

RAPPORT ANNUEL
2022

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS





TABLE DES MATIÈRES

3	RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE	13	PROFIL DE LA DETTE
5	VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2022	14	RECHERCHE
6	DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE	16	DÉVELOPPEMENT DURABLE
6	EXPOSITION DES VILLES ET DES CLASSES D'ACTIFS	20	RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT
7	AMÉNAGEMENT	22	ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS 2022
9	ACTIVITÉS DE PLACEMENT	24	TABLEAU DES PLACEMENTS
10	RENDEMENT ET RÉPARTITION	34	NOTES ANNEXES DU TABLEAU DES PLACEMENTS
11	OCCUPATION	51	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES
12	DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES	52	INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ



185 Enfield (Mississauga, Ontario)



RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de 7,2 % pour l'année 2022. Le rendement du Fonds correspond à la valeur de classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. Ce rendement était particulièrement attrayant dans le contexte de volatilité qu'ont connu les marchés boursiers et de titres à revenu fixe. Ces périodes de volatilité mettent en évidence la valeur d'une approche stratégique à long terme dans la gestion des opérations de portefeuille.

Du point de vue de l'investissement, l'année 2022 s'est caractérisée par le début de la hausse des taux d'intérêt à l'échelle mondiale, alors que les banques centrales s'employaient à gérer la tension inflationniste. Cette tension, d'abord considérée comme transitoire, a révélé de plus en plus son ampleur au long de l'année. À la fin de l'année, la Banque du Canada avait augmenté de sept fois, un record, le taux du jour de 25 pds à 4,5 %. Du côté de l'immobilier, ce rajustement de taux a entraîné des coûts d'emprunt plus élevés, un resserrement de l'expansion du taux de capitalisation par rapport au taux de référence des obligations du gouvernement du Canada à 10 % et, surtout, de l'incertitude chez les investisseurs. Cette situation est en partie responsable d'une baisse de 39 % des transactions immobilières commerciales canadiennes, dans la deuxième moitié de l'année 2022, par rapport à la première.

Le fort rendement du Fonds a été favorisé par la constitution avantageuse du portefeuille qui inclut plus de 60 % d'allocation en bloc aux segments industriel et multirésidentiel, y compris les aménagements en cours. Ces segments connaissent encore des facteurs de location historiquement solides, générant un impressionnant taux de croissance de location et un faible taux d'inoccupation. La résilience de ces segments a aidé à générer des revenus de rendement (3,3 %), soutenus par 99 % de perception de loyers et 91 % de niveau d'occupation dans l'ensemble du portefeuille. Le rendement en capital annuel a été solide (3,9 %), bien que touché défavorablement dans la deuxième moitié de l'année 2022 par l'expansion de la métrique d'évaluation, soit la réduction et la révision des taux de capitalisation, visant à maintenir les expansions relatives à la hausse des obligations de référence du gouvernement du Canada à 10 ans.



Le rendement du Fonds correspond à la valeur de classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. »

STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF, GESTION DE PORTEFEUILLE



CRAIG ENGLAND, VICE-PRÉSIDENT, GESTION DE PORTEFEUILLE



Le fort rendement du Fonds a été favorisé par la constitution avantageuse du portefeuille qui comprend plus de 60 % d'allocation aux segments industriel et multirésidentiel, y compris les aménagements en cours. »

Le Fonds maintient sa stratégie d'investissement disciplinée, en privilégiant des emplacements durables et axés sur les transports en commun, dotés d'aménagements de qualité et riches en équipements. L'approche descendante du Fonds dans la gestion du risque économique continue de privilégier l'investissement à Toronto, Montréal et Vancouver (une allocation totale de 74 %). Cette concentration sur les marchés primaires soutient aussi la liquidité, en cas de besoin.

Au début de 2022, le gestionnaire du fonds a fixé un objectif aligné sur celui du gouvernement fédéral qui consiste à réduire à zéro les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050. Cette initiative s'inscrit dans la continuité de son engagement pris de longue date de réduire les émissions de gaz à effet de serre, comme le montrent, depuis 2013, les réductions de 30 % dans ses portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels. Le travail constant du Fonds

à titre d'investisseur responsable a été reconnu pour la cinquième année consécutive par Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds a obtenu la cote de 5 étoiles en 2022 avec une note de 88, et il s'est classé au septième centile dans la catégorie « Global-Diversified » (259 participants).

Le gestionnaire du Fonds maintient sa confiance en la collection d'actifs du Fonds et en la force sous-jacente du marché canadien de l'investissement.

Steven Marino,
vice-président exécutif,
gestion de portefeuille

Craig England,
vice-président, gestion
de portefeuille



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2022

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.

128

Immeubles

6 502 M\$

Valeur immobilière brute,
hausse de 5,9 % sur
douze mois

23 %

Croissance de la valeur
brute des fonds sur
5 ans

3,3 %

Rendement du revenu

3,9 %

Rendement du capital

7,2 %

Rendement total

7,2 %

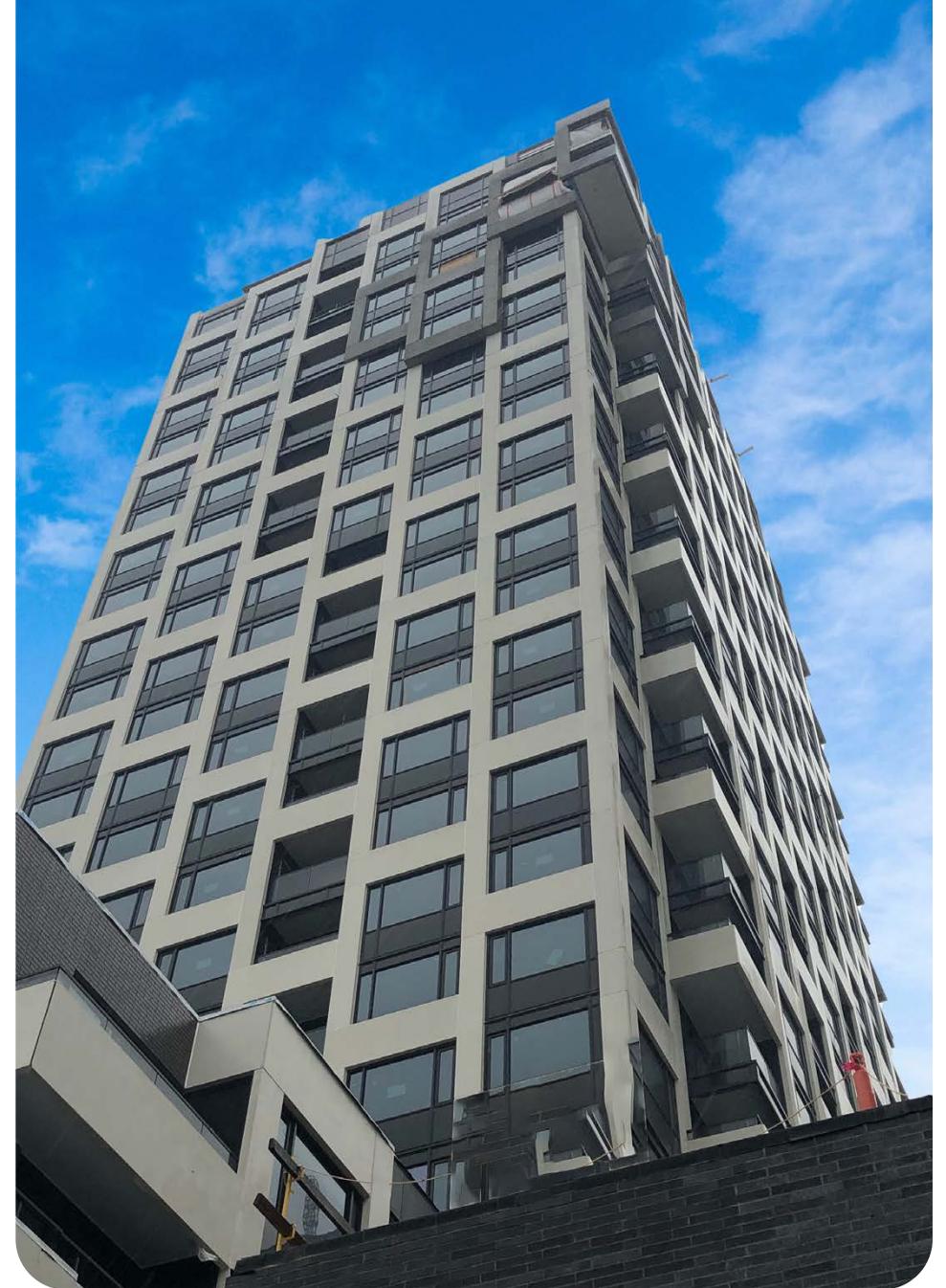
Rendement annualisé
sur 10 ans

20,2 %

Ratio prêt-valeur 20,2 %,
hausse de 260 pdb sur
douze mois

91,1 %

Taux d'occupation,
en hausse de 45 pdb



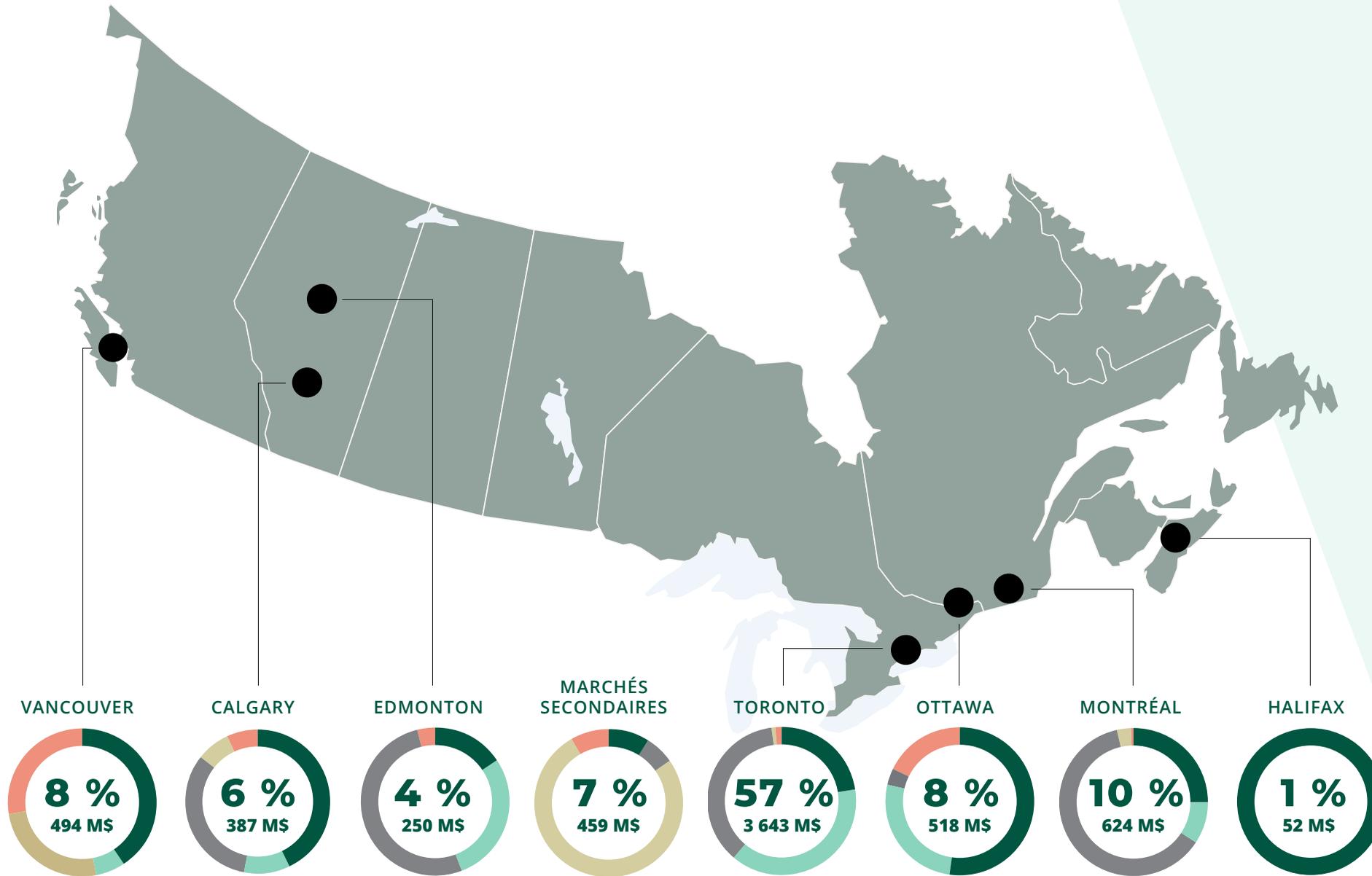
Le Livmore High Park (Toronto, Ontario)



DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

EXPOSITION DES VILLES ET DES CLASSES D'ACTIFS

(MONTANTS EN MILLIONS DE DOLLARS)



Remarque : les différences sont dues à l'arrondissement des décimales



AMÉNAGEMENT



733 SEYMOUR ST, VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

- 370 000 pi² Tour de bureaux certifiée LEED Platine
- Riche en équipements, actif de nouvelle génération de qualité, catégorie « AAA »
- Projet achevé en 2022



ABBOTSWAY, BRAMPTON (ONTARIO)

- Entrepôt industriel de nouvelle génération de 138 617 pi² doté de moyens quai de chargement
- Bâtiment moderne d'une hauteur libre de 36 pi, sis sur un terrain de 7,9 acres
- La construction a commencé en décembre 2021 et devrait s'achever au T1 2023



320 AVENUE McRAE, OTTAWA (ONTARIO)

- Projet d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro
- Achèvement : Phase 1 janvier 2024, et phase 2 avril 2024
- Indice de marchabilité de 88; les équipements comprennent des salles de conditionnement physique, de réceptions et de médias, un espace de travail partagé, des logements pour les invités, une terrasse extérieure, ainsi qu'un espace de toilette et un sentier pour chiens



140, 19TH STREET WEST, NORTH VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

- Propriété à 100 % d'un site comprenant un immeuble résidentiel de 33 appartements dans le quartier Central Lonsdale de Vancouver.
- Le site est destiné à être réaménagé, avec l'ajout d'environ 90 appartements spécialisés
- État actuel : préaménagement



1055 HARWOOD, VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

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



McLELLAN INDUSTRIAL LANDS, CALGARY (ALBERTA)

- Parcelle de 128 acres nets, en zone industrielle
- 2,2 millions de pi² pour des locaux de nouvelle génération construits par phases
- Les travaux sur le site ont commencé, la phase 1 étant actuellement prévue pour 2025



ACTIVITÉS DE PLACEMENT

après le plus vigoureux trimestre d'activités de placement de l'histoire canadienne (quatrième trimestre de 2021), la tendance s'est maintenue au début de l'année 2022, le premier trimestre établissant une nouvelle référence. Le volume est demeuré robuste au deuxième trimestre, établissant un record de six mois dans l'année. Le rythme effréné auquel la Banque du Canada s'est mise à hausser les taux d'intérêt a freiné les transactions au deuxième semestre qui a connu une baisse de 39 % comparativement au premier semestre. La très grande majorité des activités de placement a continué de favoriser les segments industriel et multifamilial, prenant en compte les possibilités d'aménagements futurs. En 2022, le programme de placements du Fonds comprenait l'acquisition d'un portefeuille industriel de catégorie « A » à Montréal, deux aménagements de sites d'immeubles résidentiels à logements multiples à Vancouver et l'aliénation d'un centre commercial linéaire non stratégique à Belleville, en Ontario.

Les deux sites d'immeubles résidentiels à logements multiples procureront environ 400 unités de nouveaux produits à un marché qui est reconnu pour permettre une croissance stratégique. Le premier site, 1055 Harwood Street, est bien situé dans l'ouest du centre ville de Vancouver, un emplacement idéal pour la construction d'une tour de logements locatifs spécialisés. On prévoit que ce site de 17 000 pieds carrés permettra l'aménagement d'une tour de plus de 300 unités. De l'autre côté du port et dans le nord de Vancouver, le 140 West 19th Street offre un site de 26 000 pieds carrés, où est envisagée la construction d'un immeuble de nouvelle génération de hauteur moyenne comprenant environ 90 unités. Les travaux préparatoires sont commencés et la livraison des deux immeubles est prévue en 2026.



Un des principaux objectifs de gestion est de stabiliser le portefeuille pour l'avenir en améliorant la moyenne d'âge de ses titres essentiels. La nouvelle croissance nette se présentera sous forme de capital recyclable en actifs productifs de revenus et d'aménagements. En 2022, on a acquis un portefeuille de produit industriel de nouvelle génération de catégorie « A » sur la Rive-Sud de Montréal comprenant sept immeubles situés sur un terrain de 417 000 pieds carrés. Le portefeuille était loué à 96 % et présentait une durée moyenne pondérée des baux de plus de huit ans.

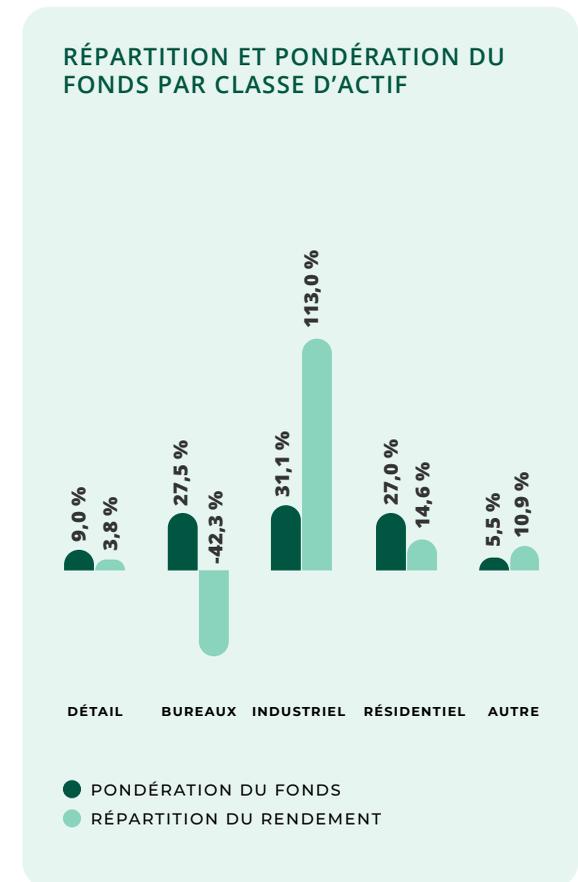
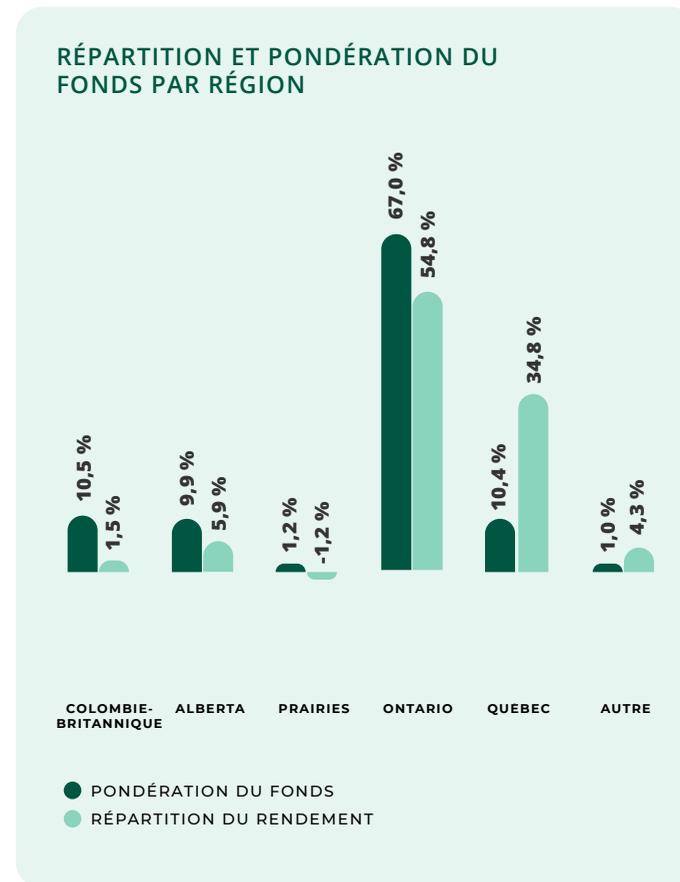
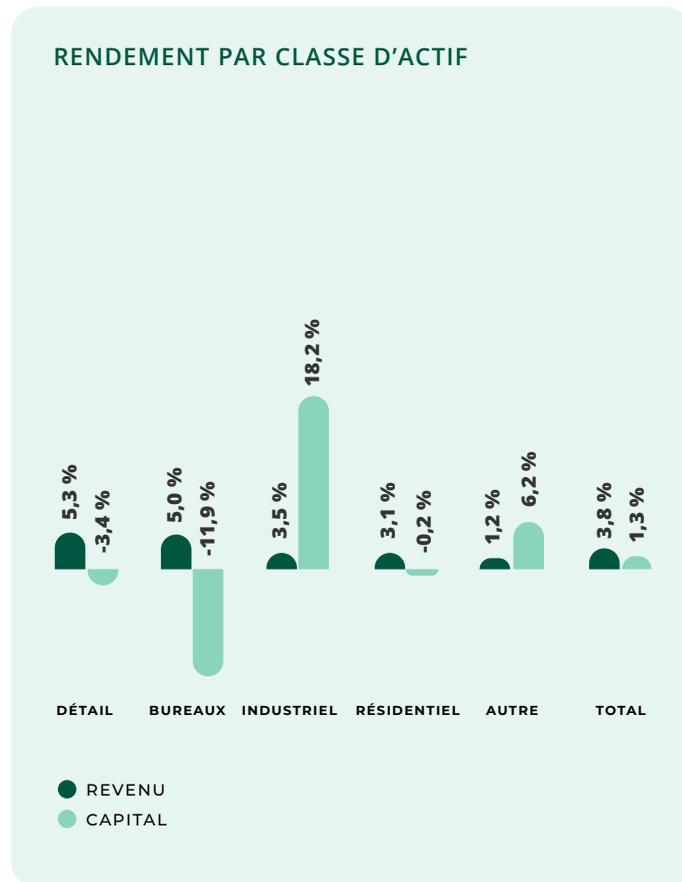


Pour conclure l'année, le Fonds s'est départi des propriétés 145-167 Bell Boulevard, situées à Belleville, en Ontario. L'aliénation de cet actif, un centre commercial linéaire sans épicerie de 66 000 pieds carrés dans un marché secondaire, était prévu depuis un certain temps. Cependant, un problème de location s'est présenté en raison du départ d'un des locataires clés précédents. Une fois la situation rétablie, l'actif a été vendu à prime par rapport à la valeur d'expertise.



RENDEMENT ET RÉPARTITION

le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de 7,2 % pour l'année 2022. Le rendement du Fonds correspond à la valeur de l'exposition à des classes d'actifs non classiques, comme l'immobilier privé, dont le rendement dépend des engagements contractuels locatifs et des évaluations foncières sous-jacentes. Ce rendement était particulièrement attrayant dans le contexte de volatilité qu'ont connu les marchés boursiers et de titres à revenu fixe.



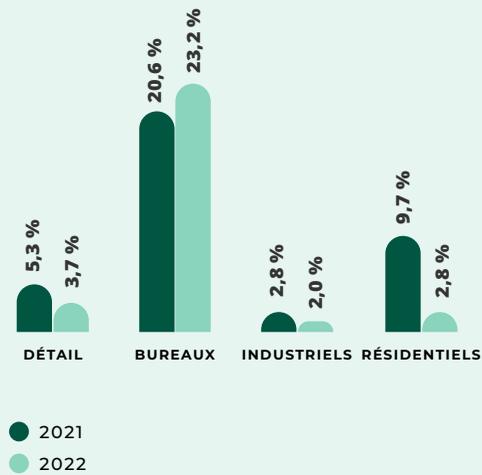


OCCUPATION

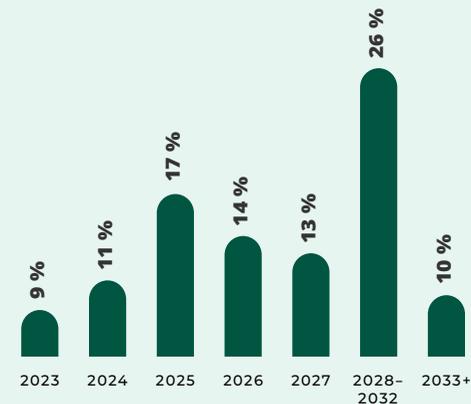
Même si des progrès croissants sont réalisés en ce qui concerne le « retour au bureau » après la pandémie, des problèmes d'inoccupation persistent dans le secteur des immeubles de bureaux. La valeur d'un portefeuille bien diversifié n'a jamais été aussi évidente, car malgré les vents contraires soufflant sur le secteur des immeubles de bureaux, chacune des autres classes d'actifs a terminé l'année avec un taux d'inoccupation inférieur à 4 %. L'occupation globale du portefeuille s'est améliorée par rapport à 2021, et la perception des loyers a dépassé 99 %, ce qui a stimulé la composante revenu du rendement pour 2022. Le Fonds maintient un profil d'échéance des baux très équilibré et affiche une durée moyenne pondérée des baux de 4,9 ans.



SOMMAIRE DES TAUX D'INOCUPATION PAR CLASSE D'ACTIF



PROFIL D'EXPIRATION DE BAIL



18 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

35 %

Pourcentage du portefeuille avec échéances de baux ultérieures à 2028

91,1 %

Occupation



DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

plus de 1 300 baux commerciaux uniques provenant d'un large éventail de secteurs, outre les quelque 6 000 locations résidentielles individuelles, fournissent au Fonds un flux de revenus largement diversifié avec une exposition limitée aux baux avec clause de restriction d'usage. Hormis les entités liées au gouvernement, aucun locataire du portefeuille ne représente plus de 4 % du loyer de base contractuel.



RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Exposition des locataires à l'industrie		
1	Fabrication	15,5 %
2	Commerce de détail	15,2 %
3	Finances et assurances	14,6 %
4	Transport et entreposage	11,1 %
5	Administration publique	10,0 %
6	Services professionnels, scientifiques et techniques	7,4 %
7	Mines, pétrole et gaz	7,4 %
8	Commerce de gros	4,4 %
9	Hébergement et services de restauration	4,0 %
10	Secteurs culturel et de l'information	2,8 %
Sous-total		92,4 %
Autre		7,6 %
Total		100,0 %

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE ET DES LOCATAIRES

Classement	Locataire	Loyer de base annuel (en milliers)	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (en milliers) (pi ²)
1	Gouvernements fédéral et provinciaux	18 950 \$	9,7 %	916
2	ConocoPhillips Canada	8 784 \$	4,5 %	259
3	Home Depot	7 164 \$	3,7 %	815
4	Wal-Mart	5 010 \$	2,6 %	498
5	Banque Scotia	4 158 \$	2,1 %	182
6	Canada-Vie	3 661 \$	1,9 %	164
7	Entrepôts portuaires	3 266 \$	1,7 %	411
8	Toronto Transit Commission	3 204 \$	1,6 %	214
9	Les Entrepôts Intramodal Inc.	3 187 \$	1,6 %	151
10	Amazon	1 602 \$	0,8 %	159
Les 10 premiers locataires		58 986 \$	30,3 %*	3 769
Autre		135 518 \$	69,7 %	9 161
Total		194 504 \$	100,0 %	12 930

* Le total est de 30,2 % en raison de l'arrondissement des décimales



PROFIL DE LA DETTE

Au cours de l'année 2022, le ratio prêt/valeur du Fonds a augmenté de 260 pdb pour atteindre 20,2 %, ce qui correspond à un objectif stratégique à court terme. Parmi les points marquants, citons le financement assuré par la SCHL d'immeubles d'habitation à Toronto et à Burlington (Ontario) pour un montant d'environ 110 millions de dollars, et de nouveaux produits pour deux portefeuilles industriels situés dans la région du Grand Toronto pour un montant d'environ 250 millions de dollars. Tous les financements du Fonds sont effectués à taux fixe et programmés de manière à assurer un solde à l'échéance équilibré. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette hypothécaire du Fonds à la fin de l'année était de 3,3 %.

20,2 %

Ratio prêt-valeur
du portefeuille

1,46 c\$

Encours de la dette
à taux fixe

60 mois

Durée moyenne
pondérée

3,4 %

Coupon moyen
pondéré

391 M\$

Financement de la SCHL

45

Hypothèques affichant un
solde moyen de 32,5 M\$

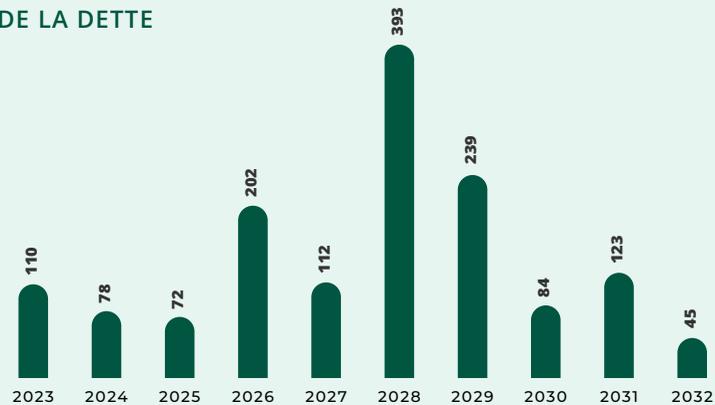
+215 pdb

Incidence totale
de l'endettement

SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF SOLDE (M\$)



PROFIL D'ÉCHÉANCE DU SOLDE DE LA DETTE SOLDE À L'ÉCHÉANCE (M\$)





RECHERCHE

PROFIL DU SECTEUR : STABILITÉ DU RENDEMENT DES CENTRES COMMERCIAUX – SEGMENT « BESOINS ESSENTIELS »

sur les marchés primaires et secondaires du Canada, Conseillers immobiliers GWL (CIGWL) investit stratégiquement dans des centres de vente au détail qui sont axés sur les segments de produits liés aux « besoins essentiels ». Malgré les récents vents contraires qui ont affecté le secteur de la vente au détail dans son ensemble, les données révèlent des différences substantielles dans les rendements par type de centre commercial. En particulier, les centres commerciaux axés sur les produits essentiels continuent de se surpasser et offrent aux investisseurs immobiliers de solides rendements ajustés au risque et une bonne diversification.

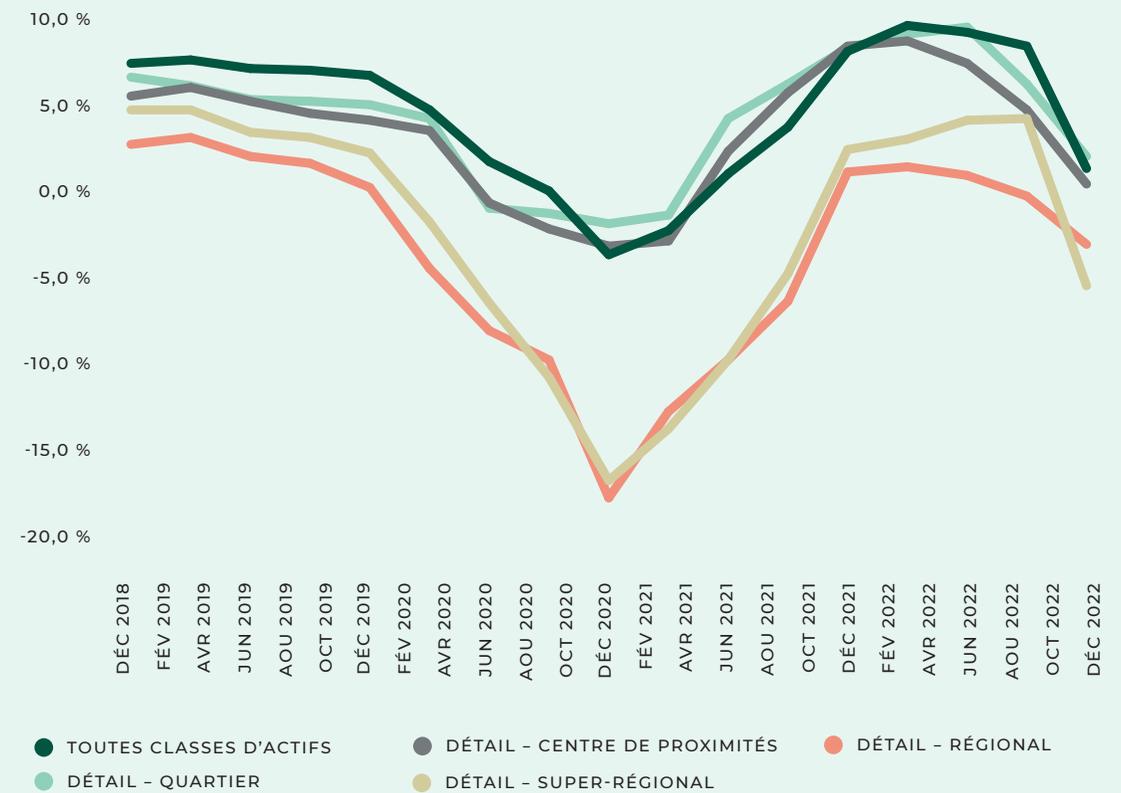
D'après la composition de leurs locataires, ces centres ont tendance à résister à l'incertitude économique. Les dépenses des consommateurs liées à l'épicerie, aux pharmacies et à la

restauration rapide (cafés, restaurants proposant des plats à emporter) ont tendance à être relativement stables, mais elles représentent également une part considérable des dépenses des ménages. Les produits d'épicerie représentent à eux seuls 10 à 15 % des dépenses moyennes de détail par ménage au Canada.¹

Du point de vue de l'investissement, CIGWL recherche des centres commerciaux de quartier et de proximité bien situés, dont le locataire principal est un supermarché, un fournisseur de soins de santé ou une pharmacie. Des centres comprenant des segments complémentaires tels que les magasins à un dollar, les services de soins personnels, et des options de restauration rapide renforcent l'attractivité et l'expérience globale du centre. Cette composition de locataires renforce également les visites régulières au centre, contrairement aux achats discrétionnaires qui tendent à être plus importants, mais aussi moins fréquents.

FIGURE 1. Rendements totaux annualisés des commerces de détail de quartier et de proximité (dont le locataire principal est généralement une épicerie), par rapport aux rendements de l'ensemble des biens immobiliers et à ceux des centres commerciaux super-régionaux et régionaux.

Données : Indice MSCI Canada Immobilier direct, rendements annualisés, comparaison avec des magasins semblables



¹ Source : Environics (2022) : Environics (2022), défini comme les dépenses totales par ménage après les dépenses liées au logement et aux impôts.



Actuellement, la hausse des taux d'intérêt exerce une pression à la hausse sur les taux de capitalisation et une pression à la baisse sur les valeurs dans tous les secteurs de l'immobilier, y compris le commerce de détail. Il est donc intéressant de noter que les centres répondant aux besoins essentiels affichent des rendements supérieurs à ceux des autres types d'immeubles commerciaux et qu'ils sont conformes au marché canadien dans son ensemble (comme le montre la figure 1). Par conséquent, les taux d'inoccupation demeurent également faibles sur une base comparable (figure 2).

L'équipe de recherche de CIGWL a identifié des tendances favorables supplémentaires pour ces types de centres commerciaux. La croissance rapide de la population, alimentée par les migrations internationales et nationales, soutient les dépenses de consommation. Les données post-COVID indiquent également que les consommateurs font leurs achats plus près de chez eux, ce qui renforce davantage la demande de commerces de proximité.² La plupart des employés de bureau disposent d'une plus grande latitude qu'avant la pandémie, ce qui confirme la tendance persistante à faire ses achats plus près de chez soi durant la pandémie de COVID.

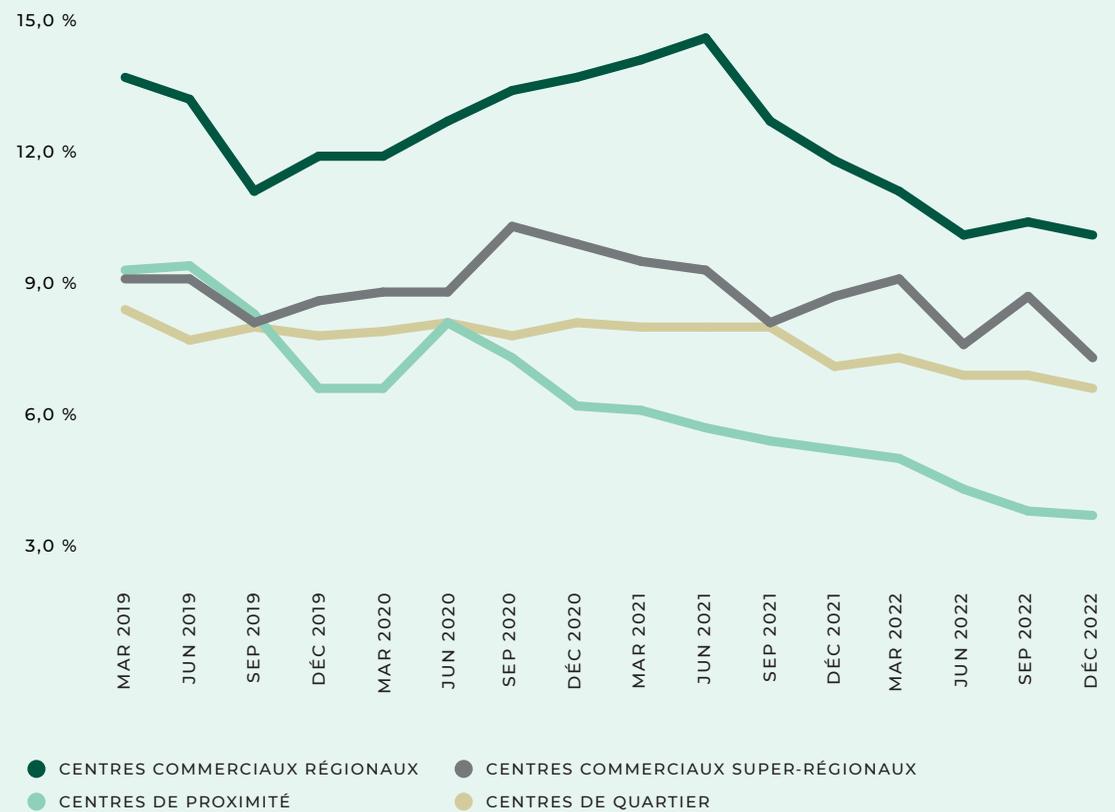
L'équipe de recherche de GWLRA continue également d'évaluer la dynamique et la demande des locataires pour ces centres qui répondent aux besoins essentiels. Par exemple, les animaleries n'étaient pas considérées auparavant comme des locataires principaux. Mais pendant la pandémie de COVID, les Canadiens ont acquis davantage d'animaux de compagnie, ce qui a accéléré le taux de possession d'animaux de compagnie. Les dépenses effectuées dans les animaleries au Canada ont augmenté de 37 % au cours des cinq dernières années, alors que les dépenses globales dans les magasins de détail ont augmenté de 6 % (ajustées en fonction de l'inflation).³ L'équipe de recherche de CIGWL a également constaté que les familles avec enfants dépensent beaucoup en produits d'épicerie et alimentaires – par conséquent, la présence d'enfants et de familles plus nombreuses est un élément important dans l'évaluation des possibilités d'acquisition.

L'avenir de ce type d'actifs est prometteur et, à ce titre, il continue de faire partie de l'allocation du portefeuille du Fonds.

FIGURE 2.

Taux d'inoccupation des commerces de détail (%)

Données : Indice MSCI Canada Immobilier direct, comparaison avec des magasins semblables



² PwC Canada. Le souhait des consommateurs canadiens : guide pour les détaillants sur les habitudes des acheteurs. 2022.

³ Statistique Canada. Tableau : 20-10-0016-01. Enquête sur les marchandises vendues, ventes au détail.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Fonds considère que ses efforts en matière de développement durable, couvrant les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), sont essentiels à la sauvegarde et à la croissance de la valeur des actifs. Parmi ces enjeux, la gestion des risques de transition posés par le changement climatique demeure une priorité absolue. Le Fonds a jeté les bases de la décarbonisation de son portefeuille au début de 2022 : il a réalisé une étude sur les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) pour son portefeuille. Cela lui permet de faire face aux risques liés aux pressions réglementaires croissantes et à la taxation du carbone, et de saisir les occasions offertes par l'évolution des opinions

des investisseurs et des locataires, qui ont défini leurs propres objectifs en matière de réduction des émissions de carbone.

Afin de refléter l'importance croissante de la gestion du risque de transition dans la stratégie globale du Fonds, le gestionnaire du Fonds a ajouté un cinquième objectif ESG, particulièrement lié à ses ambitions en matière de neutralité carbone, tout en conservant les quatre objectifs précédents. Tous les objectifs sont essentiels pour l'acquisition, la gestion et l'aménagement des actifs du Fonds. Ces objectifs ESG sont :



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

1

VISER ZÉRO ÉMISSION NETTE DE TYPE 1 ET 2 DANS L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE D'ICI 2050.

Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les GES des types 1 et 2 de 32 % entre 2013 et 2022.

2

EXPLOITER DES IMMEUBLES SAINS ET EFFICACES AFIN D'AMÉLIORER LEUR RENDEMENT FINANCIER, DE RÉDUIRE LES COÛTS D'EXPLOITATION ET D'AMÉLIORER LA SATISFACTION DES LOCATAIRES.

Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit l'intensité de l'utilisation d'énergie de 16 % entre 2013 et 2022.

3

CERTIFIER 100 % DE NOTRE PORTEFEUILLE ADMISSIBLE DANS LE CADRE D'UN SYSTÈME DE CERTIFICATION D'IMMEUBLES VERTS.

En 2022, 95 % du portefeuille admissible du Fonds (par surface de plancher) étaient certifiés LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}.

4

APPORTER DES CONTRIBUTIONS POSITIVES DANS LES COMMUNAUTÉS OÙ LE FONDS INVESTIT.

Tout au long du processus d'aménagement, le gestionnaire du Fonds collabore avec les collectivités pour s'assurer que leurs intérêts à long terme soient réalisés et qu'il y ait une valeur ajoutée.

5

FAIRE DES AFFAIRES AVEC HONNÊTÉTÉ ET INTÉGRITÉ.

Le gestionnaire du Fonds veille à ce que tous les employés attestent du respect de son Code de conduite, et ses employés ont reçu 983 heures de formation sur la conformité en 2022.



RENDEMENT – GRESB

Le Fonds a présenté sa cinquième soumission au GRESB (précédemment connue sous le nom de Global Real Estate Sustainability Benchmark [GRESB]) en 2022; et il a remporté sa quatrième note de 5 étoiles (quintile supérieur). Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 7 % des participants à l'échelle mondiale, dans la catégorie « Diversified/Non-Listed/Core », sur 259 soumissions. Il s'agit d'une amélioration par rapport à son rendement relatif de l'année précédente dans la tranche supérieure de 12 % dans la même catégorie. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a également remporté la note de 5 étoiles pour la sixième année consécutive pour son portefeuille géré.

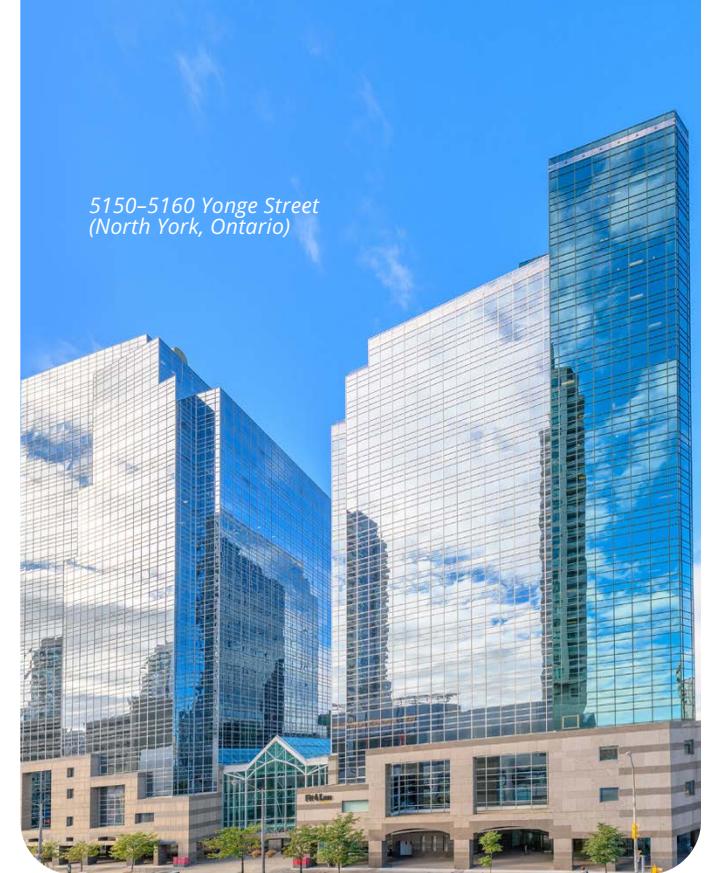
GRESB est la référence ESG mondiale pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2022 couvrait plus de 1 820 gestionnaires d'actifs, FPI, fonds et promoteurs dans 74 pays. Combinée, l'évaluation immobilière GRESB représente 6,9 billions de dollars américains en valeur d'actifs bruts et 150 000 actifs.

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

pour faire progresser les ambitions du Fonds en matière de neutralité carbone, le gestionnaire du Fonds a fait appel à un consultant spécialisé pour l'aider à dresser une liste d'actifs prioritaires pour la réalisation d'études de décarbonisation et pour l'élaboration d'une stratégie organisationnelle. Cette stratégie permettra au Fonds de tirer parti des possibilités offertes par l'objectif de zéro émission nette de carbone et de gérer les risques liés à la transition du Canada vers une économie à faibles émissions de carbone. De plus amples informations devraient être communiquées au cours de l'année 2023.

En 2022, le Fonds a réalisé six évaluations de la décarbonisation et prévoit d'en réaliser sept autres en 2023 pour des actifs hautement prioritaires dans l'ensemble du Canada. Les travaux ont également commencé en 2022 au 840 Howe, une tour de bureaux de 11 étages située dans le centre-ville de Vancouver. Il s'agit du premier projet de décarbonisation du Fonds. Au cours des cinq prochaines années, le projet devrait permettre une réduction de 110 teqCO₂ par année grâce à la conversion des systèmes de chauffage conventionnels au gaz en équipements électriques à faibles émissions.

Le Fonds a progressé en 2022 dans l'évaluation de plusieurs actifs clés considérés comme exposés à des risques physiques naturels et liés au climat. S'appuyant sur l'évaluation des risques physiques pour l'ensemble du portefeuille réalisée en 2020, le gestionnaire du Fonds a retenu les services d'un consultant pour réaliser des évaluations de la vulnérabilité de quatre actifs du portefeuille relativement exposés, les travaux devraient s'achever en 2023. Ces actifs comprennent des immeubles de bureaux, résidentiels et industriels, et ce travail permettra de transférer facilement les pratiques exemplaires à une plus grande partie des actifs du Fonds, afin de préserver sa valeur à long terme.



5150-5160 Yonge Street
(North York, Ontario)



Notre Fonds est un exemple qui démontre que les objectifs de placement et les objectifs en matière de climat peuvent non seulement coexister, mais sont aussi mutuellement bénéfiques. Nos clients ont clairement indiqué qu'ils s'attendent à ce que des mesures soient prises pour lutter contre le changement climatique, et nous nous efforçons de répondre à leurs attentes en continuant à privilégier les rendements favorables, tout en cherchant à réaliser une décarbonisation concrète. »

Steven Marino, vice-président principal, gestion de portefeuille



RENDEMENT EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE 2013–2022

globalement, entre 2013 et 2022, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

1

ÉMISSIONS ABSOLUES DE GES DES TYPES 1, 2 ET 3 DE 28 %, OU 19 375 TONNES D'EQ CO₂
équivalent du retrait de 4 312 voitures de la route pendant une année¹

2

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE 12 % ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE DE 16 %
équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 307 foyers canadiens²

3

CONSOMMATION D'EAU DE 23 % ET INTENSITÉ DE L'EAU DE 26 %
équivalent de 98 piscines olympiques³

4

DÉCHETS MIS EN DÉCHARGE DE 16 %
équivalent à 580 voitures de taille moyenne⁴

En outre, le Fonds a amélioré la collecte de données sur les services publics dans l'ensemble de son portefeuille, obtenant en effet des données sur les émissions de GES sur les sites industriels et de commerce de détail. Le Fonds continue de travailler à l'amélioration de la collecte des données sur les services publics pour les actifs dont les locataires ont un accès exclusif aux factures des services publics, afin que les émissions de GES puissent également être quantifiées pour l'ensemble du portefeuille. L'an prochain, le Fonds s'efforcera d'actualiser son année de référence (2013) et de suivre les réductions d'émissions pour l'ensemble de ses actifs gérés.

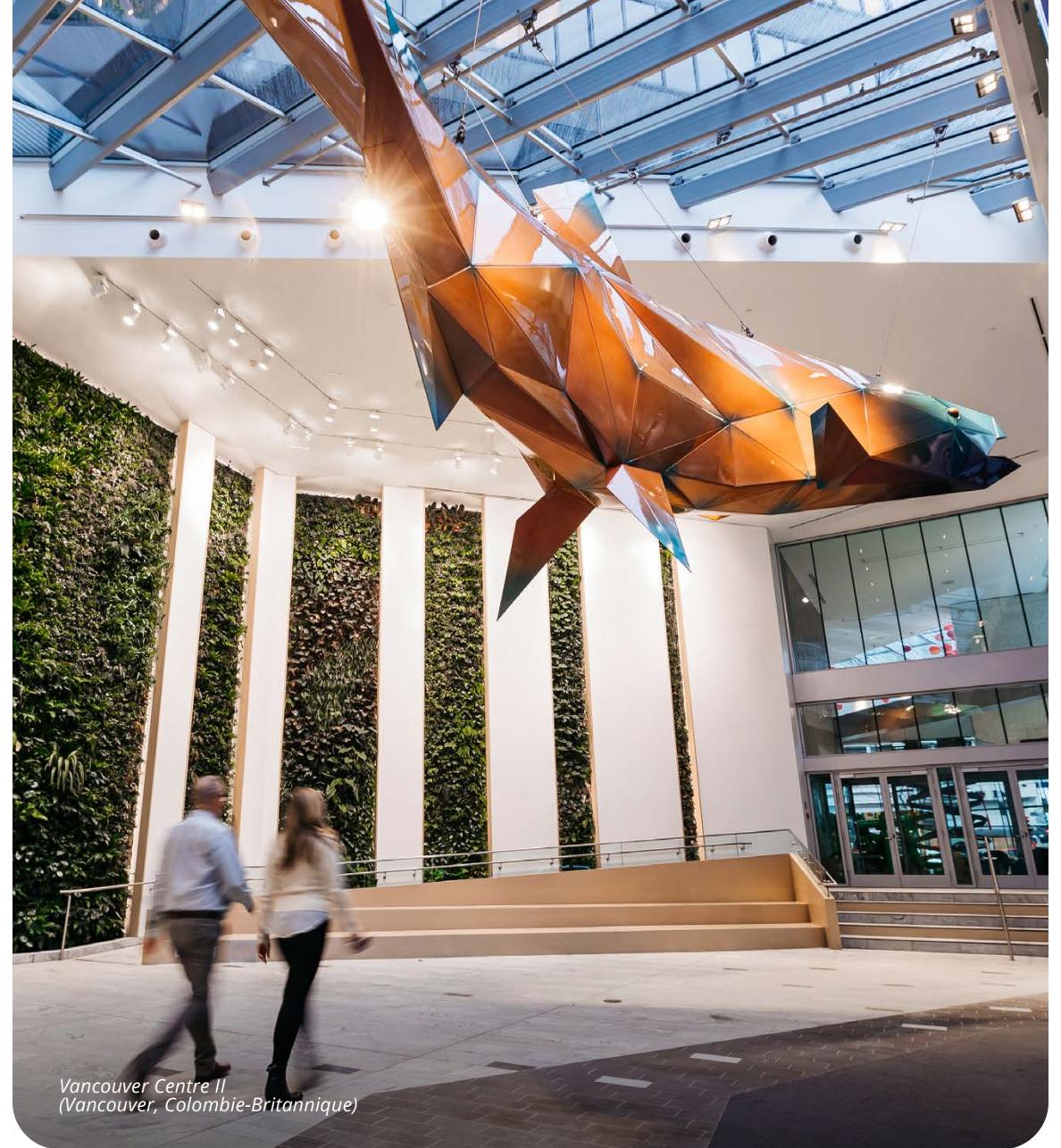
Les données environnementales de nos portefeuilles sont assurées en externe par une tierce partie indépendante, conformément à la norme *ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre* et sont présentées conformément à la norme de comptabilisation et de déclaration destinée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

¹ US EPA, calculateur d'équivalences de GES : <https://www.epa.gov/energy/greenhouse-gas-equivalencies-calculator>. Les émissions de GES de type 3 comprennent les émissions associées aux déchets mis en décharge et à la consommation d'eau.

² L'utilisation moyenne de l'énergie est de 90,5 GJ par ménage par année, de Statistique Canada, Enquête sur les ménages et l'environnement : utilisation de l'énergie, 2019 : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220502/dq220502b-fra.htm>

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

⁴ Le poids à vide moyen d'une voiture de taille moyenne est estimé à 3 500 lbs.





CERTIFICATIONS ET RÉCOMPENSES ET PRIX

depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 40 prix, certifications et récompenses, dont 7 en 2022, liés au développement durable, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

RÉALISATIONS NOTABLES EN 2022



33 YONGE STREET (TORONTO, ONTARIO)

Prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (500 000 à 1 M pi²) – BOMA Canada



1350/1360 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE (MONTRÉAL, QUÉBEC)

Atteinte des cibles de GES – Or (réduction de 15 à 20 %) – BOMA Québec



840 HOWE STREET (VANCOUVER, COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (Immeuble rénové) – BOMA BC

En 2022, 95 % du portefeuille admissible du Fonds ont obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant plus de 25,1 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visent à obtenir une certification minimale de niveau Or de BOMA BEST d'ici 2023. À la fin de l'année 2022, 83 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif.

PLATINE



9 %

OR



36 %

ARGENT



14 %

BRONZE



12 %

CERTIFIÉ



29 %

CERTIFICATIONS BOMA BEST^{MD} PAR NIVEAU À LA FIN DE 2022



Les actifs de bureaux du Fonds visent aussi, de manière stratégique, à obtenir des certifications au niveau des immeubles, en ce qui concerne la santé et le bien-être, l'accessibilité, la technologie et la connectivité. Les actifs sont certifiés ou cherchent à obtenir 10 certifications, dont Fitwell^{MD}, WELL^{MD}, Rick Hansen Foundation Accessibility Certification^{MD} et WiredScore^{MD}. Collectivement, les certifications, les récompenses et les prix aident les actifs du Fonds à démontrer leur rendement en matière de développement durable au moyen d'évaluations indépendantes réalisées par des tiers, ce qui leur permet d'attirer et de conserver des locataires de qualité.

Notre approche en matière de production de rapport sur le développement durable: La section de ce rapport consacrée au développement durable s'inspire de nos activités, des évaluations par les pairs et de divers cadres et normes de développement durable. Par l'intermédiaire du gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, le Fonds examine l'ensemble des enjeux ESG afin de déterminer les sujets ESG les plus importants. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI (2021) 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 au développement durable.



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 2022 et 2021, 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 2022 et 2021, 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 œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

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

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

Comptables professionnels agréés

Winnipeg (Manitoba)

Le 16 mars 2023



ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS 2022

gestionnaire de fonds : Conseillers immobiliers GWL inc.

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif		
Trésorerie et les dépôts à court terme	263 159 \$	292 942 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	404	405
Montant à recevoir de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (note 9)	—	324
Montant à recevoir des courtiers	—	—
Montant à recevoir de tiers	57 217	69 449
Placements		
Obligations	151 783	156 420
Immeubles de placement	6 515 160	6 154 819
Total des placements	6 666 943	6 311 239
Total de l'actif	6 987 723 \$	6 674 359 \$
Passif		
Montant à payer à La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (note 9)	1 589 \$	— \$
Montant à payer aux courtiers	15	15
Montant à payer à des tiers	160 311	142 542
Obligations locatives (note 3)	74 830	75 857
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 4)	1 365 435	1 140 036
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 602 180	1 358 450
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	5 385 543 \$	5 315 909 \$

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	207 150 \$	375 642 \$
Produits tirés des immeubles de placement	434 412	420 357
Produits (pertes) divers	281	367
Total des produits (pertes)	641 843	796 366
Charges		
Frais de gestion (note 9)	16 137	16 872
Charges liées aux immeubles de placement	258 909	236 269
Coût de transaction	—	—
Retenues d'impôt à la source	—	—
Autres	1 772	1 848
Total des charges	276 818	254 989
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	365 025 \$	541 377 \$

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

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	5 315 909 \$	5 196 314 \$
Dépôts des titulaires de contrats	203 494	319 709
Retraits des titulaires de contrats	(498 885)	(741 491)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	365 025	541 377
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	69 634	119 595
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	5 385 543 \$	5 315 909 \$



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2022	2021	Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2022	2021
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes			Activités de financement		
Activités d'exploitation			Dépôts des titulaires de contrats		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	365 025 \$	541 377 \$	Retraits des titulaires de contrats		
Ajustements			(295 391)		
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	19 386	12 633	Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme (moins de 90 jours)		
Réintégration des charges d'intérêts sur les obligations locatives (note 3)	1 793	1 837	35 672		
Déduction des paiements de loyers et des cessions (note 3)	(2 820)	(11 541)	Trésorerie et dépôts à court terme, au début de l'exercice		
(Profits) pertes réalisés			168 046		
Obligations	1 485	1 175	Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice		
Immeubles de placement	1 751	(15 942)	203 718 \$		
(Profits) pertes latents			Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Obligations	2 585	21 609	Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)		
Immeubles de placement	(87 880)	(344 290)	203 718 \$		
Produit brut de la cession de placements			Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)		
Obligations	100 460	329 600	59 441		
Immeubles de placement	9 839	56 704	Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice		
Paiements bruts pour achats de placements			263 159 \$		
Obligations	(34 438)	(1 605)	Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Immeubles de placement	(303 437)	(253 234)	Produits d'intérêts reçus		
Variation des revenus de placement exigibles et à payer	1	1 044	3 150 \$		
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie	1 913	2 274	Intérêts hypothécaires payés		
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	30 001	(8 943)	39 323		
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	225 399	16 351			
	331 063	349 049			



TABLEAU DES PLACEMENTS

(en milliers de \$ canadiens, sauf les nombres de parts ou d'actions, ou les valeurs nominales)

Au 31 décembre 2022	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, 2,35 %, 06-15-2023	37 000 000	38 455	36 636
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,55 %, 12-15-2023	17 500 000	17 210	17 169
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,90 %, 06-15-2024	17 500 000	17 229	17 158
Gouvernement du Canada, 1,50 %, 06-01-2023	40 000 000	40 973	39 509
Gouvernement du Canada, 2,00 %, 09-01-2023	42 000 000	44 116	41 311
Total des obligations du gouvernement fédéral		157 983	151 783
Total des obligations canadiennes		157 983	151 783
Total des obligations		157 983	151 783



TABLEAU DES PLACEMENTS

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

Au 31 décembre 2022

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Nom et adresse de l'immeuble	% de participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
Colombie-Britannique										
650 West Georgia Street * ⁽¹⁾ Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	37 508	95 308	31 déc. 22	117 116	90,65 %	—	3 398
4600 Jacombs Road Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	8 845	11 895	31 déc. 22	37 595	100,00 %	—	500
7200 Market Crossing Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 485	77 300	31 déc. 22	133 461	100,00 %	—	3 329
3200 Island Highway Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	56 415	54 406	31 déc. 22	207 267	94,25 %	(28 255)	1 969
7488 King George Highway Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 499	37 800	31 déc. 22	101 087	94,13 %	—	1 789
753 Seymour Street * Vancouver (C.-B.)	25,00 %	En cours d'aménagement	12 déc. 01	67 823	90 055	31 déc. 22	94 080	64,02 %	—	(411)
840 Howe Street * Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 650	94 300	31 déc. 22	100 062	99,50 %	—	3 149
4750 Arbutus Street Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 575	30 550	31 déc. 22	39 386	100,00 %	(15 719)	1 148
14815 – 108th Avenue Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	23 007	12 354	31 déc. 22	71 283	100,00 %	—	518
2401 Millstream Road Victoria (C.-B.)	70,00%	Commerce de détail	2 août 07	74 974	57 120	31 déc. 22	184 477	93,63 %	—	2 630
1500 et 1575 Banks Road Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	36 646	37 800	31 déc. 22	105 468	100,00 %	—	1 712
2130 Louie Drive West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	65 004	47 800	31 déc. 22	256 819	88,21 %	—	1 915
140 19th Street West Vancouver (C.-B.)	100,00 %	Autre	18 janv. 22	16 505	15 750	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	280
1055 Harwood Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Autre	11 mars 22	31 154	29 550	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	110



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
Alberta										
4637 Macleod Trail S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	21 248	39 700	31 déc. 22	172 838	96,43 %	(11 286)	1 586
300 – 5th Avenue S.E. * Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	35 218	17 160	31 déc. 22	224 914	45,05 %	—	(94)
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	30 372	46 100	31 déc. 22	182 798	89,87 %	(25 968)	962
10145 – 121st Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	14 428	25 100	31 déc. 22	101 533	96,84 %	—	670
605 – 5th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	30 897	15 225	31 déc. 22	124 830	51,12 %	—	(624)
530 – 8th Avenue S.W. Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	90 321	51 975	31 déc. 22	306 624	72,54 %	—	4 247
1300 – 8th Street S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Bureaux	23 nov. 18	6 314	4 300	31 déc. 22	35 188	– %	—	(310)
300 et 350 7th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	85 739	20 325	31 déc. 22	191 667	77,52 %	—	4 820
9940 – 106th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 500	20 559	31 déc. 22	118 995	94,23 %	—	2 265
9942 – 108th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	18 353	18 671	31 déc. 22	109 541	100,00 %	—	1 550
6703 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	15 août 07	59 580	58 940	31 déc. 22	388 821	89,66 %	—	2 441
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. 22	s.o.	s.o.	—	(105)
4035 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	14 005	12 750	31 déc. 22	94 835	72,40 %	—	313
3603 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 402	3 350	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	(77)
3604 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 259	6 800	31 déc. 22	39 004	100,00 %	—	370
3806 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 023	6 200	31 déc. 22	35 987	91,62 %	—	127



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
401 – 9th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	154 391	56 980	31 déc. 22	375 978	83,91 %	—	7 433
7103 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	4 mai 12	53 939	45 640	31 déc. 22	264 189	87,27 %	—	2 440
6301, 6315, 6325 – 106th Avenue S.E. Calgary (Alberta)	70,00 %	Industriel	17 déc. 14	98 795	126 980	31 déc. 22	745 500	100,00 %	(57 172)	6 362
35, 65 et 69 Mackenzie Way S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	22 979	19 300	31 déc. 22	71 152	100,00 %	—	980
124 – 8th Street S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 411	2 000	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	(63)
1216 – 8th Street S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	23 févr. 18	12 559	9 400	31 déc. 22	8 224	— %	—	(164)
Terrain de McLellan destiné à l'aménagement Balzac (Alberta)	100,00 %	Terrain	20 déc. 21	24 130	23 780	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	(4)
Saskatchewan										
225 Betts Avenue Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 640	46 340	31 déc. 22	177 178	98,23 %	—	2 976
Manitoba										
200 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc 15	55 494	30 000	31 déc. 22	148 824	79,77 %	—	1 111
Ontario										
185 Enfield Place Mississauga (Ontario)	40,00 %	En cours d'aménagement	13 juill. 87	35 455	38 920	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	17
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	38 805	74 300	31 déc. 22	162 476	99,38 %	(42 643)	2 335
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	45 858	118 300	31 déc. 22	165 620	98,66 %	(63 542)	3 658
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	32 177	54 800	31 déc. 22	208 433	97,44 %	—	3 082
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	46 551	105 100	31 déc. 22	314 085	97,05 %	(17 359)	3 558
1551 Lycee Place Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	33 097	69 600	31 déc. 22	191 130	95,74 %	(17 074)	2 273



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	111 602	143 600	31 déc. 22	556 662	63,72 %	(91 359)	3 738
400 Walmer Road ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	153 978	138 902	31 déc. 22	358 348	97,99 %	(637)	4 822
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	18 268	32 700	31 déc. 22	73 891	88,67 %	—	1 089
5166 – 5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	43 884	90 100	31 déc. 22	212 494	98,52 %	(29 420)	2 852
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	15 341	33 450	31 déc. 22	74 163	97,32 %	(7 691)	1 041
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	39 569	79 150	31 déc. 22	179 942	98,89 %	(32 282)	4 006
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	69 480	147 700	31 déc. 22	207 631	97,25 %	(37 910)	4 556
40 High Park Avenue et 77 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	98 197	182 775	31 déc. 22	313 033	98,79 %	(30 688)	5 188
640, 642, 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	59 567	133 200	31 déc. 22	264 722	99,21 %	(44 409)	4 090
2260 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	16 229	36 200	31 déc. 22	130 124	100,00 %	—	1 474
6665, 6675 – 6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	12 723	40 800	31 déc. 22	119 765	97,08 %	—	1 570
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	13 945	35 700	31 déc. 22	109 801	95,99 %	—	1 373
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	11 843	29 900	31 déc. 22	94 796	100,00 %	—	1 161
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	85 838	151 450	31 déc. 22	262 248	92,09 %	(93 800)	6 092
2250 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	3 054	8 300	31 déc. 22	31 910	100,00 %	—	278
7070 Mississauga Road * Mississauga (Ontario)	25,00 %	Bureaux	7 août 03	11 677	17 525	31 déc. 22	61 032	100,00 %	—	911
55 – 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	22 152	87 920	31 déc. 22	271 924	98,62 %	(17 628)	2 472



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	167 106	230 850	31 déc. 22	265 002	97,35 %	—	5 858
1 – 2, 4 – 5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castleview et 7925 & 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	34 172	119 630	31 déc. 22	379 946	100,00 %	(29 640)	3 648
3485 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 231	21 315	31 déc. 22	61 345	100,00 %	(4 971)	722
3495 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 900	20 020	31 déc. 22	56 121	100,00 %	(5 497)	581
2679 – 2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	19 240	77 140	31 déc. 22	230 980	97,89 %	(13 908)	1 928
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 16	64 691	121 800	31 déc. 22	351 897	100,00 %	—	3 855
361 – 375 Mountainview Road South Georgetown (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	20 déc. 19	43 913	41 300	31 déc. 22	111 744	100,00 %	—	2 611
1541 Lycee Place Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	21 264	38 750	31 déc. 22	122 109	93,26 %	(21 492)	1 300
1 Van Der Graaf Court Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	4 443	19 350	31 déc. 22	51 103	100,00 %	—	686
1 Woodslea Road Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	5 459	20 700	31 déc. 22	55 074	100,00 %	—	338
5 Intermodal Drive Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	28 mai 04	3 554	17 150	31 déc. 22	43 939	100,00 %	—	461
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	31 janv. 05	4 502	15 400	31 déc. 22	47 015	100,00 %	(2 852)	298
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	18 févr. 05	8 505	14 000	31 déc. 22	67 953	100,00 %	—	464
415 – 419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	4 860	26 500	31 déc. 22	95 763	100,00 %	—	912
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 147	11 900	31 déc. 22	42 165	92,62 %	—	396
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 216	13 600	31 déc. 22	46 350	100,00 %	—	436
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 563	16 800	31 déc. 22	57 127	100,00 %	—	576



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
50 – 70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 578	11 000	31 déc. 22	41 887	100,00 %	—	246
20 – 24 York Street ⁽¹⁾ Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	21 419	31 531	31 déc. 22	47 327	94,55 %	(11 918)	777
1 Adelaide Street East, 20 Victoria Street et 85 Yonge Street * Toronto (Ontario)	35,00 %	Bureaux	27 févr. 19	182 291	126 315	31 déc. 22	231 730	53,00 %	(75 398)	3 633
35, 41 – 63, 65, et 95 High Park Avenue, 66 et 102 – 116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	94 293	214 150	31 déc. 22	349 639	97,27 %	(91 619)	5 993
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	42 617	28 920	31 déc. 22	118 184	70,36 %	—	1 121
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	9 560	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	—
320 McRae Avenue Ottawa (Ontario)	100,00 %	En cours d'aménagement	9 janv. 19	88 133	90 900	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	91
8400 – 8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	19 970	52 430	31 déc. 22	165 190	100,00 %	(25 336)	1 742
800 – 900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 537	29 960	31 déc. 22	68 025	100,00 %	—	2 001
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	16 569	13 050	31 déc. 22	53 469	100,00 %	—	816
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	16 910	15 800	31 déc. 22	62 582	100,00 %	—	858
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 589	6 900	31 déc. 22	32 306	80,56 %	—	167
Abbotside Way Lands Caledon (Ontario)	100,00 %	En cours d'aménagement	4 nov. 20	28 352	37 000	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	(56)
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Industriel	8 févr. 08	14 845	29 000	31 déc. 22	140 000	100,00 %	(3 853)	1 063
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	75 032	101 640	31 déc. 22	204 561	98,55 %	(21 707)	5 028
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	46 400	60 620	31 déc. 22	131 624	75,42 %	—	1 376
5150 – 5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	169 196	138 740	31 déc. 22	503 493	61,24 %	—	1 538



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
350 – 360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 611	18 800	31 déc. 22	48 387	100,00 %	(10 460)	1 059
2310 – 2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	47 347	37 450	31 déc. 22	164 023	100,00 %	—	2 640
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 185	137 400	31 déc. 22	387 286	99,70 %	(67 979)	7 392
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	99 636	280 910	31 déc. 22	797 367	98,90 %	(117 606)	8 751
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	41 564	114 170	31 déc. 22	312 449	98,01 %	(46 648)	3 627
8350 Lawson Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Industriel	26 mai 21	92 899	115 400	31 déc. 22	321 028	100,00 %	(51 806)	2 885
185 Enfield Place Phase II Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	855	2 010	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	—
Québec										
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 126	26 800	31 déc. 22	104 560	100,00 %	—	445
9415 – 9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	5 092	20 400	31 déc. 22	88 911	100,00 %	—	570
9305 – 9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 953	26 600	31 déc. 22	113 256	100,00 %	—	641
6520 – 6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	11 408	43 400	31 déc. 22	189 531	100,00 %	—	966
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	20 770	99 100	31 déc. 22	411 264	100,00 %	—	2 879
43 – 55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 147	19 390	31 déc. 22	91 852	100,00 %	—	1 203
224 Joseph-Casavant Avenue Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 363	13 720	31 déc. 22	121 990	100,00 %	—	952
819 – 847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	34 153	29 050	31 déc. 22	129 240	96,74 %	—	1 706



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
1350, boul. René-Lévesque * Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	92 914	91 245	31 déc. 22	186 714	98,56 %	(46 178)	4 150
1360, boul. René-Lévesque * Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 990	66 045	31 déc. 22	138 851	86,77 %	(28 303)	2 290
1025, rue Lucien L'Allier * Montréal (Québec)	35,00 %	Autre	14 déc. 16	1 924	3 430	31 déc. 22	s.o.	s.o.	—	(28)
5999, avenue Monkland Montréal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	51 726	57 100	31 déc. 22	137 664	96,36 %	(23 422)	1 345
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 584	14 000	31 déc. 22	50 712	100,00 %	—	311
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	9 675	18 900	31 déc. 22	75 000	100,00 %	—	432
4101 – 4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	7 024	14 600	31 déc. 22	54 236	100,00 %	—	376
4133 – 4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	8 402	18 800	31 déc. 22	61 483	100,00 %	—	376
4177 – 4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	19 450	40 600	31 déc. 22	150 818	100,00 %	—	954
100, 125, 210 – 250, rue Jean Coutu et 1565 – 1567, 1575 – 1585, 1595 – 1603, boul. Lionel-Boulet Varenes (Québec)	100,00 %	Industriel	29 juin 22	59 523	60 300	31 déc. 22	271 941	83,77 %	—	1 359
8701, rue Samuel-Hatt Chambly (Québec)	100,00 %	Industriel	29 juin 22	3 383	3 300	31 déc. 22	15 530	100,00 %	—	71
Atlantique										
1959 Upper Water Street * Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	24 704	23 764	31 déc. 22	109 008	42,72 %	—	124
1969 Upper Water Street * Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	21 021	27 831	31 déc. 22	122 626	74,03 %	—	846



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2022
États-Unis										
396 West Greens Road Houston (Texas)	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	31 150	5 236	31 déc. 22	132 896	9,20 %	—	(1 300)
8101 Sam Houston Parkway Houston (Texas)	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	20 652	6 283	31 déc. 22	94 782	75,82 %	—	1 657
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										13
Total partiel des immeubles de placement				4 774 420	6 515 160		18 850 006		(1 365 435)	223 040
moins : obligations locatives				(78 798)	(74 830)					
moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(1 462 620)	(1 365 435)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge				(4 949)	—					
Total des immeubles de placement, montant net				3 228 053	5 074 895					
Total des obligations				157 982	151 783					
Total des placements, montant net				3 386 035	5 226 678					

* 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	(583)
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	(71 367)
20 – 24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	(2 880)
Total				(74 830)



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 2022 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 Canada Vie ou la Compagnie) maintient une structure de gouvernance permettant de superviser les activités de placement du Fonds et de surveiller la conformité avec la stratégie de placement établie par le Fonds et avec les règlements applicables.

B. RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 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	Paielements de capital exigibles
31 décembre 2023	128 124 \$
31 décembre 2024	93 220
31 décembre 2025	114 768
31 décembre 2026	216 251
31 décembre 2027	58 604
Par la suite	851 654
	1 462 621
Ajustement de la juste valeur	(97 186)
Total	1 365 435 \$



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 2022, exprimée en dollars canadiens, y compris le montant en capital sous-jacent des contrats de change à terme, le cas échéant. Le tableau illustre également l'incidence possible sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats du Fonds d'une variation de 1 % de ces devises par rapport au dollar canadien, toute autre variable demeurant constante par ailleurs. En pratique, les résultats réels pourraient différer de cette analyse de sensibilité, et l'écart pourrait être important.

Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total ⁽¹⁾	2022
				Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	11 519 \$	89 \$	11 608 \$	116 \$
Total	11 519 \$	89 \$	11 608 \$	116 \$
En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats				0,2 %

(1) Comprend des instruments monétaires et non monétaires

Devise	Placements	Trésorerie, dépôts à court terme et découverts	Total ⁽²⁾	2021
				Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	15 322 \$	82 \$	15 404 \$	154 \$
Total	15 322 \$	82 \$	15 404 \$	154 \$
En pourcentage de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats				0,3 %

(2) 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.

	2022				Total
	1 an ou moins	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	
Obligations	134 625 \$	17 158 \$	— \$	— \$	151 783 \$

	2021				Total
	1 an ou moins	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	
Obligations	35 555 \$	120 865 \$	— \$	— \$	156 420 \$

Au 31 décembre 2022, 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 983 \$ (2 113 \$ au 31 décembre 2021) ou d'environ 0,02 % (0,04 % au 31 décembre 2021) 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 2022, 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 48 689 \$ (50 312 \$ au 31 décembre 2021) et d'environ 0,89 % (0,95 % au 31 décembre 2021) 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 2022. 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 2022 et en 2021, 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 2022 ni en 2021.

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 :

	2022		2021	
	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	46,8	1,3	46,9	1,4
AA	53,2	1,5	53,1	1,6
Total	100,0	2,8	100,0	3,0



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 :

	2022			
	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs évalués à la juste valeur				
Obligations	— \$	151 783 \$	— \$	151 783 \$
Immeubles de placement	—	—	6 515 160	6 515 160
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	151 783 \$	6 515 160 \$	6 666 943 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 365 435 \$	— \$	1 365 435 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(1 213 652) \$	6 515 160 \$	5 301 508 \$

	2021			
	Actifs et passifs évalués à la juste valeur			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs évalués à la juste valeur				
Obligations	— \$	156 420 \$	— \$	156 420 \$
Immeubles de placement	—	—	6 154 819	6 154 819
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	156 420 \$	6 154 819 \$	6 311 239 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 140 036 \$	— \$	1 140 036 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(983 616) \$	6 154 819 \$	5 171 203 \$

Il n'y a eu aucun transfert important entre le niveau 1 et le niveau 2 en 2022 ni en 2021.

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 :

	2022		2021	
	Obligations	Immeubles de placement	Obligations	Immeubles de placement
Solde au début de l'exercice	— \$	6 154 819 \$	41 535 \$	5 610 690 \$
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	—	86 129	(15 799)	360 232
Achats	—	284 051	—	240 601
Ventes	—	(9 839)	(25 736)	(56 704)
Règlements	—	—	—	—
Transferts vers le niveau 3	—	—	—	—
Transferts hors du niveau 3	—	—	—	—
Solde à la clôture de l'exercice	— \$	6 515 160 \$	— \$	6 154 819 \$
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	— \$	87 880 \$	— \$	345 689 \$

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 :

	2022	2021
Solde au début de l'exercice	6 154 819 \$	5 610 690 \$
Ajouts	284 051	240 601
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	82 594	359 818
Cessions	(9 839)	(56 704)
Fluctuations des taux de change	3 535	414
Solde à la clôture de l'exercice	6 515 160 \$	6 154 819 \$



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	5,5 %	10,8 %	6,6 %	4,5 %	8,8 %	5,8 %	23,5 %
Industriel	5,8 %	6,8 %	5,8 %	4,8 %	5,8 %	5,2 %	2,0 %
Commerce de détail	5,8 %	7,8 %	6,9 %	5,0 %	7,3 %	6,1 %	3,6 %
Commercial	5,5 %	10,8 %	6,3 %	4,5 %	8,8 %	5,5 %	10,5 %
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,3 %	4,5 %	3,6 %	s.o.	s.o.	s.o.	2,8 %
Total	3,3 %	10,8 %	5,5 %	4,5 %	8,8 %	5,5 %	9,0 %

(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 pour lesquels la méthode d'évaluation est fondée sur la capitalisation du bénéfice 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 peuvent représenter le taux de capitalisation global appliqué au bénéfice stabilisé pour des éléments d'actif particuliers.

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 2022, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 3 581 674 \$ (2 970 343 \$ au 31 décembre 2021).

J. ENGAGEMENTS

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait des obligations contractuelles se chiffrant à 137 900 \$ (232 850 \$ au 31 décembre 2021) au titre de l'achat, de la construction, de la réparation, de la maintenance ou de l'amélioration d'immeubles de placement.



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)				
	2022	2021	2020	2019	2018	2022	2021	2020	2019	2018
Placement seulement	929 412	988 655	1 062 936	1 056 204	1 124 579	2 852 470	2 830 214	2 728 094	2 644 441	2 580 844
Placement seulement (AI)	833 180	787 844	650 108	632 672	460 302	596 268	543 699	417 547	411 740	286 255
Placement seulement (AC/AL)	2 850 268	2 880 030	2 776 761	2 805 374	2 639 342	1 177 902	1 109 804	959 022	944 883	814 577
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	444 092	501 881	677 507	728 643	785 466	174 459	189 347	235 981	254 946	259 397
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	232 824	273 772	398 616	427 484	502 889	95 922	108 321	145 603	156 859	174 158
Gestion de l'actif (IC)	38 720	39 396	48 463	49 425	54 954	33 875	32 681	36 643	37 061	38 397
Police avec garantie de 75/75	4 582 512	4 956 258	6 778 091	7 150 974	5 931 054	89 604	93 072	117 514	124 544	97 508
Police avec garantie de 75/100	1 850 933	2 045 891	3 384 919	3 616 139	3 336 827	35 643	37 873	57 900	62 196	54 225
Police avec garantie de 100/100	122 336	187 895	316 057	303 351	231 193	2 212	3 280	5 120	4 962	3 589
Police avec garantie de 75/75 SP1	4 793 180	4 441 677	6 154 902	6 406 423	5 274 752	81 481	72 194	91 954	95 719	74 061
Police avec garantie de 75/100 SP1	1 889 434	1 979 222	2 904 070	2 982 152	2 633 732	31 578	31 677	42 787	44 011	36 583
Police avec garantie de 100/100 SP1	162 049	129 092	207 325	197 076	172 293	2 605	1 995	2 960	2 829	2 336
Police avec garantie de 75/75 SP2	3 074 893	3 185 654	4 552 734	5 029 714	5 054 929	68 335	66 014	84 558	91 101	83 896
Police avec garantie de 75/100 SP2	991 995	1 105 784	1 582 463	1 633 460	1 525 943	22 046	22 914	29 391	29 586	25 326
Police avec garantie de 100/100 SP2	13 534	20 710	43 020	49 312	24 387	301	429	799	893	405
Police avec garantie de 75/75 SP	663 964	845 925	1 652 581	1 674 244	543 251	8 457	10 238	18 266	18 391	5 574
Police avec garantie de 75/100 SP	117 728	202 311	283 850	284 880	87 501	1 492	2 438	3 127	3 122	896
Police avec garantie de 75/75 SPP	1 555 321	1 526 475	2 884 905	2 854 981	984 067	20 198	18 752	32 221	31 550	10 111
Police avec garantie de 75/100 SPP	35 775	40 999	48 233	49 583	—	461	501	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 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 part (note 8)

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Valeur liquidative par part (\$)					Augmentation (diminution) par part (\$)	
	2022	2021	2020	2019	2018	2022	2021
Placement seulement	3 069,11	2 862,69	2 566,57	2 503,72	2 294,94	206,42	296,12
Placement seulement (AI)	715,65	690,11	642,27	650,80	621,88	25,54	47,84
Placement seulement (AC/AL)	413,26	385,34	345,37	336,81	308,63	27,92	39,97
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	392,85	377,27	348,31	349,89	330,25	15,58	28,96
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	411,99	395,66	365,27	366,93	346,32	16,33	30,39
Gestion de l'actif (IC)	874,87	829,55	756,10	749,85	698,72	45,32	73,45
Police avec garantie de 75/75	19,55	18,78	17,34	17,42	16,44	0,77	1,44
Police avec garantie de 75/100	19,26	18,51	17,11	17,20	16,25	0,75	1,40
Police avec garantie de 100/100	18,09	17,46	16,20	16,36	15,52	0,63	1,26
Police avec garantie de 75/75 SP1	17,00	16,25	14,94	14,94	14,04	0,75	1,31
Police avec garantie de 75/100 SP1	16,71	16,00	14,73	14,76	13,89	0,71	1,27
Police avec garantie de 100/100 SP1	16,07	15,45	14,28	14,35	13,56	0,62	1,17
Police avec garantie de 75/75 SP2	22,22	20,72	18,57	18,11	16,60	1,50	2,15
Police avec garantie de 75/100 SP2	22,22	20,72	18,57	18,11	16,60	1,50	2,15
Police avec garantie de 100/100 SP2	22,22	20,72	18,57	18,11	16,60	1,50	2,15
Police avec garantie de 75/75 SP	12,74	12,10	11,05	10,98	10,26	0,64	1,05
Police avec garantie de 75/100 SP	12,67	12,05	11,02	10,96	10,25	0,62	1,03
Police avec garantie de 75/75 SPP	12,99	12,28	11,17	11,05	10,27	0,71	1,11
Police avec garantie de 75/100 SPP	12,89	12,21	11,12	11,02	—	0,68	1,09



1. LE FONDS

Le Fonds est offert par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie.

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

La Compagnie est une filiale en propriété exclusive de Great-West Lifeco Inc. (Lifeco), une société cotée en Bourse constituée en société par actions et domiciliée au Canada. Lifeco est membre du groupe de sociétés de 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 2022 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 16 mars 2023.

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 2022. 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. 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

La pandémie de COVID-19 a créé de l'incertitude sur les marchés des capitaux de partout dans le monde et dans l'environnement économique dans lequel le Fonds exerce ses activités, ce qui a eu une incidence sur toutes les catégories d'actifs liées à l'immobilier.

Le 20 mars 2020, la Compagnie a temporairement suspendu les cotisations au Fonds et les transferts vers celui-ci, ainsi que les rachats et les transferts hors du Fonds. Le 11 janvier 2021, la Compagnie a levé la suspension temporaire des cotisations au Fonds et des transferts vers le Fonds, et le 19 avril 2021, la suspension temporaire des rachats et des transferts hors du Fonds a été intégralement levée en raison de la certitude accrue 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.

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. Les immeubles de placement comprennent des actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés relativement à des contrats de location de terrains. Le coût des immeubles de placement correspond au coût d'acquisition plus le coût des améliorations apportées aux immobilisations. Les coûts d'acquisition comprennent les droits de mutation et les honoraires juridiques. Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les coûts engagés pour le réaménagement et l'agrandissement de nouveaux immeubles et d'immeubles existants. Les coûts des projets d'aménagement comprennent les coûts directs, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt directement attribuables aux immeubles en cours d'aménagement. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif à partir de la date de commencement de l'aménagement jusqu'à la date d'achèvement pratique. L'aménagement est considéré comme pratiquement achevé lorsque les activités indispensables à la préparation de l'actif qualifié en vue de son utilisation prévue par la direction sont toutes terminées. 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 de placement du Fonds sont évalués au moins une fois par année par des évaluateurs d'immeubles de placement externes qualifiés. 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. 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) COURTIER

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

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

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

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

L) MONTANT À PAYER À DES (RECEVOIR DE) TIERS

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

Les montants à payer à des tiers ou à recevoir de tiers sont détenus à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.



M) AUTRES CHARGES

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

N) ATTRIBUTION DES REVENUS

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

O) ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS

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

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

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

P) COÛTS DE TRANSACTION

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

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

Q) COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'un actif qui exige une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu sont incorporés comme composante du coût de l'actif. Le Fonds n'a incorporé aucun coût d'emprunt dans le coût de l'actif en 2022 ni en 2021. 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.

3. OBLIGATIONS LOCATIVES

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

	2022	2021
Valeur comptable au début de l'exercice	75 857 \$	85 561 \$
Cessions	—	(8 701)
Paiements de location	(2 820)	(2 840)
Charges d'intérêts	1 793	1 837
Valeur comptable à la fin de l'exercice	74 830 \$	75 857 \$

Au 31 décembre 2022, 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 2023	2 820 \$
31 décembre 2024	2 823
31 décembre 2025	2 831
31 décembre 2026	2 831
31 décembre 2027	2 831
Par la suite	105 194
Total des obligations locatives non actualisées au 31 décembre 2022	119 330 \$



4. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2022, les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement comprennent des emprunts à terme portant intérêt à des taux contractuels variant de 1,91 % à 5,83 % (0,77% à 5,83 % au 31 décembre 2021) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,38 % (2,97 % au 31 décembre 2021). 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 2023 et 2032.

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

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

- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1R;
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HB, série privilégiée 1 (SP1);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HU, série privilégiée 2 (SP2);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1RF, série Partenaire (SP);
- les polices avec garantie de 75/75 assorties de l'option S1HF, série privilégiée Partenaire (SPP);
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2R;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HB, SP1;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HU, SP2;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2RF, SP;
- les polices avec garantie de 75/100 assorties de l'option S2HF, SPP;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3R;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HB, SP1;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HU, SP2;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3RF, SP;
- les polices avec garantie de 100/100 assorties de l'option S3HF, SPP.

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

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



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	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
Irish Life Investment Managers Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive de la Compagnie	Irlande

- 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 2022, des frais de 25 426 \$ (20 816 \$ au 31 décembre 2021) 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 » 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) Au 31 décembre 2022, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 273 193 \$ (254 819 \$ au 31 décembre 2021). La Compagnie d'Assurance Canada-Vie du Canada, qui est une filiale en propriété exclusive de la Compagnie, détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 34 781 \$ (32 442 \$ au 31 décembre 2021).
- 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.



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	2022	2021	2020	2019	2018
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,05	3,07	3,06	3,06	3,08
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,05	3,07	3,06	3,07	3,07
Gestion de l'actif (IC)	1,72	1,74	1,73	1,74	1,74
Police avec garantie de 75/75	3,04	3,07	3,06	3,06	3,07
Police avec garantie de 75/100	3,14	3,17	3,16	3,16	3,17
Police avec garantie de 100/100	3,60	3,62	3,60	3,61	3,62
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,58	2,61	2,60	2,60	2,61
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,75	2,77	2,76	2,77	2,77
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,15	3,16	3,15	3,15	3,16
Police avec garantie de 75/75 SP	1,95	1,96	1,95	1,95	1,95
Police avec garantie de 75/100 SP	2,05	2,06	2,05	2,05	2,05
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,48	1,50	1,49	1,49	1,49
Police avec garantie de 75/100 SPP	1,65	1,66	1,66	1,66	—

(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.

Taux de rotation du portefeuille (%) ⁽²⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2022	2021	2020	2019	2018
Obligations	—	0,03	1,31	5,90	3,65
Immeubles de placement	0,19	1,16	2,54	0,08	0,62

(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

HAUTE DIRECTION

RALF DOST

Conseil d'administration

GLENN WAY

Président

TANYSS PRICE

Vice-président exécutif et
directrice des finances

STEVEN MARINO

Vice-président exécutif,
gestion de portefeuille

JEFF FLEMING

Vice-président exécutif,
placements et aménagement

ROB KAVANAGH

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

CAM DINNING

Vice-président principal,
placements Ouest

STEFFAN SMITH

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

ADAM SCHNEIDERMANN

Vice-président principal,
aménagement Est

NATHALIE ROUSSEAU

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

MICHAEL BANSIL

Vice-président principal excellence des
opérations et innovation

IMMEUBLES DE BUREAUX

VANCOUVER

650, rue Georgia Ouest
bureau 1600
Vancouver, (C.-B) V6B 4N7
Téléphone : (604) 713-6450
Télécopieur : (604) 683-3264

CALGARY

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

EDMONTON

10065 Jasper Avenue
bureau 1800
Edmonton, AB T5J 3B1
Téléphone : (780) 944-1222
Télécopieur : (780) 428-4047

WINNIPEG

200 Graham Avenue
bureau 700
Winnipeg, MB R3C 4L5
Téléphone : (204) 926-5394
Télécopieur : (204) 946-8849

MISSISSAUGA

One City Centre Drive
bureau 300
Mississauga, ON L5B 1M2
Téléphone : (905) 275-6600
Télécopieur : (905) 615-8128

TORONTO

33, rue Yonge
bureau 1000
Toronto, ON M5E 1G4
Téléphone : (416) 359-2929
Télécopieur : (416) 359-3031

TORONTO (IMMEUBLES RÉSIDENTIELS À LOGEMENTS MULTIPLES – CONSEILLERS IMMOBILIERS GWL – IMMEUBLES RÉSIDENTIELS)

33, rue Yonge
bureau 1000
Toronto, ON M5E 1G4
Téléphone : (416) 507-2999
Télécopieur : (416) 361-0882

OTTAWA

255, rue Albert
bureau 502
Ottawa, ON K1P 6A9
Téléphone : (613) 238-2333
Télécopieur : (613) 238-2006

MONTRÉAL

1350, boul. René-Lévesque O
bureau M1300
Montréal, QC H3G 1T4
Téléphone : (514) 807-1350

HALIFAX

Purdy's Wharf
1959, rue Upper Water
bureau 205
Halifax, N.-É. B3J 3N2
Téléphone : (902) 421-1122
Télécopieur : (902) 423-1894



SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

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

GWL Realty Advisors 

@gwlr 

@gwlr 

gwlr.com

Conception : worksdesign.com