déc. 20	162 476	95,00 %	—	2 153
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	44 786	115 900	31 déc. 20	165 620	97,99 %	(20 035)	3 158
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	31 836	61 400	31 déc. 20	210 305	99,33 %	—	2 676
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	44 948	100 700	31 déc. 20	314 085	94,10 %	(19 583)	3 423
1551 Lycee Place Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	31 638	65 800	31 déc. 20	191 130	88,76 %	(19 984)	2 344



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 2020
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	101 008	177 600	31 déc. 20	556 528	94,82 %	(110 710)	9 948
400 Walmer Road ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	150 671	149 536	31 déc. 20	358 348	94,88 %	(696)	5 014
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	17 244	36 450	31 déc. 20	74 252	88,73 %	—	1 271
5166 – 5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	41 614	78 600	31 déc. 20	212 494	96,06 %	(36 585)	2 688
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	14 410	28 600	31 déc. 20	74 163	97,99 %	(8 966)	997
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	39 356	85 800	31 déc. 20	180 074	99,81 %	(26 283)	3 379
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	67 366	147 900	31 déc. 20	207 631	96,33 %	(45 905)	4 864
40 High Park Avenue et 77 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	87 818	168 975	31 déc. 20	313 033	91,05 %	(35 369)	5 300
640, 642 et 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	56 780	122 775	31 déc. 20	264 722	95,29 %	(53 949)	3 965
2260 Argentia Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 623	11 650	31 déc. 20	128 497	79,00 %	—	818
6665, 6675 – 6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	6 303	11 050	31 déc. 20	118 268	100,00 %	—	992
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	5 932	10 550	31 déc. 20	108 428	100,00 %	—	1 080
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	5 507	9 350	31 déc. 20	93 611	95,31 %	—	854
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	83 189	185 400	31 déc. 20	261 991	96,43 %	(106 743)	5 369
2250 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	3 083	7 200	31 déc. 20	31 910	100,00 %	—	270
7070 Mississauga Road* Mississauga (Ontario)	25,00 %	Bureaux	7 août 03	11 954	18 700	31 déc. 20	61 032	100,00 %	—	896



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 2020
55 – 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	20 990	47 635	31 déc. 20	271 924	100,00 %	(21 738)	1 920
50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	En cours d'aménagement	25 mars 03	165 506	206 341	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(416)
1 – 2, 4 – 5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castleview et 7925 et 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	31 973	68 145	31 déc. 20	379 946	100,00 %	(36 294)	2 114
3485 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 038	10 850	31 déc. 20	61 345	100,00 %	(6 105)	311
3495 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 982	12 600	31 déc. 20	56 121	100,00 %	(6 711)	427
2679 – 2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	18 340	37 590	31 déc. 20	230 980	94,72 %	(17 185)	1 305
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 16	63 502	64 120	31 déc. 20	351 898	86,97 %	—	2 356
361 – 375 Mountainview Road South Georgetown (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	20 déc. 19	43 209	38 000	31 déc. 20	111 744	98,07 %	—	2 134
1541 Lycee Place Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	19 637	33 950	31 déc. 20	122 109	92,20 %	(8 448)	1 305
1 Van Der Graaf Court Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	4 108	7 850	31 déc. 20	51 103	100,00 %	—	167
1 Woodslea Road Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	5 011	8 100	31 déc. 20	55 074	100,00 %	—	248
5 Intermodal Drive Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	28 mai 04	3 362	7 600	31 déc. 20	43 554	100,00 %	—	281
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	31 janv. 05	3 621	7 595	31 déc. 20	47 015	100,00 %	(3 484)	279
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	18 févr. 05	8 390	9 200	31 déc. 20	67 953	100,00 %	—	260
415 – 419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	4 728	14 100	31 déc. 20	95 763	100,00 %	—	441
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 711	7 200	31 déc. 20	42 165	84,40 %	—	292



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 2020
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 650	7 600	31 déc. 20	46 344	100,00 %	—	303
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 451	10 000	31 déc. 20	57 127	100,00 %	—	370
50 – 70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 544	6 700	31 déc. 20	41 887	100,00 %	—	182
20 – 24 York Street ⁽¹⁾ Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	19 972	28 247	31 déc. 20	47 327	86,67 %	—	851
1 Adelaide Street East, 20 Victoria Street et 85 Yonge Street* Toronto (Ontario)	35,00 %	Bureaux	27 févr. 19	173 105	157 955	31 déc. 20	228 730	95,33 %	(89 587)	6 853
35, 41 – 63, 65 et 95 High Park Avenue, 66 et 102 – 116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	88 090	205 340	31 déc. 20	349 639	89,17 %	(88 587)	12 910
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	40 124	35 760	31 déc. 20	116 663	75,94 %	—	1 873
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	6 760	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(6)
320 McRae Avenue Ottawa (Ontario)	100,00 %	Terrain	9 janv. 19	22 066	16 797	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(300)
99 Savannah Oaks Drive ⁽¹⁾ Brantford (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	29 572	33 551	31 déc. 20	369 298	100,00 %	—	1 523
8400 – 8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	19 860	29 400	31 déc. 20	165 190	100,00 %	—	1 061
800 – 900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 298	28 770	31 déc. 20	68 025	100,00 %	—	1 746
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 119	15 000	31 déc. 20	53 469	100,00 %	—	759
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 240	19 000	31 déc. 20	62 582	100,00 %	—	850
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 856	8 650	31 déc. 20	32 375	95,81 %	—	386
Abbotside Way Lands Caledon (Ontario)	100,00 %	Terrain	4 nov. 20	8 401	8 401	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	—



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 2020
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Industriel	8 févr. 08	14 850	17 800	31 déc. 20	140 000	100,00 %	(4 718)	1 057
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	70 855	110 810	31 déc. 20	205 414	95,34 %	(22 357)	3 766
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	43 549	68 250	31 déc. 20	131 624	100,00 %	—	2 406
145 – 167 Bell Boulevard Belleville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	4 janv. 07	10 295	6 720	31 déc. 20	46 891	100,00 %	—	225
5150 – 5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	162 493	162 610	31 déc. 20	503 493	98,17 %	—	4 907
350 – 360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 600	19 200	31 déc. 20	48 387	100,00 %	(12 816)	1 038
2310 – 2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	47 252	37 800	31 déc. 20	164 023	100,00 %	—	2 273
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 453	154 300	31 déc. 20	387 273	100,00 %	(81 639)	7 462
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	97 654	160 720	31 déc. 20	797 376	97,68 %	—	5 717
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	39 996	66 220	31 déc. 20	312 529	99,35 %	—	2 571
Québec										
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 201	14 600	31 déc. 20	104 560	100,00 %	—	424
9415 – 9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	5 021	11 200	31 déc. 20	88 951	99,92 %	—	487
9305 – 9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 916	14 100	31 déc. 20	113 256	100,00 %	—	533
6520 – 6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	11 528	24 800	31 déc. 20	189 889	99,98 %	—	941
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	21 058	60 200	31 déc. 20	411 265	100,00 %	—	1 473
43 – 55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 251	20 510	31 déc. 20	91 852	100,00 %	—	1 284



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 2020
224, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 329	14 070	31 déc. 20	121 990	100,00 %	—	967
819 – 847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	33 586	24 360	31 déc. 20	129 261	69,69 %	—	402
1350, boul. René-Lévesque* Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	92 956	100 800	31 déc. 20	186 714	98,65 %	(50 748)	4 550
1360, boul. René-Lévesque* Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 896	73 850	31 déc. 20	138 850	86,77 %	(31 103)	2 276
1025, rue Lucien L'Allier* Montréal (Québec)	35,00 %	Divers	14 déc. 16	1 925	3 500	31 déc. 20	s.o.	s.o.	—	(48)
5999, avenue Monkland Montréal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	50 415	55 000	31 déc. 20	137 664	86,06 %	(29 188)	1 400
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 574	8 400	31 déc. 20	50 712	100,00 %	—	314
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	9 675	11 900	31 déc. 20	75 000	100,00 %	—	421
4101 – 4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	7 032	8 200	31 déc. 20	54 236	100,00 %	—	320
4133 – 4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	8 399	9 600	31 déc. 20	61 483	100,00 %	—	387
4177 – 4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	19 002	21 700	31 déc. 20	150 818	100,00 %	—	874
Atlantique										
1959 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	23 945	26 797	31 déc. 20	109 009	62,90 %	—	981
1969 Upper Water Street* Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	20 269	29 997	31 déc. 20	122 627	69,60 %	—	1 070



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 2020
États-Unis										
396 West Greens Road Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	30 057	5 490	31 déc. 20	132 912	9,21 %	—	(1 507)
8101 Sam Houston Parkway Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	20 243	9 898	31 déc. 20	95 759	73,50 %	—	844
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										160
Total partiel des immeubles de placement				4 305 486	5 610 690		18 468 269		(1 123 685)	225 478
moins : obligations locatives				(87 800)	(85 561)					
moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(1 070 583)	(1 123 685)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge				(4 949)	—					
Total des immeubles de placement, montant net				3 142 154	4 401 444					
Total des obligations				482 160	500 156					
Total des placements, montant net				3 624 314	4 901 600					

* Représente une participation dans une entreprise commune

⁽¹⁾ Les immeubles de placement présentés ci-dessous peuvent faire l'objet de contrats de location de terrains en vertu desquels le fonds est le preneur et a comptabilisé un actif au titre du droit d'utilisation dans les immeubles de placement, ainsi qu'une obligation locative. Pour obtenir de plus amples informations, se reporter à la note 2 des états financiers.

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Obligations locatives
650 West Georgia Street Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	(592)
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	(73 421)
20 – 24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	(2 847)
99 Savannah Oaks Drive Brantford (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	(8 701)
Total				(85 561)

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 2020 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 Compagnie d'Assurance du Canada sur la 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. Avec prise d'effet le 20 mars 2020, les rachats et les transferts de parts du Fonds ont été suspendus (se reporter à la note 2). 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 2020, 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 2021	221 519 \$
31 décembre 2022	53 965
31 décembre 2023	75 207
31 décembre 2024	91 087
31 décembre 2025	112 555
Par la suite	516 251
	1 070 584
Ajustement de la juste valeur	53 101
Total	1 123 685 \$

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.

				2020
Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total*	Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	15 388 \$	10 444 \$	25 832 \$	258 \$
Total	15 388 \$	10 444 \$	25 832 \$	258 \$
En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats			0,5 %	

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

				2019
Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total*	Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	18 145 \$	11 537 \$	29 682 \$	297 \$
Total	18 145 \$	11 537 \$	29 682 \$	297 \$
En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats			0,6 %	

* 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.

					2020
	1 an ou moins*	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Obligations	123 994 \$	376 162 \$	— \$	— \$	500 156 \$

					2019
	1 an ou moins*	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Obligations	19 803 \$	183 602 \$	— \$	— \$	203 405 \$

* 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 2020, si les taux d'intérêt en vigueur pour les obligations avaient augmenté ou diminué de 1 %, l'actif net attribuable aux titulaires de contrats aurait diminué ou augmenté, respectivement, d'environ 785 \$ (5 023 \$ au 31 décembre 2019) ou d'environ 0,02 % (0,10 % au 31 décembre 2019) 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 2020, si les taux d'intérêt en vigueur pour les emprunts hypothécaires sur immeubles de placement 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 46 660 \$ (50 944 \$ au 31 décembre 2019) et d'environ 0,90 % (0,99 % au 31 décembre 2019) 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 2020. 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 2020 et en 2019, 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 2020 ni en 2019.

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 :

	2020		2019	
	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	40,1	3,9	69,0	2,7
AA	51,6	5,0	7,3	0,3
A	—	—	2,5	0,1
SN*	8,3	0,8	21,2	0,8
Total	100,0	9,7	100,0	3,9

* 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 :

Actifs évalués à la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			2020
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligations	— \$	458 621 \$	41 535 \$	500 156 \$
Immeubles de placement	—	—	5 610 690	5 610 690
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	458 621 \$	5 652 225 \$	6 110 846 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 123 685 \$	— \$	1 123 685 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(665 064) \$	5 652 225 \$	4 987 161 \$

Actifs évalués à la juste valeur	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			2019
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligations	— \$	160 310 \$	43 095 \$	203 405 \$
Immeubles de placement	—	—	5 937 347	5 937 347
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	160 310 \$	5 980 442 \$	6 140 752 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 074 780 \$	— \$	1 074 780 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(914 470) \$	5 980 442 \$	5 065 972 \$

Il n'y a eu aucun transfert important vers le niveau 1 ou le niveau 2 ni hors de ces niveaux en 2020 ou en 2019.



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 :

	2020		2019	
	Obligations	Immeubles de placement	Obligations	Immeubles de placement
Solde au début de l'exercice	43 095 \$	5 937 347 \$	37 806 \$	5 264 500 \$
Changement de méthode comptable	—	—	—	87 800
Solde révisé au début de l'exercice	43 095	5 937 347	37 806	5 352 300
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(1 560)	(19 857)	5 289	220 052
Achats	—	104 720	—	368 910
Ventes	—	(411 520)	—	(3 915)
Règlements	—	—	—	—
Transferts vers le niveau 3	—	—	—	—
Transferts hors du niveau 3	—	—	—	—
Solde à la clôture de l'exercice	41 535 \$	5 610 690 \$	43 095 \$	5 937 347 \$
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	(1 560) \$	(69 844) \$	5 289 \$	219 228 \$

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 :

	2020	2019
Solde au début de l'exercice	5 937 347 \$	5 264 500 \$
Changement de méthode comptable	—	87 800
Solde révisé au début de l'exercice	5 937 347	5 352 300
Ajouts	104 720	368 910
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	(18 406)	221 626
Cessions	(411 520)	(3 915)
Fluctuations des taux de change	(1 451)	(1 574)
Solde à la clôture de l'exercice	5 610 690 \$	5 937 347 \$

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 (dont les hypothèses locatives, les taux de location, les dépenses d'investissement et les dépenses d'exploitation futurs) et les taux d'actualisation, de capitalisation réversifs et de capitalisation globaux applicables aux actifs selon les taux actuels 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	5,3 %	10,5 %	6,4 %	4,5 %	8,5 %	5,5 %	12,8 %
Industriel	5,8 %	7,3 %	6,1 %	5,0 %	6,5 %	5,5 %	3,3 %
Commerce de détail	5,8 %	8,5 %	6,7 %	5,3 %	7,5 %	5,9 %	7,0 %
Commercial	5,3 %	10,5 %	6,3 %	4,5 %	8,5 %	5,6 %	7,5 %
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,3 %	4,5 %	3,7 %	s.o.	s.o.	s.o.	7,5 %
Total	3,3 %	10,5 %	5,6 %	4,5 %	8,5 %	5,6 %	7,5 %

⁽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 2020, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 2 349 340 \$ (2 316 545 \$ au 31 décembre 2019).



J. Engagements

Au 31 décembre 2020, 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 100 050 \$ (147 400 \$ au 31 décembre 2019).

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 de catégorie Portefeuille, telles qu'elles sont définies à la note 5, et les parts de fonds d'investissement détenues par la Compagnie, telles qu'elles sont définies à la note 9 e), sont réparties entre chaque catégorie 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 \$)				
	2020	2019	2018	2017	2016	2020	2019	2018	2017	2016
Placement seulement	1 062 936	1 056 204	1 124 579	1 151 246	1 121 788	2 728 094	2 644 441	2 580 844	2 468 782	2 263 733
Placement seulement (AI)	650 108	632 672	460 302	406 034	318 374	417 547	411 740	286 255	246 267	190 034
Placement seulement (AC/AL)	2 776 761	2 805 374	2 639 342	2 466 452	2 451 122	959 022	944 883	814 577	711 074	664 769
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	677 507	728 643	785 466	914 595	1 088 081	235 981	254 946	259 397	290 449	335 472
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	398 616	427 484	502 889	579 320	691 367	145 603	156 859	174 158	193 060	223 210
Gestion de l'actif (IC)	48 463	49 425	54 954	60 565	69 289	36 643	37 061	38 397	40 188	44 026
Police avec garantie de 75/75	6 778 091	7 150 974	5 931 054	5 058 972	4 562 642	117 514	124 544	97 508	80 044	69 949
Police avec garantie de 75/100	3 384 919	3 616 139	3 336 827	3 025 245	3 258 000	57 900	62 196	54 225	47 360	49 462
Police avec garantie de 100/100	316 057	303 351	231 193	224 952	248 736	5 120	4 962	3 589	3 379	3 639
Police avec garantie de 75/75 SP1	6 154 902	6 406 423	5 274 752	4 904 039	4 414 411	91 954	95 719	74 061	65 968	57 278
Police avec garantie de 75/100 SP1	2 904 070	2 982 152	2 633 732	2 245 141	1 911 211	42 787	44 011	36 583	29 926	24 613
Police avec garantie de 100/100 SP1	207 325	197 076	172 293	173 472	200 762	2 960	2 829	2 336	2 266	2 543
Police avec garantie de 75/75 SP2	4 552 734	5 029 714	5 054 929	4 904 635	4 266 462	84 558	91 101	83 896	76 040	62 225
Police avec garantie de 75/100 SP2	1 582 463	1 633 460	1 525 943	1 409 338	1 349 980	29 391	29 586	25 326	21 850	19 689
Police avec garantie de 100/100 SP2	43 020	49 312	24 387	31 128	38 717	799	893	405	483	565
Police avec garantie de 75/75 SP	1 652 581	1 674 244	543 251	—	—	18 266	18 391	5 574	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	283 850	284 880	87 501	—	—	3 127	3 122	896	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	2 884 905	2 854 981	984 067	—	—	32 221	31 550	10 111	—	—
Police avec garantie de 75/100 SPP	48 233	49 583	—	—	—	536	546	—	—	—



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 5, et ne sont pas incluses dans la présente page.

Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par part (note 8)

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Valeur liquidative par part (\$)					Augmentation (diminution) par part (\$)	
	2020	2019	2018	2017	2016	2020	2019
Placement seulement	2 566,57	2 503,72	2 294,94	2 144,44	2 017,97	62,85	208,78
Placement seulement (AI)	642,27	650,80	621,88	606,52	596,89	(8,53)	28,92
Placement seulement (AC/AL)	345,37	336,81	308,63	288,30	271,21	8,56	28,18
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	348,31	349,89	330,25	317,57	308,32	(1,58)	19,64
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	365,27	366,93	346,32	333,25	322,85	(1,66)	20,61
Gestion de l'actif (IC)	756,10	749,85	698,72	663,56	635,39	6,25	51,13
Police avec garantie de 75/75	17,34	17,42	16,44	15,82	15,33	(0,08)	0,98
Police avec garantie de 75/100	17,11	17,20	16,25	15,65	15,18	(0,09)	0,95
Police avec garantie de 100/100	16,20	16,36	15,52	15,02	14,63	(0,16)	0,84
Police avec garantie de 75/75 SP1	14,94	14,94	14,04	13,45	12,98	—	0,90
Police avec garantie de 75/100 SP1	14,73	14,76	13,89	13,33	12,88	(0,03)	0,87
Police avec garantie de 100/100 SP1	14,28	14,35	13,56	13,06	12,67	(0,07)	0,79
Police avec garantie de 75/75 SP2	18,57	18,11	16,60	15,50	14,58	0,46	1,51
Police avec garantie de 75/100 SP2	18,57	18,11	16,60	15,50	14,58	0,46	1,51
Police avec garantie de 100/100 SP2	18,57	18,11	16,60	15,50	14,58	0,46	1,51
Police avec garantie de 75/75 SP	11,05	10,98	10,26	—	—	0,07	0,72
Police avec garantie de 75/100 SP	11,02	10,96	10,25	—	—	0,06	0,71
Police avec garantie de 75/75 SPP	11,17	11,05	10,27	—	—	0,12	0,78
Police avec garantie de 75/100 SPP	11,12	11,02	—	—	—	0,10	0,75



Notes afférentes aux états financiers

(en milliers de \$ canadiens)

1. LE FONDS

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, La Great-West, compagnie d'assurance-vie (la Great-West) et ses filiales, soit le Groupe d'assurances London inc., la London Life, Compagnie d'Assurance-Vie (la London Life), la Corporation Financière Canada Vie et La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (la CACV) ont été fusionnées en une seule compagnie (la « fusion »), La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (la Canada Vie ou la Compagnie).

En raison de la fusion, le Fonds (offert par la Great-West avant la fusion) est maintenant offert par la Canada Vie. Les chiffres comparatifs fournis par le Fonds ont été présentés antérieurement lorsque le Fonds était offert par la Great-West. Les montants à payer ou à recevoir présentés correspondent à des opérations entre le Fonds et la Canada Vie au 31 décembre 2020 et à des opérations entre le Fonds et la Great-West au 31 décembre 2019.

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 Power Corporation du Canada (Power Corporation) et est une filiale de Power Corporation.

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 2020 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 23 mars 2021.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers du Fonds ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Des méthodes comptables uniformes ont été appliquées dans la préparation des états financiers du Fonds. Ces méthodes comptables sont fondées sur les normes IFRS et sur les interprétations de l'IFRS Interpretations Committee (l'« IFRIC ») publiées et en vigueur au 31 décembre 2020. Les états financiers du Fonds ont également été préparés en conformité avec les exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

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

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

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

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

La Compagnie doit exercer des jugements importants pour déterminer le classement le plus approprié selon IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). La Compagnie 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 établissent les droits des deux parties sur les actifs et les produits, ainsi que leurs 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.

Incidence de la COVID-19 sur les estimations, les jugements comptables importants et les hypothèses

À compter de janvier 2020, l'écllosion d'un virus connu sous le nom de COVID-19 et la pandémie mondiale qui en a résulté ont entraîné l'imposition de restrictions concernant les voyages et de restrictions aux frontières, des mises en quarantaine, des perturbations de la chaîne d'approvisionnement, une diminution de la demande des consommateurs et une incertitude importante à l'égard des marchés. Au premier trimestre de 2020, les marchés des capitaux de partout dans le monde ont rapidement enregistré des reculs significatifs et ont été en proie à une forte volatilité; toutefois, après le 31 mars 2020, les marchés se sont redressés. Les gouvernements et les banques centrales ont réagi par des interventions monétaires et fiscales importantes afin de stabiliser les conditions économiques. La durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19, tout comme l'efficacité des interventions des gouvernements et des banques centrales, demeurent incertaines pour l'instant.

Les conditions économiques découlant de la pandémie de COVID-19 posent un défi en ce qui concerne la détermination de la juste valeur des biens immobiliers. Ces conditions comprennent les baisses de taux d'intérêt annoncées d'urgence par la Banque du Canada, les programmes d'aide économique établis par les gouvernements et la rareté des transactions sur le marché immobilier pouvant servir de fondement pour estimer les taux de capitalisation et les loyers du marché. En conséquence, l'Institut canadien des évaluateurs recommande aux évaluateurs de faire preuve d'un degré élevé de prudence dans le cadre des évaluations et de limiter les conditions relatives à leurs opinions, ce qui nuit à la fiabilité et à l'utilité de leurs évaluations pour les besoins du Fonds.

En raison des incertitudes découlant de la pandémie de COVID-19, la Compagnie a déterminé, le 20 mars 2020, qu'il existait une incertitude significative relative à l'évaluation des biens immobiliers du Fonds; elle a donc temporairement suspendu les cotisations au Fonds et les transferts vers celui-ci, ainsi que les rachats et les transferts hors du Fonds.

Le 26 juin 2020, la Compagnie a recommencé à évaluer les biens immobiliers du Fonds, à mesure que la conjoncture s'est améliorée, ce qui a permis de mieux cerner l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur les flux de trésorerie des biens immobiliers. Même si la conjoncture s'est améliorée, le marché des placements immobiliers a enregistré une importante baisse des volumes de transactions qui servent normalement de données empiriques significatives pour l'évaluation des biens immobiliers. Par conséquent, les évaluations fournies par les évaluateurs ont continué à faire l'objet de réserves liées à l'incertitude significative, de façon à limiter la confiance de la Compagnie à l'égard de l'évaluation des biens immobiliers du Fonds. Les conditions du marché ont continué à s'améliorer au second semestre de 2020, si bien que les informations indépendantes au sujet de l'incertitude significative relative aux évaluations ont été sélectivement retirées à l'égard de diverses catégories d'actifs.

Au 31 décembre 2020, la suspension temporaire des cotisations, des rachats et des transferts restait en vigueur. Le gestionnaire du Fonds a continué à surveiller les signes d'une amélioration des conditions du marché et d'un retour de la certitude à l'égard des évaluations.

Les résultats du Fonds tiennent compte des jugements portés par la direction à l'égard de l'incidence de la situation actuelle des marchés du crédit, des actions, des immeubles de placement et du change à l'échelle mondiale. En raison de l'incertitude planant sur l'environnement actuel, les résultats financiers réels pourraient différer des estimations établies dans le cadre de la préparation des présents états financiers.

Événement postérieur à la date de clôture

Le 5 janvier 2021, la Canada Vie a annoncé qu'il n'y avait plus d'incertitude significative à l'égard de la valeur des biens immobiliers sous-jacents du Fonds, et que le Fonds recommencerait à accepter les cotisations et les transferts entrants, tout en acceptant les demandes de rachat initiales pour une durée limitée à compter du 11 janvier 2021. Les demandes de rachat seront traitées à des dates préétablies, sous réserve des liquidités disponibles. La suspension des rachats et des transferts sortants reste cependant en vigueur pour le Fonds.

b) Évaluation et classement de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

Les actifs et les passifs de niveau 3 sont évalués périodiquement par le gestionnaire du fonds. Le gestionnaire 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. Le gestionnaire du fonds 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.

c) Obligations

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

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

d) Trésorerie, dépôts à court terme et découverts

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

e) Immeubles de placement

Les immeubles de placement se composent des biens immobiliers achevés et des biens en cours d'aménagement détenus pour en retirer des revenus locatifs (comptabilisés au poste Produits tirés des immeubles de placement, dans l'état du résultat global) ou en valoriser le capital, ou les deux. Le coût des immeubles de placement correspond au coût d'acquisition plus le coût des améliorations apportées aux immobilisations. Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés relativement à des contrats de location de terrains. 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.

Les actifs au titre du droit d'utilisation sont initialement évalués d'après le montant initial de l'obligation locative, ajusté en fonction de tout paiement de location effectué au plus tard à la date de début du contrat de location, majoré des coûts directs initiaux engagés et des coûts de remise en état, moins tout incitatif à la location reçu. Le Fonds applique une mesure de simplification qui consiste à ne pas comptabiliser les actifs au titre du droit d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location à court terme dont la durée est d'au plus 12 mois et pour les actifs de faible valeur.

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée au moyen du recours à des services d'évaluation indépendants disposant des compétences pertinentes et reflète les ajustements effectués par la direction pour tenir compte des variations significatives des flux de trésorerie liés aux immeubles, des dépenses d'investissement ou de la conjoncture générale des marchés observées entre deux évaluations. Les profits ou pertes découlant de variations de la juste valeur d'immeubles de placement sont inclus dans l'état du résultat global de la période pendant laquelle ils surviennent.

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

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

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

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

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

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

sont désignés comme des améliorations locatives. Tous les autres paiements versés aux locataires sont désignés comme des incitatifs à la location. Les améliorations locatives et les incitatifs à la location sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe et sont comptabilisés comme une réduction des revenus locatifs.

f) Obligations locatives

Les obligations locatives sont initialement évaluées à la valeur actuelle des paiements de location qui ne sont pas effectués à la date de début du contrat de location, actualisés selon le taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, si ce taux ne peut être facilement déterminé, le taux d'emprunt marginal du Fonds. En règle générale, le Fonds utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation. Les obligations locatives sont évaluées au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges d'intérêts sur les obligations locatives sont incluses dans les charges liées aux immeubles de placement.

Le Fonds applique une mesure de simplification qui consiste à ne pas comptabiliser les actifs au titre du droit d'utilisation et les obligations locatives pour les contrats de location à court terme dont la durée est d'au plus 12 mois et pour les actifs de faible valeur.

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 créateurs 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 2020 ni en 2019. 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

Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018–2020

En mai 2020, l'IASB a publié les *Améliorations annuelles – Cycle 2018–2020* dans le cadre de son processus en cours visant à gérer efficacement les modifications non urgentes à portée limitée des normes IFRS. Cette publication comporte des modifications s'appliquant au Fonds relativement à deux normes, soit IFRS 9, *Instruments financiers*, et IFRS 16, *Contrats de location*.

Les modifications entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption de ces modifications.

Allègements de loyer liés à la COVID-19

En mai 2020, l'IASB a publié des modifications d'IFRS 16, *Contrats de location*, qui permettent aux preneurs de bénéficier d'une exemption facultative de la nécessité d'évaluer si un allègement de loyer lié à la COVID-19 constitue une modification d'un contrat de location.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020, et l'application anticipée est permise. Ces modifications n'auront pas d'incidence importante sur les états financiers du Fonds.

Phase 2 du projet sur la réforme des taux d'intérêt de référence

En août 2020, l'IASB a publié la phase 2 de son projet sur la réforme des taux d'intérêt de référence, dans le cadre duquel ont été publiées des modifications d'IFRS 9, d'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, et d'IFRS 16. Ces modifications prévoient une mesure d'allègement à l'égard de l'incidence des réévaluations sur les instruments financiers, ainsi que la cessation des relations de couverture découlant de la réforme d'un taux d'intérêt de référence, notamment l'incidence de son remplacement par un autre taux d'intérêt de référence.

Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, et l'application anticipée est permise. L'adoption de ces modifications ne devrait pas avoir d'incidence importante sur les états financiers du Fonds.

3. OBLIGATIONS LOCATIVES

Le tableau suivant présente la valeur comptable des obligations locatives ainsi que la variation de cette valeur comptable :

	2020	2019
Obligations locatives comptabilisées, au début de l'exercice	86 694 \$	87 800 \$
Paiements de location	(3 222)	(3 222)
Charges d'intérêts	2 089	2 116
Valeur comptable à la fin de l'exercice	85 561 \$	86 694 \$

Au 31 décembre 2020, les paiements approximatifs exigibles au titre des obligations locatives pour les cinq prochains exercices et par la suite étaient les suivants :

Exercice clos le	Paiements de location exigibles
31 décembre 2021	3 222 \$
31 décembre 2022	3 222
31 décembre 2023	3 222
31 décembre 2024	3 226
31 décembre 2025	3 233
Par la suite	122 319
Total des obligations locatives non actualisées au 31 décembre 2020	138 444 \$

4. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2020, 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 2019) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,28 % (3,54 % au 31 décembre 2019). 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 2021 et 2030.



5. 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 assortie de l'option S1R;
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HB, série privilégiée 1 (SP1);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HU, série privilégiée 2 (SP2);
- les polices avec garantie de 75/75 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.

6. 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.

7. 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 ne réalise pas de bénéfices imposables. Par ailleurs, les profits et les pertes en capital sont réputés revenir aux titulaires de contrats et non au Fonds. 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.

8. 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.

9. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Lifeco est la société mère de la Compagnie, ainsi qu'un membre du groupe de sociétés de Power Corporation. 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, Société de gestion d'investissement I.G. Ltée et Corporation Financière Mackenzie.

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

Société ⁽¹⁾⁽²⁾	Relation	Pays de constitution
Gestion de placements Canada Vie ltée	Filiale en propriété exclusive de la Compagnie	Canada
Setanta Asset Management Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive de la Compagnie	Irlande
Putnam Investments, LLC	Filiale en propriété exclusive de Lifeco	États-Unis
Conseillers immobiliers GWL inc.	Filiale en propriété exclusive de la Compagnie	Canada
Canada Life Asset Management Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive de la Compagnie	Royaume-Uni
Société financière IGM inc.	Filiale de Power Corporation	Canada
801611 Ontario Ltd.	Filiale en propriété exclusive de la Compagnie	Canada

⁽¹⁾ Avant la fusion décrite à la note 1, les états financiers de 2019 pouvaient inclure des transactions conclues avec la London Life et la CACV, des filiales indirectes entièrement détenues par la Great-West.

⁽²⁾ Avant la vente de GLC Groupe de gestion d'actifs Ltée (GLC) par Lifeco à la Corporation Financière Mackenzie le 31 décembre 2020, les états financiers pouvaient inclure des transactions conclues avec GLC, qui était auparavant une filiale en propriété exclusive de la Compagnie.

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 2020, des frais de 22 485 \$ (22 322 \$ au 31 décembre 2019) 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. En ce qui concerne les Services de gestion de l'actif, les honoraires de services-conseils et les frais de gestion sont imputés directement au titulaire de contrat au moyen d'un rachat de parts de sa police. 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 présentés 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 Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (auparavant La Great-West, compagnie d'assurance-vie) » (se reporter à la note 1) représentent les montants relatifs aux frais de gestion impayés et aux dépôts ou retraits en transit effectués en date du 31 décembre, soit la date d'évaluation du Fonds.

e) Le Fonds détient des obligations qui ont été émises par 801611 Ontario Ltd. et dont la juste valeur au 31 décembre 2020 était de 41 535 \$ (43 095 \$ au 31 décembre 2019).

Avec prise d'effet le 20 mars 2020, les cotisations au Fonds ainsi que les transferts et les rachats de parts du Fonds ont été suspendus. À la suite de la suspension, le paiement de certains rachats et certaines demandes de transaction d'achat ont été traités. Pour régler ces demandes de transaction approuvées après la suspension, le fonds général de la Compagnie a payé ou reçu la valeur des parts fictives qui ont été rachetées ou achetées et, en contrepartie, a reçu ou livré les parts fictives applicables.

Au 31 décembre 2020, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 309 272 \$ (au 31 décembre 2019, la Great-West détenait des placements d'une valeur de 149 066 \$, et la CACV détenait des placements d'une valeur de 114 089 \$). La Compagnie d'Assurance Canada-Vie du Canada, qui est une filiale en propriété exclusive de la Compagnie (auparavant une filiale en propriété exclusive de la CACV; se reporter à la note 1), détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 29 086 \$ (28 374 \$ au 31 décembre 2019).

f) Le Fonds investit dans des actifs ou des fonds sous-jacents gérés par la Compagnie. Toutes les opérations de placement dans les fonds sous-jacents correspondants sont comptabilisées aux cours du marché.

10. CHIFFRES COMPARATIFS

Le Fonds a reclassé l'amortissement des primes et des escomptes sur les dépôts à court terme dans le produit brut de la cession d'obligations, alors qu'il était auparavant présenté à titre d'amortissement sans effet de trésorerie des primes et des escomptes liés aux obligations. Le reclassement n'a eu aucune incidence 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	2020	2019	2018	2017	2016
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,06	3,06	3,08	3,29	3,27
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,06	3,07	3,07	3,06	3,05
Gestion de l'actif (IC)	1,73	1,74	1,74	1,85	1,84
Police avec garantie de 75/75	3,06	3,06	3,07	3,06	3,05
Police avec garantie de 75/100	3,16	3,16	3,17	3,16	3,15
Police avec garantie de 100/100	3,60	3,61	3,62	3,62	3,61
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,60	2,60	2,61	2,59	2,58
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,76	2,77	2,77	2,76	2,75
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,15	3,15	3,16	3,15	3,14
Police avec garantie de 75/75 SP	1,95	1,95	1,95	—	—
Police avec garantie de 75/100 SP	2,05	2,05	2,05	—	—
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,49	1,49	1,49	—	—
Police avec garantie de 75/100 SPP	1,66	1,66	—	—	—

Taux de rotation du portefeuille (%)⁽²⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2020	2019	2018	2017	2016
Obligations	1,31	5,90	3,65	5,17	9,38
Immeubles de placement	2,54	0,08	0,62	0,48	—

⁽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 des solutions de gestion du patrimoine au sein de l'unité Client individuel. Aucun ratio des frais de gestion n'est calculé pour la police avec garantie, 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, 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

Ralf Dost

Président

Glenn Way

Vice-président directeur et chef de l'exploitation

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

Steven Marino

Vice-président principal, gestion de portefeuille

Rob Kavanagh

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

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

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

Edmonton

10065, avenue Jasper
Bureau 1800
Edmonton (Alberta) T5J 3B1
Téléphone principal : (780) 944-1222
Télécopieur principal : (780) 428-4047

Winnipeg

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

Mississauga

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

Toronto

33, rue Yonge
Bureau 1000
Toronto (Ontario) M5E 1G4
Téléphone principal : (416) 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

Montreal

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



1350 – 1360 René Lévesque West (Montréal, Québec)



Gulf Canada Square (Calgary, Alberta)



1 Adelaide (Toronto, Ontario)



SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

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

 GWL Realty Advisors

 @gwlr

 @gwlr

gwlr.com