

Fonds de placement immobilier canadien n° 1

RAPPORT ANNUEL 2023



GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Table des matières

3	Rapport du gestionnaire de portefeuille	14	Recherche
4	Vue d'ensemble du Fonds 2023	17	Durabilité environnementale
5	Diversification du portefeuille	21	Rapport de l'auditeur indépendant
5	Exposition de la ville et de la classe d'actif	23	États financiers audités 2023
6	Aménagement	25	Tableau des placements
8	Activités de placement	35	Notes annexes du tableau des placements
10	Rendement et attribution	52	Informations supplémentaires
11	Occupation	53	Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives
12	Diversification des locataires	54	Information sur la société
13	Profil de la dette		



La stratégie d'investissement du Fonds, disciplinée et fondée sur la conviction, ainsi que l'accent mis sur les emplacements durables, la qualité des immeubles, la solvabilité des locataires et une stratégie prudente, seront la source de revenus solides. »

— Rapport du gestionnaire de portefeuille du FPIC

PLUS DE



The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



Rapport du gestionnaire de portefeuille

La hausse des taux d'intérêt a été un facteur déterminant dans le paysage de l'investissement en 2023. Comme pour toutes les catégories d'investissement, le coût du capital de l'immobilier a dû s'adapter à un nouvel environnement de taux sans risque, ce qui a exercé de la pression sur les paramètres d'évaluation et, au final, sur les valeurs. Si l'immobilier privé contribue à limiter la volatilité globale du portefeuille, à diversifier les risques et à fournir une couverture naturelle contre l'inflation à travers les cycles d'investissement, il n'est pas immunisé contre le potentiel de risque de conjoncture. Cette nature cyclique contribue à la gestion de la santé à long terme et jette les bases des rendements futurs. En combinant ces perspectives à long terme avec la forte croissance démographique du Canada et son besoin inhérent pour le secteur, l'immobilier est positionné pour offrir un rendement à long terme attrayant et corrigé du risque.

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1 de la Great-West a affiché un déclin de 3,0 % en 2023. Les revenus sont demeurés stables à 3,5 %, le portefeuille conservant un bon taux de location. Le rendement du capital a été affecté par la combinaison d'un taux sans risque élevé et d'un élargissement des différentiels de taux, ce qui s'est traduit par une baisse du capital de 6,5 %. Cette baisse s'inscrit dans la continuité d'une tendance de valorisation qui a débuté au second semestre 2022, coïncidant avec un environnement de taux d'intérêt sans risque élevé. La structure ouverte du Fonds vise à garantir que les investissements du Fonds reflètent équitablement la valeur du marché, fournissant ainsi la base par laquelle les investisseurs peuvent investir dans des investissements ou les racheter.

En ce qui concerne les rendements à plus long terme, le Fonds a enregistré de faibles rendements sur 3, 5 et 10 ans de 5,1 %, 5,4 % et 5,8 %. Le rendement a été stimulé par une construction de portefeuille favorable, plus de 70 % du portefeuille étant alloués aux immeubles industriels, multirésidentiels et de détail.

Ces secteurs continuent de bénéficier de la démographie du Canada, générant ainsi une demande résiliente en matière de logement, de logistique et de biens et services. Le portefeuille d'immeubles de bureaux du Fonds est confronté au taux élevé d'inoccupation du marché canadien, qui résulte de l'adoption continue de modèles de travail hybrides et de la fin d'un cycle de développement. Cette combinaison a entraîné un taux d'inoccupation du marché national proche de celui du début des années 1990. Comme dans les cycles précédents, la croissance de l'économie sous-jacente sera essentielle pour remédier à ce déséquilibre entre l'offre et la demande. Les actifs offrant de nombreuses commodités et une connectivité avec les transports en commun seront plus performants. La voie à suivre consiste à gagner la confiance du locataire et la mobilité de l'employé.

Alors que nous continuons à évoluer vers des taux d'intérêt plus élevés, le rendement de l'immobilier sera de plus en plus déterminé par une allocation de portefeuille et une sélection d'actifs de qualité supérieure. La stratégie d'investissement du Fonds, disciplinée et fondée sur la conviction, ainsi que l'accent mis sur les emplacements durables, la qualité des immeubles, la solvabilité des locataires et une stratégie prudente, seront la source de revenus solides. L'attention constante que le Fonds porte au développement durable, tant par des projets de développement que par un repositionnement actif des avoirs, contribuera à réduire l'empreinte carbone du portefeuille et favorisera la préservation et la génération de capital. Ensemble, ces éléments constituent des composantes essentielles du rendement.





Vue d'ensemble du Fonds 2023

Établi en 1981, le Fonds de placement immobilier canadien no 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.

121 immeubles

6 312 M\$

Valeur immobilière brute

11 %

Croissance de la valeur brute des fonds sur 5 ans

3,5 %

Rendement du revenu

5,8 %

Rendement annualisé sur dix ans

26,2 %

Ratio prêt-valeur, hausse de 596 pdb sur douze mois

89 %

Occupation

Marine Way Market (Vancouver, Colombie-Britannique)

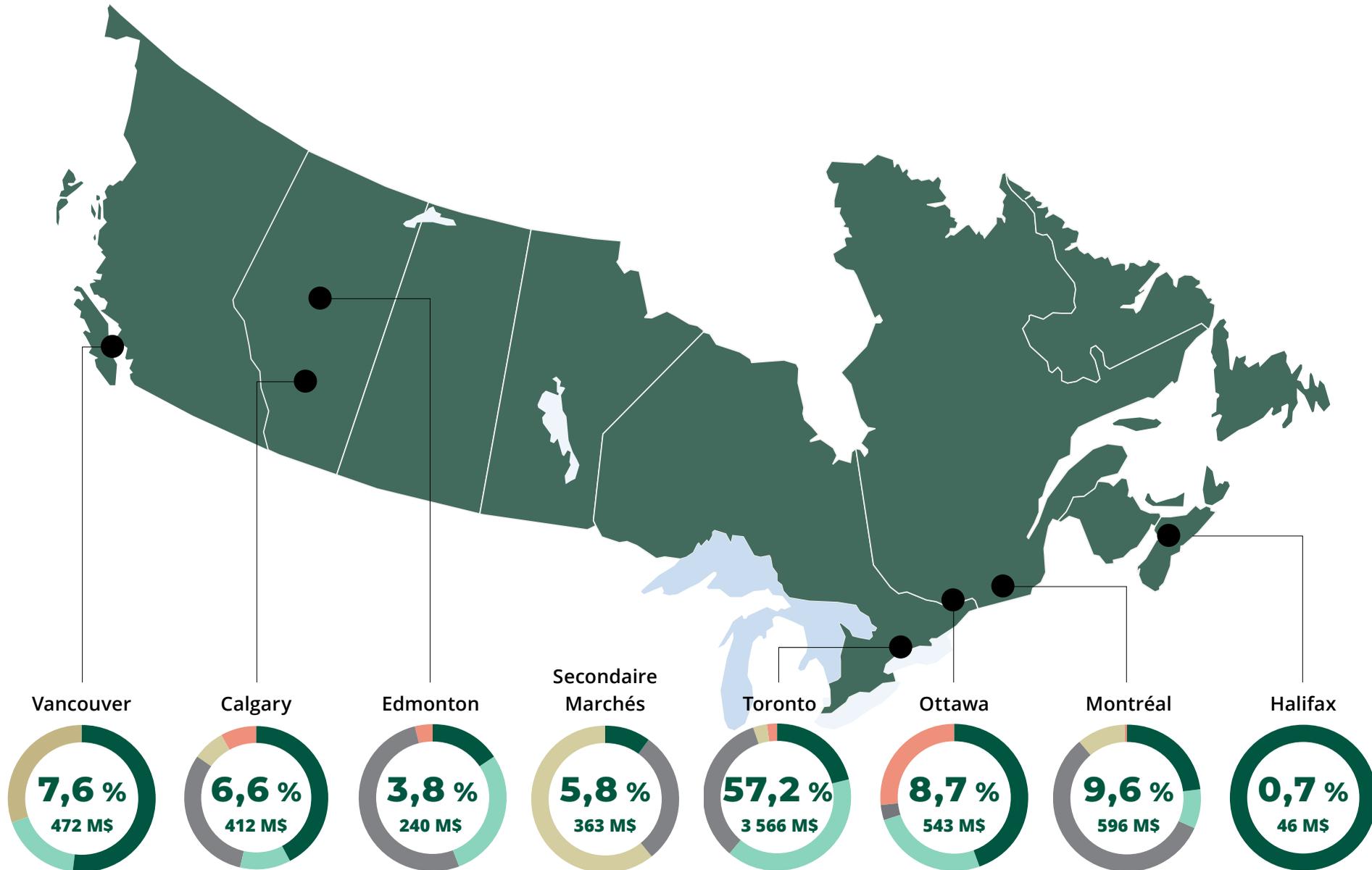


650 West Georgia (Vancouver, Colombie-Britannique)



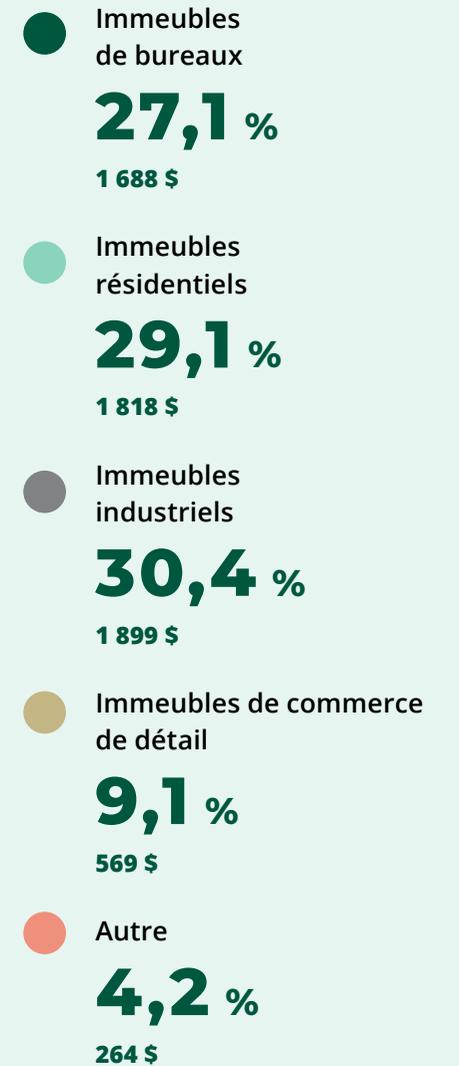


Diversification du portefeuille



Exposition de la ville et de la classe d'actif

(montants en millions de dollars)



Remarque : il est possible que la somme des pourcentages ne corresponde pas à 100 %, les chiffres ayant été arrondis.



Aménagement



Livmore Westboro

300 avenue McRae, Ottawa, Ontario (158 M\$)

- Projet d'immeuble d'appartements locatifs de 26 étages et 336 logements
- Début des travaux : T3 2021
- Fin des travaux : T3 2024
- Location | stabilisation : T1 2024 | T4 2025
- Première occupation prévue pour T1 2024. Les activités de marketing et de location se poursuivent et les premiers locataires emménageront le 1^{er} avril 2024. L'achèvement substantiel et l'occupation de la phase 2 sont prévus pour le 1^{er} juin 2024.



Enfield Place

185 Enfield Place, Mississauga, Ontario (80 M\$)

- Participation à 40 %
- Projet d'immeuble d'appartements locatifs de 35 étages et 365 logements
- Début des travaux : T4 2020
- Fin des travaux : T4 2024
- Location | stabilisation : T3 2024 | T3 2025



Abbotside Way

261 Abbotside Way, Caledon, Ontario (45 M\$)

- 138 617 pi² Entrepôt industriel de nouvelle génération doté de moyens quais de chargement
- Début des travaux : T4 2021
- Fin des travaux : T1 2023
- Entièrement loué, les loyers atteints représentent une prime de 64 % par rapport aux loyers pro forma
- Le projet a été achevé à un coût inférieur au budget prévu (économie de 387 000 \$)



McLellan Industrial Lands

Calgary, Alberta (320 M\$)

- Parcelle de 128 acres nets, en zone industrielle
- 2,2 millions de pi² des locaux de nouvelle génération en plusieurs phases, avec la possibilité de construire une offre diversifiée d'unités de taille variable, du petit au grand quai de chargement
- Les travaux sur le site ont commencé, et la phase 1 pourrait débuter en 2025



140 19th Street West

North Vancouver, Colombie-Britannique (75 M\$)

- Participation 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 (30 M\$)

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



Activités de placement

Les vents contraires auxquels l'immobilier a été confronté au cours de la seconde moitié de 2022 ont continué d'influer sur l'activité des transactions canadiennes en 2023, qui est restée modérée en raison de la persistance de la politique monétaire restrictive de la Banque du Canada et de la poursuite de la hausse du coût du capital. Le volume des transactions a diminué de 15 % par rapport à 2022 et a été soutenu par les capitaux d'investissement étrangers et l'activité immobilière privée, tandis que les capitaux institutionnels se sont montrés prudents. Poursuite des efforts sur les actifs industriels, qui constituent la moitié de l'ensemble des activités d'investissement en 2023. Le programme d'investissement du Fonds pour l'année a consisté en plusieurs ventes opportunes, y compris un immeuble de bureaux de banlieue à locataire unique, qui a été négocié avec une prime par rapport à la valeur comptable, et deux portefeuilles industriels non essentiels à Laval, au Québec, et à Brampton, en Ontario.

Le Fonds a cristallisé la valeur au début du deuxième trimestre, en cédant sa participation de 25 % dans un immeuble de bureaux de banlieue non essentiel situé à Mississauga, en Ontario. Alors que le Fonds continue de recycler le capital dans de nouvelles occasions de portefeuille, y compris la constitution d'une solide réserve de projets d'aménagement, la capacité de liquider des actifs hors stratégie et d'ancienne génération, comme le 7070 Mississauga, permet au Fonds de continuer à améliorer l'âge et la qualité de l'ensemble du portefeuille tout en réduisant l'exposition à la catégorie d'actifs des immeubles de bureaux.



7070 Mississauga (Mississauga, Ontario)

Au troisième trimestre, le Fonds a vendu un portefeuille industriel de classe B détenu à 100 %, composé de deux immeubles, à Saint-Laurent (Québec), situé le long du corridor près de l'aéroport international Montréal-Trudeau. Le portefeuille de la route Transcanadienne, qui compte plusieurs locataires, a une superficie locative brute de plus de 200 000 pieds carrés et a été construit en 1985, avec une hauteur libre de 18 pieds à l'intérieur.



9305-9405 route Transcanadienne (Saint-Laurent, Québec)

Le Fonds a terminé l'année par la vente d'un portefeuille industriel secondaire dans lequel il détenait une participation de 50 % au quatrième trimestre. Trois immeubles à locataire unique et à locataires multiples bien situés à Brampton, en Ontario, à proximité de l'aéroport international Pearson de Toronto et des principaux centres de transport en commun, sont semblables au portefeuille d'immeubles industriels de la route Transcanadienne en ce sens que les actifs patrimoniaux, acquis en 2004, conservent des hauteurs libres inférieures, de l'ordre de 22 à 24 pieds. Le Fonds a bénéficié d'une appréciation substantielle du capital depuis l'acquisition des actifs en 2004, ce qui s'est révélé être une bonne occasion pour le Fonds de cristalliser les plus-values réalisées.



Importants projets d'immobilisations

Pour que le Fonds soit le mieux positionné pour une croissance à long terme, il faut réinvestir le capital dans les actifs afin d'améliorer la qualité du portefeuille au fil du temps. La pérennisation des actifs par l'exécution de plans d'affaires stratégiques uniques a pour but d'augmenter la valeur à long terme des actifs par le biais d'améliorations des immobilisations. Pour que les immeubles demeurent compétitifs sur le marché, il est nécessaire de moderniser les équipements, les aires communes, la technologie des immeubles et/ou les espaces occupés par les locataires afin que les immeubles répondent aux besoins de ces derniers. Même les améliorations fonctionnelles des systèmes mécaniques sont l'occasion d'évaluer l'investissement de capitaux dans des options de rechange qui contribuent à faire progresser un immeuble vers l'objectif de zéro émissions nettes de carbone. Le Fonds a investi dans de nombreux projets importants en 2023 qui visent à améliorer la qualité et le stock de ses avoirs, y compris l'achèvement de la rénovation du hall et d'installations pour navetteurs actifs au 200 Graham à Winnipeg, Manitoba, et la réalisation d'importants progrès dans le hall et les rénovations extérieures au 1 Adelaide à Toronto.

Comme le marché des immeubles de bureaux continue à faire face à des vents contraires et à pencher en faveur des locataires, les propriétaires immobiliers rivalisent pour attirer les locataires en proposant des espaces prêts et directement habitables, où peu de modifications sont nécessaires et où les délais d'exécution sont plus courts. En conséquence, le Fonds s'est recentré sur la construction de plusieurs suites-modèles à tout moment dans le portefeuille d'immeubles de bureaux, afin que le processus de construction de ces espaces souhaités jusqu'à la location se déroule de manière transparente et continue.

Avec le vieillissement des immeubles vient la nécessité non seulement d'apporter des améliorations fonctionnelles, mais

aussi de servir et d'ajouter de la valeur aux communautés où ils sont situés. Le Fonds cherche à soutenir les programmes d'art et de culture locaux et les organismes de bienfaisance chaque fois que cela est possible dans le cadre du projet. Cela comprend l'obtention de la certification d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) pour les immeubles du Fonds. La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen récompense l'engagement d'une organisation à l'égard de l'accessibilité en lui délivrant une certification officielle. Avant d'accorder la certification, la Fondation mesure le niveau d'accessibilité efficace d'un site en fonction de l'expérience holistique d'utilisateur des personnes souffrant de divers handicaps affectant leur mobilité, leur vision et leur ouïe. Les immeubles du fonds, tels que le 1 Adelaide et le North York City Centre, sont certifiés RHFAC Version 3, et d'autres actifs du portefeuille visent la certification RHFAC, tels que le 33 Yonge, le Gulf Canada Square et le 1350-1360 René-Lévesque, pour n'en citer que quelques-uns.



1 Adelaide
(Toronto, Ontario)



200 Graham
(Winnipeg, Manitoba)

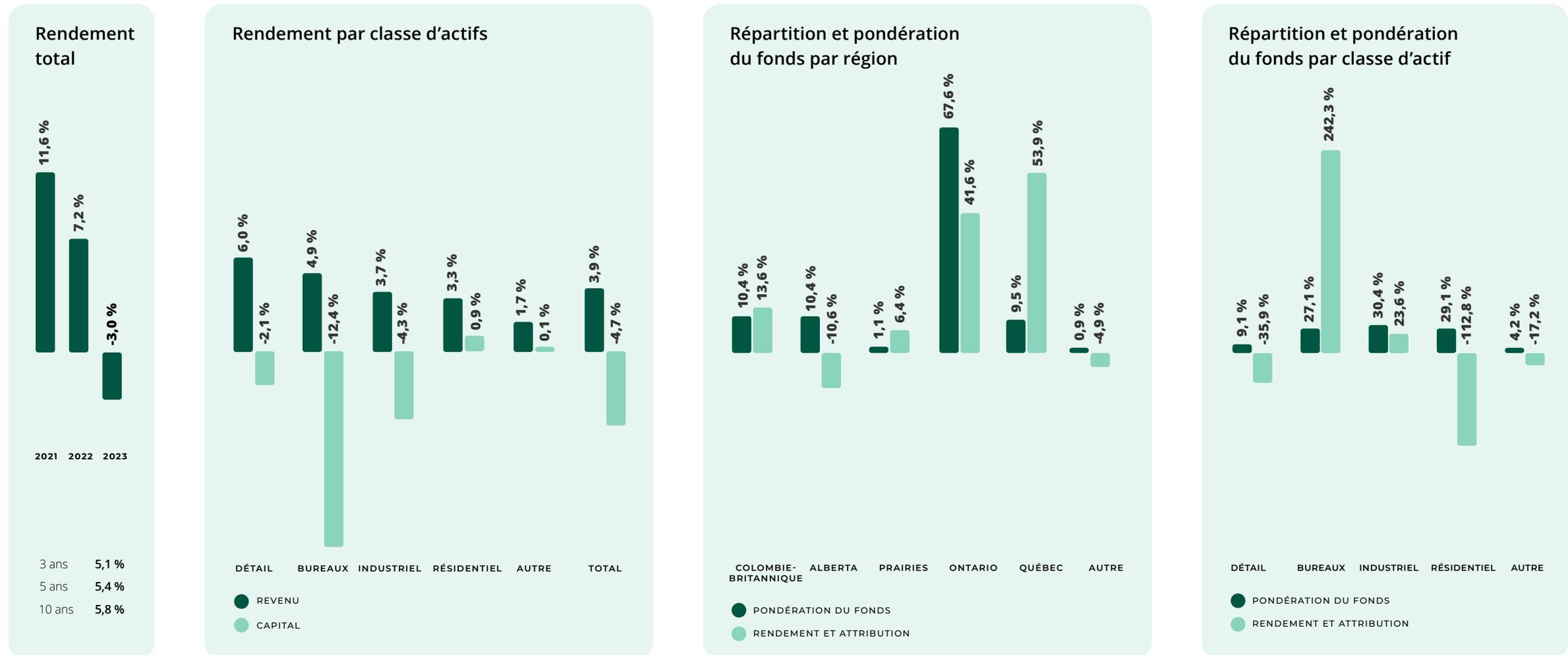
La Certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen récompense l'engagement d'une organisation à l'égard de l'accessibilité

en lui délivrant une certification officielle. Avant d'accorder la certification, la Fondation mesure le niveau d'accessibilité efficace d'un site en fonction de l'expérience holistique d'utilisateur des personnes souffrant de divers handicaps affectant leur mobilité, leur vision et leur ouïe.



Rendement et attribution

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a affiché un rendement total brut de -3,0 % en 2023. Les revenus sont demeurés stables à 3,5 %, le portefeuille conservant un bon taux de location. Les hausses du taux cible de la Banque du Canada et l'impact qui en résulte sur les marges ont affecté les évaluations des actifs dans tous les types d'actifs, ce qui a entraîné une baisse globale du capital de 6,5 %. Les investissements immobiliers canadiens essentiels, bien gérés et diversifiés, bénéficient de la force d'une composante de revenu fiable, quelles que soient les conditions du marché des capitaux. À long terme, la composition future et la corrélation limitée avec d'autres types d'investissement permettent à l'immobilier d'être un placement intéressant. Le Fonds a réalisé une performance à long terme, avec des rendements totaux de 5,1 %, 5,4 % et 5,8 % sur 3, 5 et 10 ans, respectivement.



Remarque : il est possible que la somme des pourcentages ne corresponde pas à 100 %, les chiffres ayant été arrondis.



Occupation

Le Fonds utilise une stratégie d'investissement canadienne de base par le biais d'une combinaison diversifiée de catégories d'actifs, ce qui garantit que le portefeuille bénéficie des avantages d'investissement uniques de chaque type d'actif. Bien que le taux de présence au bureau se soit amélioré depuis 2022, le secteur des immeubles de bureaux continue de subir des vents contraires qui ont une incidence sur le taux d'occupation global du portefeuille d'immeubles de bureaux. À l'inverse, la forte demande sur les marchés du commerce de détail, des immeubles résidentiels et des immeubles industriels explique le taux d'inoccupation inférieur à 5 % du Fonds pour les trois catégories d'actifs. Le portefeuille global demeure bien occupé à la fin de 2023, à 89 %, et le Fonds conserve un profil d'échéance des baux très bien équilibré, avec une durée moyenne pondérée des baux de 4,9 ans.



1 Adelaide (Toronto, Ontario)

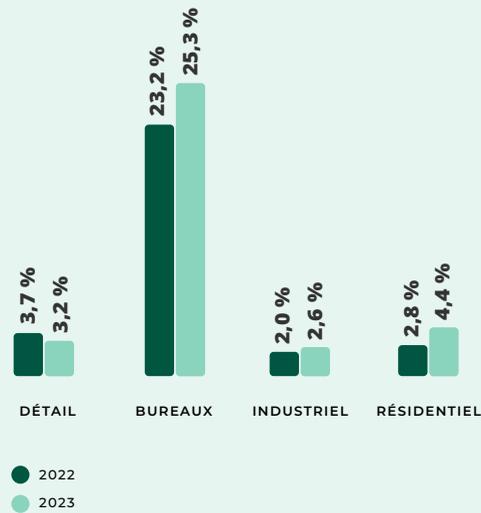


The Livmore High Park (Toronto, Ontario)



8350 Lawson (Milton, Ontario)

Sommaire des taux d'inoccupation par classe d'actif



Profil d'expiration de bail



17 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

20,7 %

Pourcentage du portefeuille avec échéances de baux ultérieures à 2029

97,4 %

Occupation des immeubles industriels

55 %

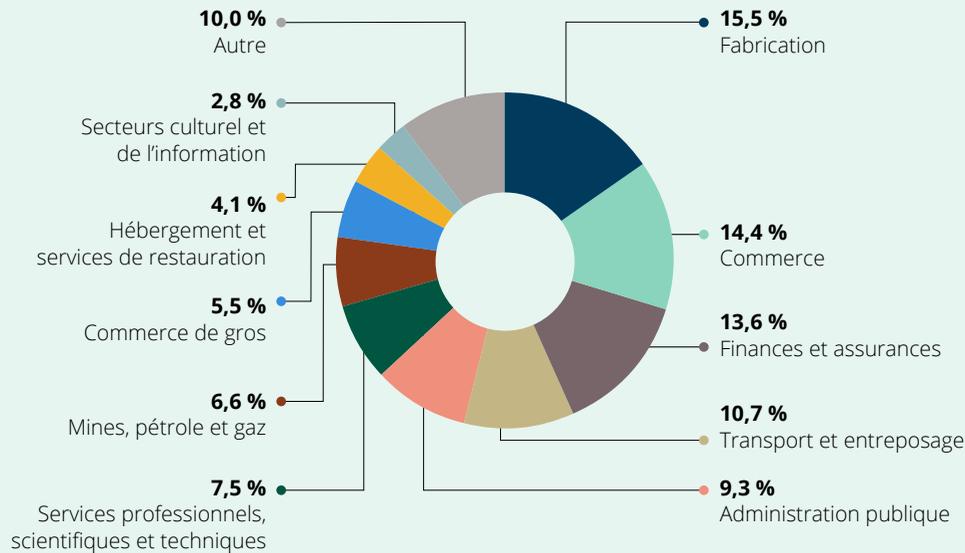
Avantage des baux industriels arrivant à échéance au cours des 24 prochains mois. 11,15 \$ de loyer moyen sur le bail en vigueur contre 17,38 \$ de loyer moyen du marché.



Diversification des locataires

Plus de 1 200 baux commerciaux uniques provenant d'un large éventail de secteurs, outre les plus de 5 900 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



Westbank Hub North (Kelowna, Colombie-Britannique)

Diversification du portefeuille et des locataires

Classement	Locataire	Loyer de base annuel (en milliers)	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (milliers de pi ²)
1	Gouvernements fédéral et provinciaux	17 349 \$	8,9 %	909
2	ConocoPhillips Canada	8 096 \$	4,2 %	238
3	Home Depot	7 164 \$	3,7 %	815
4	Wal-Mart	5 010 \$	2,6 %	498
5	Banque Scotia	4 634 \$	2,4 %	182
6	Canada Vie	3 536 \$	1,8 %	162
7	Entrepôts portuaires	3 397 \$	1,7 %	214
8	Les Entrepôts Intramodal Inc.	3 290 \$	1,7 %	411
9	Toronto Transit Commission	3 117 \$	1,6 %	151
10	Amazon	1 651 \$	0,8 %	159
Dix plus grands locataires		57 244 \$	29,4 %	3 739
Autre		137 760 \$	70,6 %	8 957
Total		195 004 \$	100,0 %	12 696



Profil de la dette

Au cours de l'année 2023, le Fonds a atteint son objectif stratégique de ratio prêt/valeur, qui a augmenté de 600 points de base pour atteindre 26,2 %. Parmi les points marquants, citons le financement assuré par la SCHL d'immeubles d'habitation à High Park, Toronto, pour un montant d'environ 173 M\$, et de nouveaux produits dans les portefeuilles industriels situés au Québec et en Ontario pour un montant d'environ 100 M\$. 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 3,7 %.

26,2 %

Ratio prêt-valeur
du portefeuille

1,75 c\$

Encours de la dette
à taux fixe

62 mois

Durée moyenne
pondérée

3,7 %

Coupon moyen
pondéré

619 M\$

Financement de la SCHL

47

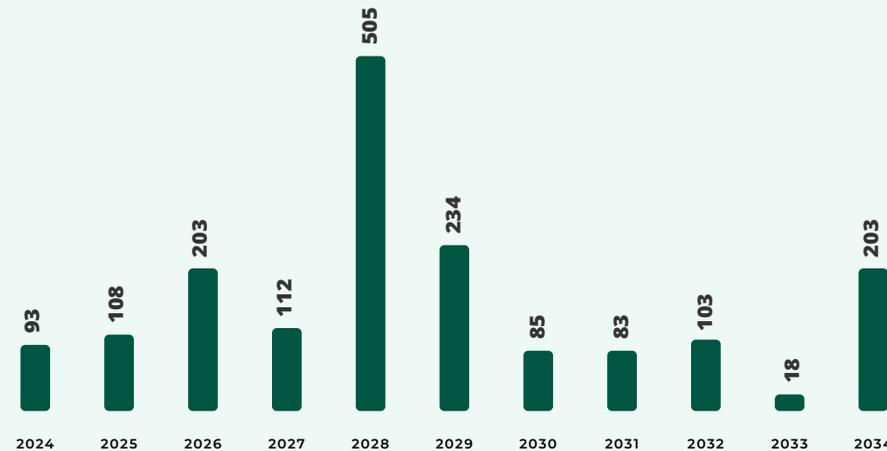
Hypothèques affichant
un solde moyen
de 37,5 M\$

+76 pdb

Incidence totale
de l'endettement

Profil d'échéance du solde de la dette

Solde à l'échéance (M\$)



Sommaire par classe d'actif

Solde (M\$)





Recherche

La compréhension du segment des immeubles de bureaux en 2024 : Les cycles normaux du marché des immeubles de bureaux sont confrontés à l'ère du travail numérique et sans papier

Les taux d'inoccupation des bureaux après la COVID ont augmenté en raison de facteurs cycliques et structurels – une vague de nouvelles offres combinée à une tendance à long terme à la suppression du papier et à l'utilisation du sans fil pour le travail de bureau. La COVID-19 n'a créé aucune de ces circonstances. L'analyse de la société Conseillers immobiliers GWL (CIGWL) révèle que les espaces de bureaux restent en demande, même s'il faudra du temps pour remédier au taux d'inoccupation élevé.

La normalité des cycles des immeubles de bureaux

En raison de la taille des immeubles, des délais d'aménagement et des coûts d'investissement, la classe d'actifs des immeubles de bureaux connaît des cycles plus prononcés et des fluctuations plus importantes de l'inoccupation que d'autres types d'actifs. Les taux d'inoccupation diminuent généralement lorsque l'économie est en plein essor et que les organisations en croissance louent davantage d'espace.

À terme, la faible disponibilité de bureaux déclenche de nouveaux aménagements de grande envergure. Lorsqu'ils ouvrent enfin, l'économie est souvent ralentie parallèlement à la nouvelle demande. Si les nouveaux immeubles ont tendance à être pré loués, c'est souvent parce que les locataires quittent les immeubles plus anciens, qui sont alors plus lents à se relouer en période de ralentissement économique, ce qui se traduit par des taux d'inoccupation plus élevés.

Figure 1 : Taux d'inoccupation des bureaux dans le centre-ville



(Source : CBRE)



L'impact du numérique : Baisse structurelle des besoins en bureaux par travailleur

La plus grande différence entre le travail de bureau avant et après la COVID est l'adoption finale de la technologie numérique. Les documents papier ne sont plus les originaux. Les documents signés en numérique — par exemple au moyen de « Docusign » — sont désormais la version archivée. Il n'est plus nécessaire d'avoir de vastes armoires de classeurs et de hautes étagères remplies de papier. Les cabinets juridiques, comptables et financiers se sont collectivement débarrassés de dizaines de milliers de pieds carrés à travers le Canada qui étaient auparavant utilisés pour

stocker des bibliothèques juridiques, des dossiers, des rapports de clients et d'autres documents papier.

D'autres gains d'efficacité sur le lieu de travail sont attribuables aux ordinateurs portables équipés du wifi et aux téléphones intelligents, qui ont supprimé le besoin de câbles physiques qui rattachaient auparavant les employés de bureau à un seul et poste de travail assigné. Ces changements ont également permis le travail à distance occasionnel pour bon nombre de travailleurs, le télétravail régulier pour certains, et la délocalisation pour certaines fonctions,

le tout réduisant lentement les besoins en bureaux par employé.

Bien que la COVID-19 ait accéléré ces tendances, la réduction du papier et la mobilité ont commencé au début des années 2000. Au cours de ces années, la quantité d'espaces de bureaux loués par travailleur a commencé à diminuer régulièrement, comme l'illustre la figure 2. Avec l'expiration des baux et l'évolution des technologies, les organisations ont cherché à réaménager leurs espaces, en prenant moins de mètres carrés par personne.

La forte croissance de l'emploi dans les bureaux a partiellement masqué cette transition vers une réduction de l'espace par travailleur. De 2010 à 2020, l'emploi orienté vers les bureaux a augmenté de 26 % dans les trois plus grandes métropoles canadiennes, alors que le nombre total d'emplois n'a progressé que de 11 % (voir figure 3). Aujourd'hui, la croissance de l'emploi dans les bureaux a ralenti ou s'est arrêtée, ce qui rend plus visible la réduction de la demande par personne.

Figure 2 : Taux d'utilisation des bureaux au Canada (surface de bureaux occupée par emploi orienté vers les bureaux)



Data : CBRE; Conference Board du Canada; Calculs de CIGWL

Figure 3 : Emploi annuel moyen total contre emploi de bureau annuel moyen, indexés à 1995 (Montréal-Toronto-Vancouver combinés)



Data : Conference Board du Canada

● TOTAL DES EMPLOIS À MONTRÉAL-TORONTO-VANCOUVER (MTV)
● TOTAL DES EMPLOIS DE BUREAU À MTV



Perspectives d'avenir : Confiance en l'amélioration de la situation dans les bureaux

Cette diminution de l'espace requis par personne est un changement structurel ponctuel dans les habitudes d'utilisation des bureaux. Alors que les derniers baux à long terme qui allouaient de l'espace pour de grandes quantités de papier arrivent à leur terme, l'impact sera entièrement absorbé par les marchés des immeubles de bureaux.

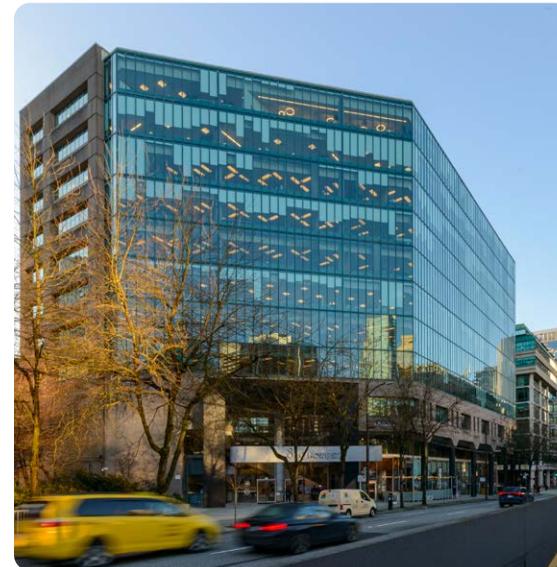
Une reprise progressive et cyclique est en cours. Sur des marchés comme le centre-ville de Toronto, où la nouvelle vague d'offre n'est pas terminée, nous prévoyons un taux d'inoccupation élevé pour une plus longue durée. À Vancouver, le taux d'inoccupation pourrait baisser plus rapidement, les autres marchés se situant dans une position intermédiaire.

Le Fonds garde confiance en l'avenir des immeubles de bureaux en tant que catégorie d'actifs à long terme et modernise les actifs existants afin de mieux répondre aux besoins et aux attentes des locataires d'aujourd'hui. Les suites-modèles dans lesquelles les locataires peuvent emménager à court terme sont populaires auprès des locataires et rentables pour les propriétaires. Un seul aménagement intérieur peut accueillir une grande diversité de locataires, des entreprises technologiques aux sociétés financières, ou diverses entités de services professionnels : toute organisation qui dépend des appareils mobiles, d'un bureau ouvert et de l'informatique en nuage peut utiliser l'espace.

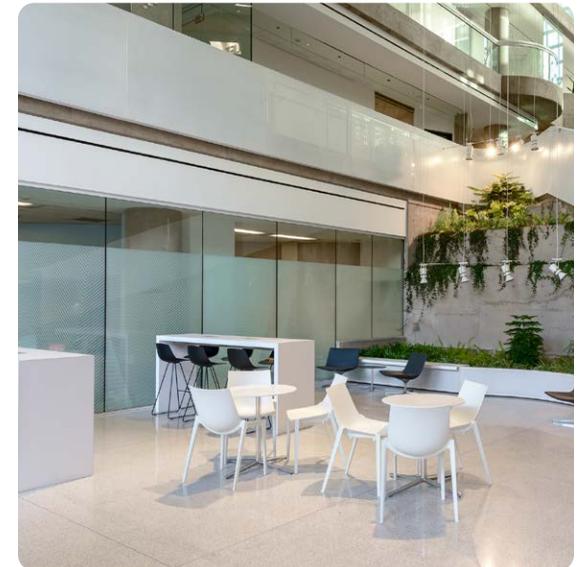
L'augmentation des commodités, telles que les installations de conditionnement physique et les pistes cyclables, l'amélioration de l'offre alimentaire et les espaces de réunion et de convivialité partagés avec les locataires, sont d'autres exemples des améliorations qui ont été apportées ou qui sont en cours dans l'ensemble du portefeuille d'immeubles de bureaux du Fonds, et qui attirent de nouveaux locataires. Aujourd'hui, les locataires de bureaux ont des options, ils veulent une expérience de haut niveau, et le Fonds répond à ce besoin, améliorant ainsi le rendement de nos actifs.



269 Laurier Ave (Ottawa, Ontario)



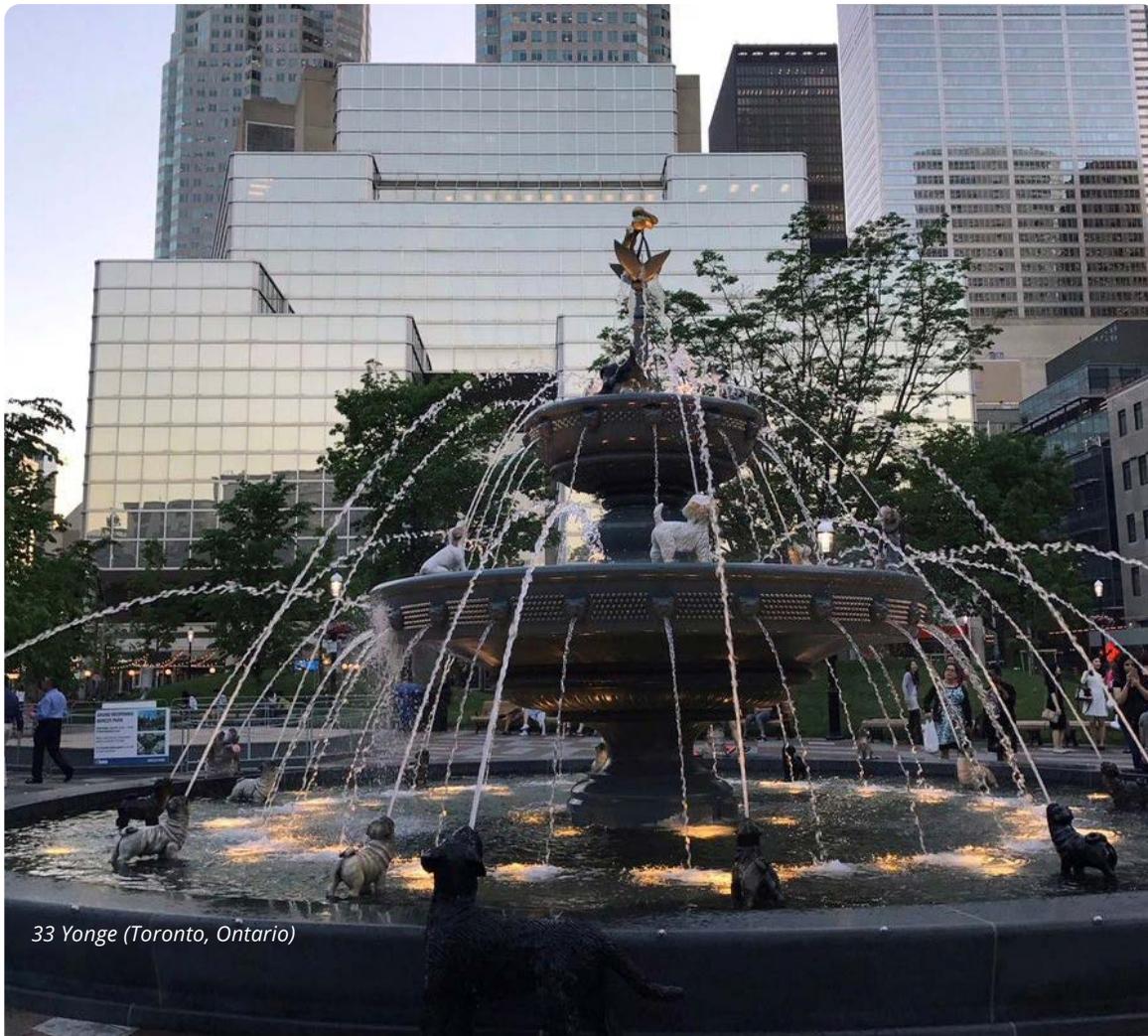
Robson Court – 840 Howe Street (Vancouver, Colombie-Britannique)



Robson Court – 840 Howe Street (Vancouver, Colombie-Britannique)

Durabilité environnementale

La prise en compte des questions de développement durable est importante pour la gestion des actifs du Fonds. L'immobilier bénéficie de l'accent mis sur le développement durable en contribuant à préserver et à accroître la valeur du marché, grâce à la gestion des risques et à l'attrait pour les investisseurs, et peut améliorer le revenu d'exploitation, grâce à l'efficacité et à l'attrait et à la rétention des locataires. Cela est particulièrement vrai lorsqu'il s'agit de gérer les impacts des risques physiques et de transition liés au climat. Le Fonds cherche à gérer ces risques, notamment grâce au nouvel objectif provisoire de réduction de l'empreinte carbone du gestionnaire du Fonds d'ici 2030 (voir la page suivante pour plus d'informations).



33 Yonge (Toronto, Ontario)

Le Fonds lui-même a cinq ambitions en matière de développement durable 1:

- 1 Atteindre zéro émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) dans l'ensemble du portefeuille d'ici 2050².**
Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de GES des types 1 et 2 de 19 % entre 2019 et 2023.
- 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 15,8 % entre 2019 et 2023.
- 3 Certifier 100 % de notre portefeuille admissible dans le cadre d'un système de certification d'immeubles verts.**
En 2023, 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 honnêteté et intégrité.**
Le gestionnaire du Fonds veille à ce que tous les employés attestent du respect de son Code de conduite, et il a fait suivre à ses employés 3 059 heures de formation sur la conformité en 2023.

1 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 du développement durable afin de déterminer les enjeux les plus importants. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI et au Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de GRI-G4. Les sujets importants sont définis dans la [matrice des priorités](#), du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré au développement durable.

2 Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, est une filiale en propriété exclusive de la Canada Vie et un membre du groupe de sociétés de Great-West Lifeco. Pour plus d'informations sur les objectifs de Great-West Lifeco liés au climat, veuillez consulter [Notre parcours pour faire progresser la croissance inclusive : impact, inclusion et citoyenneté](#).



Rendement GRESB

Le Fonds a présenté sa quatrième soumission au GRESB en 2023; et il a remporté la cote de quatre étoiles. Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 21 % des participants à l'échelle mondiale, dans les éléments diversifiés, non inscrits ou essentiels (« Diversified/ Non-Listed/Core »), sur 311 soumissions. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a également remporté la cote de quatre étoiles pour son portefeuille géré.

[GRESB](#) est la référence mondiale en matière de développement durable pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2023 couvrait plus de 2 000 sociétés immobilières, fiduciaires de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. L'évaluation immobilière du GRESB représente 5,7 billions de dollars américains en valeur d'actifs réels.

Gestion des risques liés au changement climatique

Conformément à l'ambition du Fonds de parvenir à zéro émissions nettes de GES d'ici 2050, le gestionnaire du Fonds a fixé un objectif intermédiaire de réduction de l'empreinte carbone¹ de 50 % d'ici 2030, par rapport à une base de référence de 2019. Ensemble, ces objectifs jettent les bases qui permettront de positionner les actifs du Fonds de manière à réduire considérablement les émissions de GES.

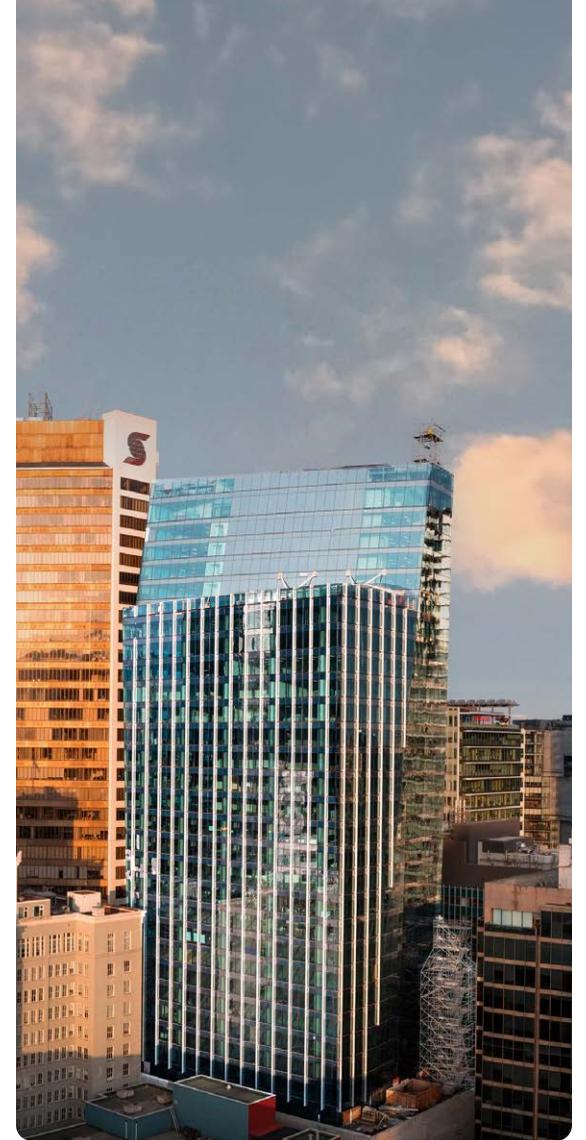
Pour progresser dans la réalisation de ces objectifs, le gestionnaire du fonds a élaboré un plan de classement des actifs par ordre de priorité, assorti de critères de sélection permettant de déterminer les actifs qui sont les meilleurs candidats pour les études de décarbonisation. Ce processus a permis la réalisation de 19 études au cours des trois dernières années et la planification de jusqu'à neuf autres études en 2024. Afin de mettre en oeuvre une approche normalisée et comparable, toutes les équipes utilisent un énoncé des travaux commun pour garantir des études de qualité et exploitables qui fournissent une feuille de route complète pour la décarbonisation. Les études serviront également à l'élaboration du budget et des plans d'entreprise de chaque actif.

Le Fonds a progressivement mis en place un programme en trois volets pour gérer les risques physiques liés au climat : l'exposition, la vulnérabilité et l'adaptation.

La première phase, achevée en 2020, consistait à comprendre l'exposition aux risques en examinant tous les actifs existants et en élaborant une politique visant à examiner toutes les nouvelles acquisitions en fonction de 20 indices de danger afin de comprendre les risques physiques inhérents à chaque site. La deuxième phase, achevée l'an dernier, a consisté en une évaluation ciblée de la vulnérabilité de quatre actifs relativement plus exposés aux risques physiques.

La dernière phase en cours est celle de l'adaptation, au cours de laquelle les recommandations issues des évaluations sont mises en oeuvre et adoptées dans les plans d'investissement à long terme pour ces actifs, et consolidées en mesures transférables que les actifs de l'ensemble du portefeuille peuvent adopter.

Ces mesures seront communiquées à toutes les équipes de gestion d'immeubles afin de les sensibiliser aux risques climatiques et aux connaissances nécessaires pour améliorer la résilience aux risques climatiques à long terme.



Vancouver Centre II (Vancouver, Colombie-Britannique)

¹ L'empreinte carbone est mesurée en tonnes d'équivalent de dioxyde de carbone par valeur marchande de l'actif (teqCO₂/million de dollars canadiens) et couvre les émissions de GES de l'ensemble de l'immeuble provenant de l'utilisation de l'énergie.



Rendement en matière de durabilité environnementale 2019–2023

Globalement, entre 2019 et 2023, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

- 1 Émissions de GES des types 1, 2 et 3 de 15,7 %, ou 8 775 tonnes d'eq CO₂** équivalent au retrait de 2 188 voitures de la route pendant une année¹
- 2 Consommation d'énergie de 12,8 % et intensité énergétique de 15,8 %** équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 281 foyers canadiens²
- 3 Consommation d'eau de 6,1 % et intensité de l'eau de 9,3 %** équivalent à 2,2 piscines olympiques³
- 4 Déchets mis en décharge de 4,7 %** équivalent à 146 voitures de taille moyenne⁴

Cette année, le Fonds a actualisé son année de référence de 2013 à 2019 pour l'aligner sur ses objectifs de réduction et a continué à améliorer la couverture des données sur les services publics dans ses sites industriels et de commerce de détail.

Les données environnementales des portefeuilles d'immeubles de bureaux et résidentiels font l'objet d'une assurance externe, conformément à la norme *ISAE 3410 : Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre*⁵ et sont préparées 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).

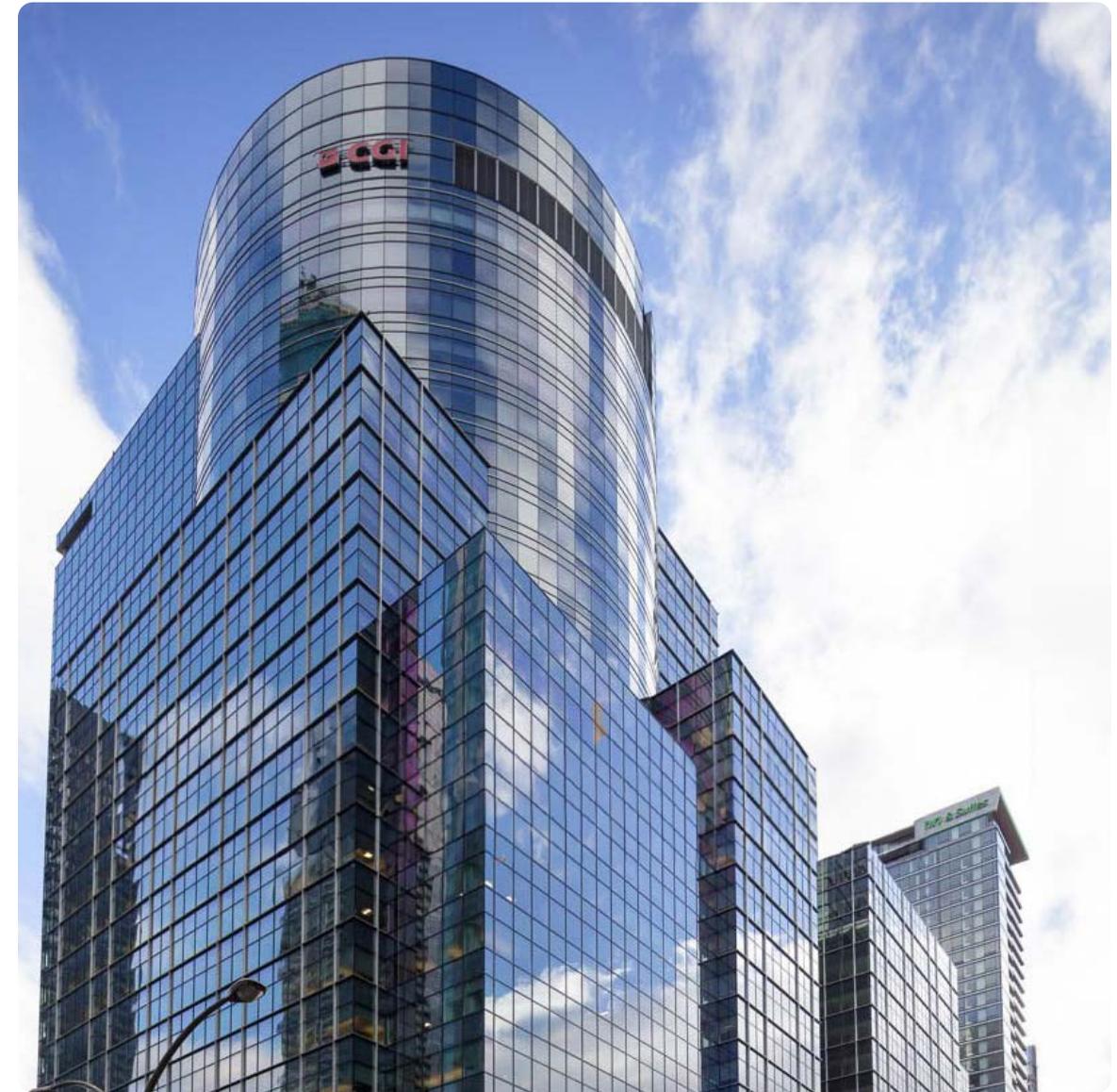
1 [US EPA, calculateur d'équivalences de GES](#). Les émissions de GES de type 3 comprennent les émissions associées aux déchets mis en décharge et à la consommation d'eau.

2 L'utilisation moyenne de l'énergie est de 90,5 GJ/ménage/année, selon l'[Enquête sur les ménages et l'environnement : utilisation de l'énergie, 2019 de Statistique Canada](#)

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

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

5 Un tiers indépendant a effectué une mission d'assurance limitée de certains indicateurs de rendement clés relatifs à l'environnement pour la société mère du gestionnaire du Fonds, Great-West Lifeco Inc., à des fins de déclaration au CDP. Ces indicateurs de rendement clés comprennent les données sur les émissions de gaz à effet de serre pour les portefeuilles d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels à logements multiples du Fonds. Pour en savoir plus sur les indicateurs de rendement clés et les données faisant l'objet de l'assurance, consultez le [site Web du CDP](#).



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



Certifications et récompenses et prix

Au cours des dix dernières années, les actifs du Fonds ont reçu 48 prix, certifications et récompenses de l'industrie, dont huit en 2023, liés au développement durable, à l'excellence opérationnelle et/ou à la participation des locataires.

Réalizations notables en 2023



155 University

Prix « The Outstanding Building of the Year » (TOBY) (100 000 à 249 000 pi²) – BOMA Canada



840 Howe

Prix LEAP Sustainability Innovator – Technology Award, HOOPP



Vancouver Centre II

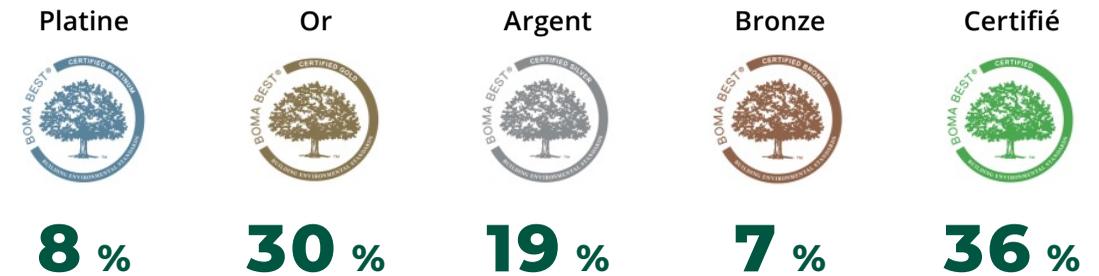
IBcon : Prix de l'immeuble de bureaux le plus intelligent, Realcomm



North York Centre

Certificat d'excellence en matière de gestion immobilière, BOMA Toronto

En 2023, 95 % du portefeuille admissible du Fonds ont obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant 25 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visaient à obtenir au moins une certification de niveau Or de BOMA BEST^{MD} d'ici 2023. À la fin de l'année 2023, 86 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif, les quatre actifs admissibles restants ayant atteint le niveau le plus élevé, le niveau argent. Dorénavant, le gestionnaire du fonds continuera à essayer d'obtenir au moins la certification BOMA BEST^{MD} ou LEED^{MD} Or pour l'ensemble de ses actifs d'immeubles de bureaux.



Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2023 (84 actifs)



Les actifs de bureaux du Fonds visent, 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 12 certifications, dont Fitwel^{MD}, WELL^{MD}, Rick Hansen Foundation Accessibility Certification^{MD} et WiredScore^{MD}.



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

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

Rapport de l'auditeur indépendant

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2023 et 2022, 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 méthodes comptables significatives (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 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) et aux exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

Fondement de l'opinion

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

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

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

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

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.



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

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

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

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

Comptables professionnels agréés
Winnipeg (Manitoba)
Le 14 mars 2024



États financiers audités 2023

Gestionnaire de fonds : Conseillers immobiliers GWL inc.

État de la situation financière

(en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif		
Trésorerie et dépôts à court terme	188 327 \$	263 159 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	529	404
Montant à recevoir de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (note 9)	237	—
Montant à recevoir des courtiers	—	—
Montant à recevoir de tiers	52 214	57 217
Placements		
Obligations	132 140	151 783
Immeubles de placement	6 324 796	6 515 160
Total des placements	6 456 936	6 666 943
Total de l'actif	6 698 243 \$	6 987 723 \$
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	187 608	160 311
Obligations locatives (note 3)	73 779	74 830
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 4)	1 685 737	1 365 435
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 947 139	1 602 180
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	4 751 104 \$	5 385 543 \$

État du résultat global

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	(315 824) \$	207 150 \$
Produits tirés des immeubles de placement	455 129	434 412
Produits (pertes) divers	150	281
Total des produits (pertes)	139 455	641 843
Charges		
Frais de gestion (note 9)	13 233	16 137
Charges liées aux immeubles de placement	289 141	258 909
Coûts de transaction	—	—
Retenues d'impôt à la source	—	—
Autres	1 459	1 772
Total des charges	303 833	276 818
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(164 378) \$	365 025 \$

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

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	5 385 543 \$	5 315 909 \$
Dépôts des titulaires de contrats	23 199	203 494
Retraits des titulaires de contrats	(493 260)	(498 885)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(164 378)	365 025
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	(634 439)	69 634
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	4 751 104 \$	5 385 543 \$



Tableau des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2023	2022	Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)	2023	2022
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes			Activités de financement		
Activités d'exploitation			Activités de financement		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(164 378) \$	365 025 \$	Dépôts des titulaires de contrats	23 199	203 494
Ajustements			Retraits des titulaires de contrats	(493 260)	(498 885)
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	12 002	19 386		(470 061)	(295 391)
Réintégration des charges d'intérêts sur les obligations locatives (note 3)	1 768	1 793	Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme (moins de 90 jours)	(51 726)	35 672
Déduction des paiements de loyers et des cessions (note 3)	(2 819)	(2 820)	Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), au début de l'exercice	203 718	168 046
(Profits) pertes réalisés			Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice	151 992 \$	203 718 \$
Obligations	4 253	1 485	Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Immeubles de placement	(67 917)	1 751	Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)	151 992 \$	203 718 \$
(Profits) pertes latents			Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)	36 335	59 441
Obligations	(7 787)	2 585	Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice	188 327 \$	263 159 \$
Immeubles de placement	361 563	(87 880)	Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Produit brut de la cession de placements			Produits d'intérêts reçus	2 811 \$	3 150 \$
Obligations	159 606	100 460	Intérêts hypothécaires payés	55 472	39 323
Immeubles de placement	112 160	9 839			
Paiements bruts pour achats de placements					
Obligations	(113 323)	(34 438)			
Immeubles de placement	(227 444)	(303 437)			
Variation des revenus de placement exigibles et à payer	(125)	1			
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie	(1 826)	1 913			
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	32 300	30 001			
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	320 302	225 399			
	418 335	331 063			



Tableau des placements

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

Au 31 décembre 2023	Nombre de parts ou d'actions, ou valeur nominale	Coût moyen	Juste valeur
Obligations canadiennes			
Obligations du gouvernement fédéral			
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 1,80 %, 15-12-2024	37 000 000	35 376	36 047
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,55 %, 15-03-2025	17 500 000	17 112	17 136
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,90 %, 15-06-2024	17 500 000	17 229	17 334
Gouvernement du Canada, 0,75 %, 01-02-2024	42 000 000	41 258	41 860
Gouvernement du Canada, 2,75 %, 01-08-2024	20 000 000	19 578	19 763
Total des obligations du gouvernement fédéral		130 553	132 140
Total des obligations canadiennes		130 553	132 140
Total des obligations		130 553	132 140

**Tableau des placements**

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

Au 31 décembre 2023

Immeubles de placement

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
Colombie-Britannique										
650 West Georgia Street * ⁽¹⁾ Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	38 174	86 103	31 déc. 23	117 384	89,35 %	—	3 532
4600 Jacombs Road Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	9 492	12 750	31 déc. 23	37 595	100,00 %	—	580
840 Howe Street * Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 451	79 450	31 déc. 23	100 062	100,00 %	—	3 107
7200 Market Crossing Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 556	77 050	31 déc. 23	133 461	100,00 %	—	3 483
3200 Island Highway Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	56 407	52 587	31 déc. 23	207 353	94,62 %	(27 868)	2 994
7488 King George Highway Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 686	41 370	31 déc. 23	101 087	100,00 %	—	2 059
14815 – 108th Avenue Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	22 272	12 098	31 déc. 23	71 283	98,04 %	—	577
2401 Millstream Road Victoria (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	2 août 07	76 542	58 310	31 déc. 23	184 476	96,05 %	—	2 981
1500 et 1575 Banks Road Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	37 011	35 420	31 déc. 23	105 468	90,67 %	—	1 593
2130 Louie Drive West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	65 995	46 700	31 déc. 23	256 822	93,46 %	—	2 160
4750 Arbutus Street Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 653	30 350	31 déc. 23	39 386	100,00 %	(15 681)	1 196
753 Seymour Street * Vancouver (C.-B.)	25,00 %	En cours d'aménagement	12 déc. 01	68 869	88 070	31 déc. 23	93 858	73,63 %	—	3 208
140 19th Street West Vancouver (C.-B.)	100,00 %	Terrain	18 janv. 22	17 065	15 750	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	256
1055 Harwood Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Terrain	11 mars 22	31 756	29 550	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	93



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
Alberta										
401 – 9th Avenue SW * Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	163 274	57 260	31 déc. 23	375 978	78,46 %	—	6 479
300 – 5th Avenue SE * Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	40 734	19 525	31 déc. 23	222 912	64,42 %	—	155
605 – 5th Avenue SW * Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	32 175	14 800	31 déc. 23	126 811	60,87 %	—	(153)
530 – 8th Avenue SW Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	97 146	59 175	31 déc. 23	307 121	74,69 %	—	1 970
300 et 350 – 7th Avenue SW * Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	89 406	21 413	31 déc. 23	191 439	64,43 %	—	2 037
9940 – 106th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 519	15 874	31 déc. 23	118 995	94,23 %	—	2 249
9942 – 108th Street NW Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	20 649	14 615	31 déc. 23	111 286	66,81 %	—	1 446
6703 – 68th Avenue NW Edmonton (Alberta)	70,00 %	Bâtiment industriel	15 août 07	59 796	56 490	31 déc. 23	394 981	94,20 %	—	2 635
4035 – 53rd Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Bâtiment industriel	28 févr. 03	13 965	12 200	31 déc. 23	94 835	72,40 %	—	359
3604 – 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Bâtiment industriel	28 févr. 03	5 176	6 450	31 déc. 23	39 004	100,00 %	—	370
3806 – 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Bâtiment industriel	28 févr. 03	5 114	6 050	31 déc. 23	35 987	100,00 %	—	169
7103 – 68th Avenue NW Edmonton (Alberta)	70,00 %	Bâtiment industriel	4 mai 12	54 698	43 890	31 déc. 23	264 189	95,74 %	—	2 133
6301, 6315, 6325 – 106th Avenue SE Calgary (Alberta)	70,00 %	Bâtiment industriel	17 déc. 14	98 795	127 610	31 déc. 23	745 500	100,00 %	(58 908)	6 361
35, 65 et 69 Mackenzie Way SW Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	23 067	21 900	31 déc. 23	71 152	97,38 %	—	1 085
4637 Macleod Trail SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	21 802	47 100	31 déc. 23	172 838	92,35 %	—	2 058
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	34 848	50 500	31 déc. 23	182 798	93,67 %	(25 630)	1 303



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
10145 – 121st Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	14 600	25 600	31 déc. 23	101 533	96,84 %	—	1 065
1300 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Terrain	23 nov. 18	6 314	2 800	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(225)
3603 – 53rd Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 483	3 350	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(63)
124 – 8th Street SW Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 411	1 500	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(56)
1216 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Terrain	23 févr. 18	12 565	7 600	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(22)
5103 – 36th Street NW et portion du 3604 – 51st Avenue NW Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	3 477	5 450	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(96)
Terrain de McLellan destiné à l'aménagement Balzac (Alberta)	100,00 %	En cours d'aménagement	20 déc. 21	28 922	31 170	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(6)
Stoney North Phase I Balzac (Alberta)	100,00 %	En cours d'aménagement	20 déc. 21	1 425	—	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(1)
Saskatchewan										
225 Betts Avenue Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 682	43 610	31 déc. 23	177 178	98,23 %	—	3 042
Manitoba										
200 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc 15	57 257	27 200	31 déc. 23	150 567	59,59 %	—	829
Ontario										
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	32 933	45 100	31 déc. 23	209 151	74,13 %	—	2 205
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	112 833	122 700	31 déc. 23	556 635	66,35 %	(90 606)	4 887
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	18 824	26 150	31 déc. 23	73 891	83,91 %	—	1 229
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	40 500	75 350	31 déc. 23	179 942	98,89 %	(33 400)	4 420



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
1 Adelaide Street East, 20 Victoria Street et 85 Yonge Street * Toronto (Ontario)	35,00 %	Bureaux	27 févr. 19	187 801	120 750	31 déc. 23	232 061	52,63 %	(76 754)	2 117
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	43 451	26 560	31 déc. 23	119 285	61,06 %	—	697
5150 – 5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	177 646	125 860	31 déc. 23	503 520	59,26 %	—	1 221
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 227	122 200	31 déc. 23	387 286	99,70 %	(66 267)	6 822
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	93 623	148 350	31 déc. 23	262 248	60,21 %	(96 225)	6 199
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	16 393	11 600	31 déc. 23	53 469	100,00 %	—	809
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	18 382	16 200	31 déc. 23	62 582	100,00 %	—	824
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 678	6 350	31 déc. 23	32 306	92,65 %	—	287
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	75 818	92 820	31 déc. 23	204 561	83,95 %	—	1 336
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	48 379	56 000	31 déc. 23	131 634	85,57 %	—	1 932
2260 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	1 ^{er} juin 03	16 244	33 000	31 déc. 23	130 124	100,00 %	—	1 471
6665 et 6675 – 6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	1 ^{er} juin 03	12 809	38 400	31 déc. 23	119 765	75,41 %	—	1 415
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	1 ^{er} juin 03	13 936	33 800	31 déc. 23	109 801	100,00 %	—	1 551
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	1 ^{er} juin 03	11 813	28 400	31 déc. 23	94 796	100,00 %	—	1 378
2250 Argentia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	1 ^{er} juin 03	3 044	7 200	31 déc. 23	31 910	100,00 %	—	296
55 – 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	11 oct. 01	23 619	89 040	31 déc. 23	271 924	97,48 %	(17 509)	2 980



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
1 – 2, 4 – 5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castlevue et 7925 et 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	11 oct. 01	34 762	115 220	31 déc. 23	379 946	100,00 %	(30 725)	3 952
3485 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	11 oct. 01	5 208	18 585	31 déc. 23	61 345	100,00 %	(5 154)	725
3495 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	11 oct. 01	5 860	17 850	31 déc. 23	56 121	100,00 %	(5 698)	576
2679 – 2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	11 oct. 01	19 800	73 045	31 déc. 23	230 980	100,00 %	(13 815)	2 435
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Bâtiment industriel	21 déc. 16	64 545	120 260	31 déc. 23	351 897	97,84 %	(61 398)	4 274
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Bâtiment industriel	31 janv. 05	4 519	14 315	31 déc. 23	47 015	100,00 %	(2 833)	361
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	18 févr. 05	8 534	13 100	31 déc. 23	67 953	100,00 %	—	478
415 – 419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	7 déc. 84	4 832	25 700	31 déc. 23	95 763	100,00 %	—	902
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	7 déc. 84	3 150	11 700	31 déc. 23	42 165	100,00 %	—	451
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	7 déc. 84	3 182	13 400	31 déc. 23	46 350	100,00 %	—	661
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	7 déc. 84	3 848	17 200	31 déc. 23	57 510	93,55 %	—	759
50 – 70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	7 déc. 84	2 571	11 300	31 déc. 23	41 887	100,00 %	—	243
8400 – 8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Bâtiment industriel	21 déc. 07	20 155	51 310	31 déc. 23	165 190	100,00 %	(25 147)	1 686
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	8 févr. 08	14 810	26 700	31 déc. 23	140 000	100,00 %	—	1 067
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 %	Bâtiment industriel	15 oct. 13	100 788	277 690	31 déc. 23	797 367	99,12 %	(119 427)	11 019
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Bâtiment industriel	15 oct. 13	42 517	113 960	31 déc. 23	312 466	89,22 %	(47 370)	4 186



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
8350 Lawson Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Bâtiment industriel	26 mai 21	92 806	109 400	31 déc. 23	321 028	100,00 %	(51 420)	4 531
800 – 900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 609	31 640	31 déc. 23	68 025	96,91 %	—	1 987
350 – 360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 609	17 600	31 déc. 23	48 387	100,00 %	(10 216)	1 029
361 – 375 Mountainview Road South Georgetown (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	20 déc. 19	44 754	41 400	31 déc. 23	111 744	100,00 %	—	2 689
2310 – 2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	47 380	36 750	31 déc. 23	164 023	100,00 %	—	2 411
35, 41 – 63, 65, et 95 High Park Avenue, 66 et 102 – 116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	98 015	221 950	31 déc. 23	349 639	95,24 %	(94 203)	6 493
50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	167 366	231 900	31 déc. 23	265 002	94,51 %	(117 763)	6 928
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	15 925	34 400	31 déc. 23	74 163	93,29 %	(18 531)	1 062
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	39 486	76 000	31 déc. 23	162 476	96,25 %	(43 212)	2 405
5166 – 5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	44 868	91 000	31 déc. 23	212 494	97,54 %	(28 938)	2 635
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	47 143	110 900	31 déc. 23	314 085	96,46 %	(65 706)	3 764
640, 642 et 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	60 647	136 200	31 déc. 23	264 722	98,43 %	(44 127)	4 430
40 High Park Avenue et 77 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	99 843	189 900	31 déc. 23	313 033	97,12 %	(94 140)	5 716
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	46 890	118 500	31 déc. 23	165 620	99,33 %	(63 455)	3 757
400 Walmer Road ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	156 002	136 212	31 déc. 23	358 348	95,80 %	(645)	5 186
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	72 293	152 200	31 déc. 23	207 631	97,55 %	(36 902)	4 385



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
20 – 24 York Street ⁽¹⁾ Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	21 636	30 349	31 déc. 23	47 327	87,27 %	(12 001)	811
1551 Lycee Place Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	33 653	71 000	31 déc. 23	191 130	96,51 %	(16 209)	2 514
1541 Lycee Place Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	21 829	40 250	31 déc. 23	122 109	90,07 %	(21 440)	1 377
185 Enfield Place Phase I Mississauga (Ontario)	40,00 %	En cours d'aménagement	13 juill. 87	58 075	63 240	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	176
320 McRae Avenue Ottawa (Ontario)	100,00 %	En cours d'aménagement	9 janv. 19	139 698	144 300	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(162)
261 Abbotside Way Caledon (Ontario)	100,00 %	En cours d'aménagement	4 nov. 20	32 081	44 400	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	500
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	9 320	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	—
185 Enfield Place Phase II Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	855	2 011	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	—
Québec										
1350, boul. René-Lévesque * Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	92 557	78 890	31 déc. 23	186 714	98,56 %	(45 997)	4 412
1360, boul. René-Lévesque * Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 981	59 640	31 déc. 23	138 851	86,49 %	(28 192)	2 410
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	14 mars 02	6 088	24 600	31 déc. 23	104 560	100,00 %	—	440
6520 – 6620, rue Abrams Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	14 mars 02	11 393	43 500	31 déc. 23	189 531	100,00 %	—	1 324
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	14 mars 02	20 601	90 700	31 déc. 23	411 264	100,00 %	—	2 798
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	2 août 18	6 813	14 000	31 déc. 23	50 712	100,00 %	(6 553)	303
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	2 août 18	9 675	17 400	31 déc. 23	75 000	100,00 %	(8 464)	429
4101 – 4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	2 août 18	7 123	14 200	31 déc. 23	54 236	100,00 %	(6 735)	423



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
4133 – 4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	2 août 18	8 436	19 800	31 déc. 23	61 483	100,00 %	(8 646)	380
4177 – 4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	2 août 18	19 495	38 800	31 déc. 23	150 818	87,52 %	(18 793)	1 250
100, 125, 210 – 250, rue Jean Coutu et 1565 – 1567, 1575 – 1585, 1595 – 1603, boul. Lionel-Boulet Varenes (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	29 juin 22	83 780	75 300	31 déc. 23	377 962	77,77 %	—	2 926
8701, rue Samuel-Hatt Chambly (Québec)	100,00 %	Bâtiment industriel	29 juin 22	3 383	3 100	31 déc. 23	15 530	100,00 %	—	138
43 – 55, boul. de la Cité-des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 100	18 200	31 déc. 23	91 852	100,00 %	—	1 412
224, avenue Joseph-Casavant Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 946	12 950	31 déc. 23	121 989	100,00 %	—	967
819 – 847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	34 137	27 300	31 déc. 23	129 239	96,74 %	—	1 958
5999, avenue Monkland Montréal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	52 410	51 400	31 déc. 23	137 663	88,48 %	(23 034)	1 320
1025, rue Lucien L'Allier * Montréal (Québec)	35,00 %	Terrain	14 déc. 16	1 924	3 315	31 déc. 23	s.o.	s.o.	—	(136)
Atlantique										
1959 Upper Water Street * Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	25 788	20 831	31 déc. 23	103 585	44,29 %	—	153
1969 Upper Water Street * Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	21 306	24 698	31 déc. 23	122 626	71,75 %	—	1 046



Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2023
États-Unis										
396 West Greens Road Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	30 406	4 375	31 déc. 23	132 896	9,20 %	—	(1 572)
8101 Sam Houston Parkway Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	19 639	5 120	31 déc. 23	94 782	50,08 %	—	563
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										3 540
Total partiel des immeubles de placement				4 941 545	6 324 796		18 506 464		(1 685 737)	231 901
moins : obligations locatives				(78 798)	(73 779)					
moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(1 746 488)	(1 685 737)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypothécaires pris en charge				(4 949)	—					
Total des immeubles de placement, montant net				3 111 310	4 565 280					
Total des obligations				130 552	132 140					
Total des placements, montant net				3 241 862	4 697 420					

* 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	(578)
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	(70 302)
20 – 24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	(2 899)
Total				(73 779)



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 2023 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 2023, les paiements en capital approximatifs exigibles au titre des emprunts hypothécaires au cours des cinq prochains exercices clos et par la suite étaient les suivants :

Exercice clos le	Paiements de capital exigibles
31 décembre 2024	112 462 \$
31 décembre 2025	118 276
31 décembre 2026	219 924
31 décembre 2027	62 450
31 décembre 2028	493 131
Par la suite	740 246
	1 746 489
Ajustement de la juste valeur	(60 752)
Total	1 685 737 \$



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 2023, 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	2023	
			Total ⁽¹⁾	Incidence sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats
Dollar américain	9 495 \$	92 \$	9 587 \$	96 \$
Total	9 495 \$	92 \$	9 587 \$	96 \$
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	2022	
			Total ⁽²⁾	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 %	— %

(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.

	2023				
	1 an ou moins	Plus de 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans	Total
Obligations	115 004 \$	17 136 \$	— \$	— \$	132 140 \$

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

Au 31 décembre 2023, 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 751 \$ (983 \$ au 31 décembre 2022) ou d'environ 0,02 % (0,02 % au 31 décembre 2022), 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 2023, 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 68 724 \$ (48 689 \$ au 31 décembre 2022) et d'environ 1,45 % (0,89 % au 31 décembre 2022) 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 2023. 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 2023 et en 2022, 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 2023 ni en 2022.

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 :

	2023		2022	
	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	53,4	1,5	46,8	1,3
AA	46,6	1,3	53,2	1,5
Total	100,0	2,8	100,0	2,8

**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 :

2023				
Actifs et passifs évalués à la juste valeur				
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs évalués à la juste valeur				
Obligations	— \$	132 140 \$	— \$	132 140 \$
Immeubles de placement	—	—	6 324 796	6 324 796
Total des actifs évalués à la juste valeur	— \$	132 140 \$	6 324 796 \$	6 456 936 \$
Passifs évalués à la juste valeur				
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement	— \$	1 685 737 \$	— \$	1 685 737 \$
Actif net attribuable aux titulaires de contrats évalué à la juste valeur	— \$	(1 553 597) \$	6 324 796 \$	4 771 199 \$

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 \$

Il n'y a eu aucun transfert important entre le niveau 1 et le niveau 2 en 2023 ni en 2022.

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 :

	2023	2022
	Immeubles de placement	Immeubles de placement
Solde au début de l'exercice	6 515 160 \$	6 154 819 \$
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(293 646)	86 129
Achats	215 442	284 051
Ventes	(112 160)	(9 839)
Règlements	—	—
Transferts vers le niveau 3	—	—
Transferts hors du niveau 3	—	—
Solde à la clôture de l'exercice	6 324 796 \$	6 515 160 \$
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	(278 785) \$	87 880 \$

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 :

	2023	2022
Solde au début de l'exercice	6 515 160 \$	6 154 819 \$
Ajouts	215 442	284 051
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	(292 348)	82 594
Cessions	(112 160)	(9 839)
Fluctuations des taux de change	(1 298)	3 535
Solde à la clôture de l'exercice	6 324 796 \$	6 515 160 \$



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 :

Dépendance entre les données importantes non observables et l'évaluation de la juste valeur							
Type d'immeuble	Taux d'actualisation ⁽¹⁾			Taux réversif ⁽²⁾			Taux d'inoccupation ⁽³⁾
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée
Bureaux	6,3 %	11,5 %	7,1 %	5,3 %	9,0 %	6,2 %	27,5 %
Industriel	5,8 %	7,8 %	6,8 %	5,3 %	6,8 %	6,1 %	3,6 %
Commerce de détail	5,8 %	8,3 %	7,0 %	5,0 %	7,8 %	6,2 %	3,2 %
Commercial	5,8 %	11,5 %	6,9 %	5,0 %	9,0 %	6,1 %	12,8 %
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,5 %	5,0 %	4,2 %	s.o.	s.o.	s.o.	4,4 %
Total	3,5 %	11,5 %	6,1 %	5,0 %	9,0 %	6,1 %	11,2 %

(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 2023, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 3 803 563 \$ (3 581 674 \$ au 31 décembre 2022).

J. Engagements

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait des obligations contractuelles se chiffrant à 33 900 \$ (137 900 \$ au 31 décembre 2022) au titre de l'achat, de la construction, de la réparation, de la maintenance ou de l'amélioration d'immeubles de placement.



Le tableau qui suit fait état de données financières clés concernant le Fonds et a 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 de \$)				
	2023	2022	2021	2020	2019	2023	2022	2021	2020	2019
Placement seulement	849 788	929 412	988 655	1 062 936	1 056 204	2 529 590	2 852 470	2 830 214	2 728 094	2 644 441
Placement seulement (AI)	850 098	833 180	787 844	650 108	632 672	570 071	596 268	543 699	417 547	411 740
Placement seulement (AC/AL)	2 741 927	2 850 268	2 880 030	2 776 761	2 805 374	1 099 364	1 177 902	1 109 804	959 022	944 883
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	352 360	444 092	501 881	677 507	728 643	130 399	174 459	189 347	235 981	254 946
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	188 293	232 824	273 772	398 616	427 484	73 079	95 922	108 321	145 603	156 859
Gestion de l'actif (IC)	31 011	38 720	39 396	48 463	49 425	25 886	33 875	32 681	36 643	37 061
Police avec garantie de 75/75	3 391 347	4 582 512	4 956 258	6 778 091	7 150 974	62 472	89 604	93 072	117 514	124 544
Police avec garantie de 75/100	1 487 980	1 850 933	2 045 891	3 384 919	3 616 139	26 967	35 643	37 873	57 900	62 196
Police avec garantie de 100/100	100 369	122 336	187 895	316 057	303 351	1 701	2 212	3 280	5 120	4 962
Police avec garantie de 75/75 SP1	3 343 213	4 793 180	4 441 677	6 154 902	6 406 423	53 782	81 481	72 194	91 954	95 719
Police avec garantie de 75/100 SP1	1 340 988	1 889 434	1 979 222	2 904 070	2 982 152	21 175	31 578	31 677	42 787	44 011
Police avec garantie de 100/100 SP1	138 353	162 049	129 092	207 325	197 076	2 093	2 605	1 995	2 960	2 829
Police avec garantie de 75/75 SP2	2 072 323	3 074 893	3 185 654	4 552 734	5 029 714	44 682	68 335	66 014	84 558	91 101
Police avec garantie de 75/100 SP2	804 488	991 995	1 105 784	1 582 463	1 633 460	17 346	22 046	22 914	29 391	29 586
Police avec garantie de 100/100 SP2	8 726	13 534	20 710	43 020	49 312	188	301	429	799	893
Police avec garantie de 75/75 SP	443 579	663 964	845 925	1 652 581	1 674 244	5 380	8 457	10 238	18 266	18 391
Police avec garantie de 75/100 SP	97 149	117 728	202 311	283 850	284 880	1 171	1 492	2 438	3 127	3 122
Police avec garantie de 75/75 SPP	308 781	1 555 321	1 526 475	2 884 905	2 854 981	3 838	20 198	18 752	32 221	31 550
Police avec garantie de 75/100 SPP	26 856	35 775	40 999	48 233	49 583	331	461	501	536	546



Le tableau qui suit fait état de données financières clés concernant le Fonds et a 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 (\$)	
	2023	2022	2021	2020	2019	2023	2022
Placement seulement	2 976,73	3 069,11	2 862,69	2 566,57	2 503,72	(92,38)	206,42
Placement seulement (AI)	670,60	715,65	690,11	642,27	650,80	(45,05)	25,54
Placement seulement (AC/AL)	400,95	413,26	385,34	345,37	336,81	(12,31)	27,92
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	370,07	392,85	377,27	348,31	349,89	(22,78)	15,58
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	388,11	411,99	395,66	365,27	366,93	(23,88)	16,33
Gestion de l'actif (IC)	834,75	874,87	829,55	756,10	749,85	(40,12)	45,32
Police avec garantie de 75/75	18,42	19,55	18,78	17,34	17,42	(1,13)	0,77
Police avec garantie de 75/100	18,12	19,26	18,51	17,11	17,20	(1,14)	0,75
Police avec garantie de 100/100	16,95	18,09	17,46	16,20	16,36	(1,14)	0,63
Police avec garantie de 75/75 SP1	16,09	17,00	16,25	14,94	14,94	(0,91)	0,75
Police avec garantie de 75/100 SP1	15,79	16,71	16,00	14,73	14,76	(0,92)	0,71
Police avec garantie de 100/100 SP1	15,13	16,07	15,45	14,28	14,35	(0,94)	0,62
Police avec garantie de 75/75 SP2	21,56	22,22	20,72	18,57	18,11	(0,66)	1,50
Police avec garantie de 75/100 SP2	21,56	22,22	20,72	18,57	18,11	(0,66)	1,50
Police avec garantie de 100/100 SP2	21,56	22,22	20,72	18,57	18,11	(0,66)	1,50
Police avec garantie de 75/75 SP	12,13	12,74	12,10	11,05	10,98	(0,61)	0,64
Police avec garantie de 75/100 SP	12,05	12,67	12,05	11,02	10,96	(0,62)	0,62
Police avec garantie de 75/75 SPP	12,43	12,99	12,28	11,17	11,05	(0,56)	0,71
Police avec garantie de 75/100 SPP	12,31	12,89	12,21	11,12	11,02	(0,58)	0,68



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 2023 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 14 mars 2024.

2. RÉSUMÉ DES MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

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 2023. 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.

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.

Les coûts de location directs initiaux comprennent les commissions, les frais juridiques et les autres honoraires directement attribuables à la négociation et à la préparation d'un contrat de location. Les coûts de location directs initiaux sont amortis et comptabilisés dans les charges d'exploitation des immeubles de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe. Les paiements versés aux locataires qui correspondent à des améliorations apportées à l'immeuble sont appelés des améliorations locatives. Tous les autres paiements versés aux locataires sont appelés des avantages incitatifs à la location. Les améliorations locatives et les avantages incitatifs à la location sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location connexe et portés en réduction des produits locatifs tirés des immeubles.



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 sur des immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur des emprunts hypothécaires est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus aux taux de marché observables pour des emprunts assortis d'une échéance et d'un risque de crédit similaires.

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 de contrats de location simple visant des immeubles de placement. En fonction d'une évaluation des modalités des ententes, le Fonds a déterminé qu'il conserve tous les risques et avantages importants inhérents à la propriété de ces immeubles. La durée du contrat de location correspond au temps pour lequel le contrat de location est non résiliable, auquel s'ajoute toute durée supplémentaire pendant laquelle le locataire a l'option de prolonger le contrat. Les produits d'immeubles de placement tirés de contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée respective du contrat de location. Les produits locatifs conditionnels et les autres produits locatifs sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils sont gagnés.



Devises

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

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

Produits (pertes) divers

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

j) Compensation des instruments financiers

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

k) Montants à payer aux (recevoir des) courtiers

Les montants à payer aux courtiers correspondent à des crédateurs 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 l'exercice.

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 2023 ni en 2022. 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 :

	2023	2022
Valeur comptable au début de l'exercice	74 830 \$	75 857 \$
Paievements de location	(2 819)	(2 820)
Charges d'intérêts	1 768	1 793
Valeur comptable à la fin de l'exercice	73 779 \$	74 830 \$

Au 31 décembre 2023, les paiements approximatifs exigibles au titre des obligations locatives pour les cinq prochains exercices et par la suite étaient les suivants :

Exercice clos le	Paievements de location exigibles
31 décembre 2024	2 823 \$
31 décembre 2025	2 831
31 décembre 2026	2 831
31 décembre 2027	2 831
31 décembre 2028	2 831
Par la suite	102 363
Total des obligations locatives non actualisées au 31 décembre 2023	116 510 \$



4. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement comprennent des emprunts à terme portant intérêt à des taux contractuels variant de 2,25 % à 5,67 % (1,91 % à 5,83 % au 31 décembre 2022) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 3,71 % (3,38 % au 31 décembre 2022). 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 2024 et 2034.

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 Itée	Filiale en propriété exclusive de la Compagnie	Canada
Setanta Asset Management Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive de la Compagnie	Irlande
Putnam Investments, LLC ⁽¹⁾	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
Irish Life Investment Managers Limited	Filiale indirecte en propriété exclusive de la Compagnie	Irlande

(1) Le 1^{er} janvier 2024, Lifeco a conclu la vente de Putnam US Holdings I, LLC (excluant PanAgora Holdings Inc. et sa filiale PanAgora Asset Management Inc.) à Franklin Resources Inc. Putnam US Holdings I, LLC était une filiale de Putnam Investments, LLC et était la société mère indirecte de Putnam Investments Canada s.r.l., qui gérait certains fonds distincts pour la Compagnie.

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

Au 31 décembre 2023, des frais de 25 202 \$ (25 426 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 264 970 \$ (273 193 \$ au 31 décembre 2022). 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 33 734 \$ (34 781 \$ au 31 décembre 2022).
- 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	2023	2022	2021	2020	2019
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,05	3,05	3,07	3,06	3,06
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,05	3,05	3,07	3,06	3,07
Gestion de l'actif (IC)	1,73	1,72	1,74	1,73	1,74
Police avec garantie de 75/75	3,05	3,04	3,07	3,06	3,06
Police avec garantie de 75/100	3,15	3,14	3,17	3,16	3,16
Police avec garantie de 100/100	3,59	3,60	3,62	3,60	3,61
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,59	2,58	2,61	2,60	2,60
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,76	2,75	2,77	2,76	2,77
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,14	3,15	3,16	3,15	3,15
Police avec garantie de 75/75 SP	1,95	1,95	1,96	1,95	1,95
Police avec garantie de 75/100 SP	2,05	2,05	2,06	2,05	2,05
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,49	1,48	1,50	1,49	1,49
Police avec garantie de 75/100 SPP	1,65	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	2023	2022	2021	2020	2019
Obligations	2,26	—	0,03	1,31	5,90
Immeubles de placement	0,38	0,19	1,16	2,54	0,08

(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.



Mise en garde à l'égard des déclarations prospectives

Le présent rapport annuel renferme des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives comprennent des énoncés de nature prévisionnelle, dépendent de conditions ou d'événements futurs ou s'y rapportent, ou comprennent des termes comme « avoir l'intention de », « prévoir », « croire », « objectif », « cible », « engagement », « but », « ambition », d'autres expressions semblables ainsi que les formes négatives, futures ou conditionnelles de ces termes. Certaines déclarations prospectives figurant dans le présent document se rapportent aux mesures, aux buts, aux objectifs, aux priorités, aux ambitions, aux stratégies et aux engagements liés au climat de Great-West Lifeco Inc. (« nous » ou la « Compagnie ») ou concernent la manière dont elle parviendra à les réaliser. Les déclarations relatives au climat comprennent les déclarations concernant l'élimination des émissions nettes de GES dans le cadre de ses activités d'exploitation et de financement d'ici 2050, les objectifs intermédiaires initiaux de carboneutralité des activités et des placements de la Compagnie, le plan de la Compagnie visant à examiner et à réviser les objectifs intermédiaires initiaux de carboneutralité, au besoin, les causes et les incidences potentielles des changements climatiques à l'échelle mondiale et l'approche de la Compagnie pour repérer et gérer les risques et les occasions liés au climat. Les déclarations prospectives contenues dans le présent document sont présentées dans le but d'aider nos parties prenantes à comprendre comment nous comptons actuellement aborder la gouvernance, la stratégie, les risques, les occasions et les objectifs liés au climat, et elles pourraient ne pas convenir à d'autres fins.

Les déclarations prospectives sont fondées sur des attentes, des prévisions, des estimations, des prédictions, des projections et des conclusions à l'égard d'événements futurs qui étaient d'actualité au moment où les déclarations ont été formulées et sont, par leur nature, assujetties à des risques, à des incertitudes et à des hypothèses. Les buts, les objectifs, les ambitions, les engagements ou les cibles mentionnés aux présentes, y compris, sans s'y limiter, les objectifs de la Compagnie visant à atteindre zéro émission nette (dont les objectifs intermédiaires de carboneutralité) sont ambitieux. Ils pourraient devoir être modifiés ou réévalués à mesure que les données s'améliorent et que la climatologie, les exigences réglementaires et les pratiques du marché en ce qui

a trait aux normes, aux méthodes, aux paramètres et aux mesures évoluent. Notre analyse du risque lié aux changements climatiques et notre stratégie d'élimination des émissions nettes de GES sont toujours en cours d'élaboration, les données qui sous-tendent notre analyse et notre stratégie pourraient continuer d'évoluer au fil du temps, et l'étendue des actifs à inclure dans nos objectifs en vue d'atteindre zéro émission nette d'ici 2050 est toujours à l'étude. Il est fort possible que nos attentes, nos prévisions, nos estimations, nos prédictions et nos conclusions ne se révèlent pas exactes et que nos hypothèses soient reconnues comme inexactes, et il existe un risque significatif que nous ne soyons pas en mesure de réaliser nos buts, nos objectifs, nos ambitions, nos stratégies et nos engagements liés au climat. De plus, bon nombre des hypothèses, des normes, des paramètres et des mesures utilisés dans la préparation de ces déclarations prospectives ne sont pas audités, ne font pas l'objet d'une vérification indépendante, sont peu comparables et continuent d'évoluer.

Nos buts, objectifs, priorités, ambitions, engagements et cibles pourraient également devoir être modifiés ou réévalués pour atteindre nos autres objectifs stratégiques et pour respecter les attentes raisonnables de nos parties prenantes, y compris les attentes à l'égard de la performance financière. En tant que société spécialisée dans les services financiers, notre principal objectif est de fournir à nos clients ainsi qu'aux consommateurs des solutions qui leur permettront de répondre à leurs besoins en matière de sécurité financière et de tenir les promesses que nous leur avons faites. Notre capacité à réaliser cet objectif d'entreprise dépend en grande partie de la répartition efficace et responsable du capital et de notre capacité à créer de la valeur dans une proportion qui correspond aux attentes de nos parties prenantes, y compris leurs attentes à l'égard de la performance financière. La voie à suivre pour éliminer les émissions nettes et pour atteindre nos objectifs liés au climat nécessitera des investissements, des ressources, des systèmes et des technologies d'importance provenant de tiers que nous ne contrôlons pas. Devant un large éventail d'intérêts de la part des parties prenantes, nous devons trouver des compromis efficaces et faire des choix quant à la façon de déployer le capital financier et humain. Un de ces choix pourrait notamment être

d'accorder la priorité à d'autres objectifs stratégiques plutôt qu'à nos objectifs liés au climat afin de réaliser notre objectif principal, qui est de fournir de la valeur à nos parties prenantes et de répondre aux attentes en matière de performance financière. Nos activités, notre secteur et la climatologie évoluent au fil du temps, et nous pourrions devoir ajuster nos objectifs liés au climat ainsi que notre approche visant à les atteindre. Nous devons également rester attentifs au contexte réglementaire et commercial propre aux territoires où nous exerçons nos activités, car notre capacité à atteindre nos objectifs liés au climat dépend du succès de nos partenaires et de nos collectivités.

Nous conseillons aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives, car de nombreux facteurs (dont plusieurs sont indépendants de la volonté de la Compagnie) pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de manière significative de ceux qui sont énoncés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives et pourraient avoir une incidence sur la capacité de la Compagnie à réaliser ses buts, ses objectifs, ses priorités, ses ambitions, ses stratégies et ses cibles liés au climat. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la transition vers une économie à faibles émissions de carbone, la nécessité de disposer de données climatiques plus nombreuses et de meilleure qualité et de normaliser les méthodes pour mesurer les facteurs liés au climat, notre capacité à recueillir et à vérifier les données, notre capacité à élaborer des indicateurs pour surveiller efficacement nos progrès et évaluer et gérer les risques liés au climat, la nécessité d'une action dynamique et continue de la part des parties prenantes (y compris les organisations gouvernementales et non gouvernementales, nos contreparties et d'autres entreprises et particuliers), les compromis et les choix que nous faisons pour accorder la priorité à d'autres objectifs stratégiques et à la performance financière plutôt qu'à nos objectifs liés au climat, la capacité des clients, des organismes de réglementation et des fournisseurs à respecter leurs niveaux d'émission et leurs engagements annoncés publiquement et à présenter de l'information à cet égard, la viabilité des scénarios de décarbonisation des tiers, la disponibilité d'instruments de compensation du carbone ou liés à l'énergie renouvelable selon des modalités économiquement viables, la conformité à nos

politiques et procédures, notre capacité à recruter et à maintenir en poste du personnel clé dans un marché des talents concurrentiel, les progrès technologiques, l'évolution du comportement des consommateurs, les divers efforts de décarbonisation dans l'ensemble des économies, les défis liés à l'établissement d'un équilibre entre les objectifs de réduction des émissions et une transition ordonnée, juste et inclusive et les facteurs géopolitiques qui ont une incidence sur les besoins énergétiques mondiaux, le contexte juridique et réglementaire et les considérations liées à la conformité réglementaire. En ce qui a trait à nos buts, objectifs, priorités, ambitions, stratégies et cibles liés au climat, il existe des limites et des incertitudes propres à la climatologie, à l'analyse des risques liés aux changements climatiques et aux rapports connexes. La Compagnie a établi des approximations et des hypothèses de bonne foi afin de fixer les objectifs intermédiaires de réduction des émissions de portées 1 et 2 et les objectifs initiaux de réduction des émissions financées de portée 3. Néanmoins, les recherches en climatologie portent sur de nombreux facteurs, et nous ne pouvons prévoir ou prédire avec exactitude lesquels auront une incidence sur notre capacité à réaliser ces buts.

La liste des hypothèses et facteurs ci-dessus n'est pas exhaustive, et il existe d'autres hypothèses et facteurs mentionnés dans les documents déposés par la Compagnie auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières, y compris ceux figurant dans le rapport de gestion annuel de 2023 de la Compagnie aux rubriques Gestion des risques et pratiques relatives au contrôle et Sommaire des estimations comptables critiques, ainsi que dans la notice annuelle de la Compagnie datée du 14 février 2024, à la rubrique Facteurs de risque. Ces documents ainsi que d'autres documents déposés peuvent être consultés à l'adresse www.sedarplus.com. Le lecteur est également invité à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs, les incertitudes et les événements éventuels, et à ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives.

À moins que la loi applicable ne l'exige expressément, la Compagnie n'a pas l'intention de mettre à jour les déclarations prospectives à la lumière de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement.



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

Steffan Smith

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

Rob Kavanagh

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

Cam Dinning

Vice-président principal,
placements Ouest

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

Erica Penrose

Vice-présidente principale, immeubles
résidentiels à logements multiples

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