



GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CANADIEN N° 1



TABLE DES MATIÈRES



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021



AMÉNAGEMENT



OCCUPATION

- 2** RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE
- 4** VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021
- 5** DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE
- 5** EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIF
- 6** AMÉNAGEMENT
- 7** ACTIVITÉS DE PLACEMENT

- 8** RENDEMENT ET ATTRIBUTION
- 9** OCCUPATION
- 10** DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES
- 11** PROFIL DE LA DETTE
- 12** RECHERCHE
- 13** DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 15** RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT
- 16** ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS 2021
- 18** TABLEAU DES PLACEMENTS
- 29** NOTES ANNEXES DU TABLEAU DES PLACEMENTS
- 37** NOTES ANNEXES DES ÉTATS FINANCIERS
- 48** INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ

RAPPORT DU GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

En 2021, les investisseurs ont été attirés par des options alternatives, notamment l'immobilier, pour générer des rendements stables à long terme, tout en améliorant la résilience et la diversification des portefeuilles. Cela s'est traduit par un volume de transactions record de 59 milliards de dollars au Canada en 2021. Les investisseurs ont pu bénéficier de rendements intéressants, les solides indicateurs de base du marché ayant en effet généré une plus-value en capital intéressante.

Le Fonds de placement immobilier canadien n° 1 de la Great-West a généré un rendement annuel brut de 11,6 % en 2021, soit son meilleur rendement annuel depuis 2012. Ce rendement est attribuable au revenu à 3,7 % et à un rendement de capital de 7,9 %. L'attribution du Fonds à la classe d'actifs industriels, supérieure à l'indice de référence, lui a permis de bénéficier de la croissance du commerce électronique et des problèmes de la chaîne d'approvisionnement mondiale, générant ainsi un rendement du capital de 25 %. En comparaison, la réouverture tardive de l'économie en raison des restrictions sanitaires liées à la pandémie a fait stagner la demande d'immeubles résidentiels à logements multiples et de bureaux locatifs en milieu urbain. La hausse des niveaux de vaccination et la levée des restrictions de circulation devraient permettre à ces secteurs de bénéficier de la réouverture en 2022.

Fait tout aussi important, le Fonds a pu retrouver une certitude d'évaluation des immeubles sous-jacents du Fonds le 5 janvier 2021, soutenue par les indications empiriques de l'activité de location et d'investissement du marché. Cette certitude a permis au Fonds de faciliter un processus de rachat ordonné pour confirmer la liquidité nécessaire et finalement lever la suspension temporaire le 19 avril 2021.

Le Fonds continue de suivre sa stratégie d'investissement disciplinée, en privilégiant les emplacements durables et axés sur les transports en commun, dotés d'aménagements de qualité et riches en équipements. L'approche descendante privilégie les investissements à Toronto, Montréal et Vancouver (plus de 70 % de l'attribution), offrant ainsi une exposition aux économies les plus diversifiées et les plus résilientes du Canada, ainsi que des attributions tactiques à d'autres marchés visant à fournir une exposition économique complémentaire ciblée.

Le Fonds continue d'accéder stratégiquement aux investissements, en combinant les activités d'investissement et d'aménagement, ce qui lui donne accès à des possibilités importantes qui devraient générer des rendements supérieurs ajustés au risque. Points saillants de 2021 :

- Acquisition d'une parcelle de terrain de 128 acres nets, d'une valeur de 28 millions de dollars, à la limite nord de Calgary, en Alberta (Balzac), ayant un potentiel d'aménagement progressif de plus de deux millions de pieds carrés.
- Début de la construction d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro d'Ottawa.

Le changement climatique et les risques liés à la transition ont continué à occuper le devant de la scène, la recherche scientifique ayant confirmé la nécessité pour la société de donner la priorité aux investissements durables. Depuis 2013, le Fonds a réduit ses émissions globales de gaz à effet de serre (GES) dans l'ensemble de ses portefeuilles d'immeubles résidentiels et de bureaux grâce à des analyses énergétiques régulières, à l'établissement d'objectifs de réduction et à la modernisation des immeubles afin d'améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions. Il reste du travail à faire et, au début de 2022, le Fonds s'est engagé à adopter l'objectif du gouvernement fédéral consistant à atteindre des émissions nettes de GES nulles d'ici 2050. L'engagement du Fonds en matière d'investissement responsable a été récompensé à l'occasion de sa quatrième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) : le Fonds a en effet obtenu la cote cinq étoiles du GRESB en 2021 avec une note de 87 et a été classé au 11^e centile dans la catégorie Global-Diversified (246 participants).

« Malgré les difficultés liées à la pandémie de COVID-19, le Fonds a généré un rendement annuel brut de 11,6 % en 2021, soit son meilleur rendement annuel depuis 2012. »

STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT DIRECTEUR, GESTION DE PORTEFEUILLE





Le Fonds continue d'appliquer une stratégie d'endettement prudent, terminant ainsi l'année 2021 avec un financement de 1,1 milliard de dollars et un ratio prêt/valeur d'immeubles de 17,7 %, confortablement dans la limite de la politique de 35 %, le tout sans recours. Le taux nominal moyen du portefeuille de prêts hypothécaires en fin d'année était de 2,96 %, avec une échéance moyenne pondérée de 52 mois. Le financement contractuel du Fonds fournit une couverture contre le risque de taux d'intérêt, car son évaluation quotidienne au marché donne aux détenteurs de contrats la possibilité de bénéficier de la perspective d'une hausse des taux et des écarts.

Les investisseurs sont préoccupés par l'inflation. L'immobilier a tendance à enregistrer de bons rendements dans les environnements inflationnistes, cette relation dépendant principalement de la santé de l'immeuble (indicateurs de base du marché). Les baux de courte durée, à savoir les baux de location de logements et de petits quais de chargement industriels, se sont révélés particulièrement performants et ont permis d'obtenir une forte croissance des locations. La combinaison du renforcement des indicateurs de base du marché et de la réouverture de l'économie canadienne, ainsi que les attributions démesurées du Fonds dans les secteurs de l'industrie et des immeubles à logements multiples, permettent au Fonds de maintenir un solide profil de rendement du revenu et de générer des rendements ajustés au risque attractifs.

STEVEN MARINO, VICE-PRÉSIDENT DIRECTEUR,
GESTION DE PORTEFEUILLE

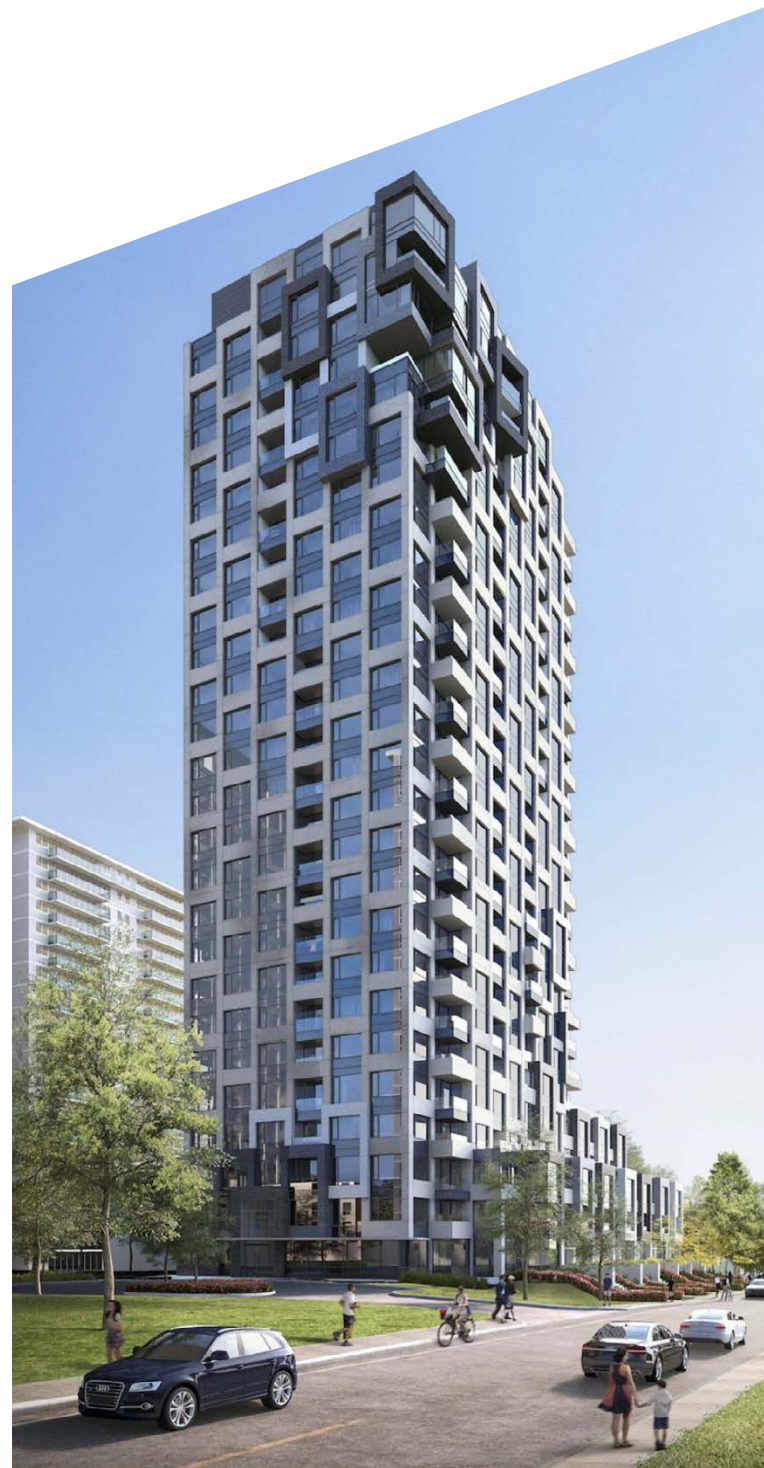


Photo de gauche : Livmore High Park (Toronto, Ontario)
Photos de droite : Laird Business Park (Milton, Ontario)



VUE D'ENSEMBLE DU FONDS 2021

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

124

Immeubles

6 141 M\$

Valeur immobilière brute,
en hausse de 9,7 % sur
douze mois

8,4 %

Rendement annualisé
sur 10 ans

3,7 %

Rendement du revenu

7,9 %

Rendement du capital

11,6 %

Rendement total

142 M\$

Nouvelle activité d'acquisition

90,6 %

Occupation, baisse de 190 pdb
sur douze mois

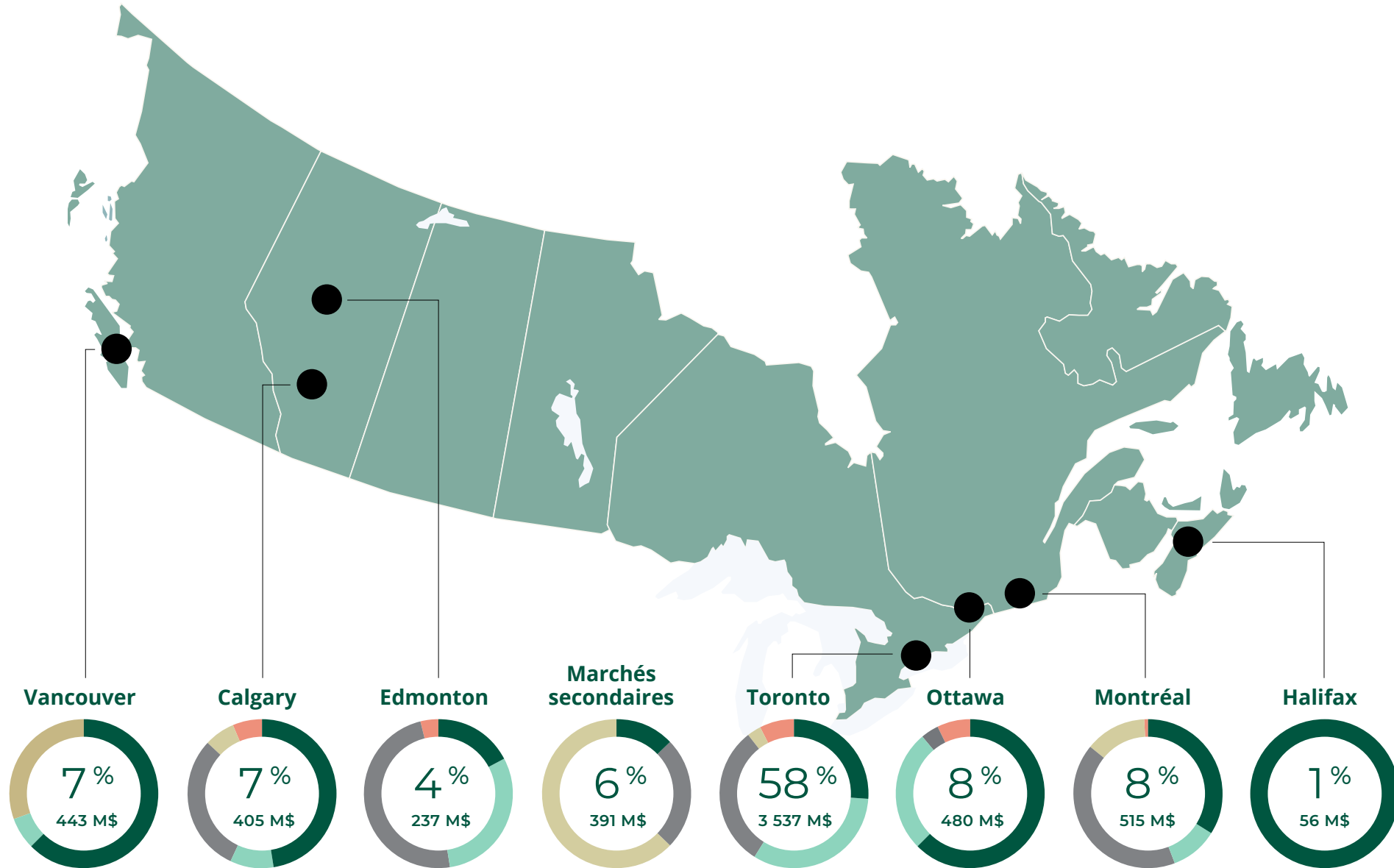


33, rue Yonge (Toronto, Ontario)



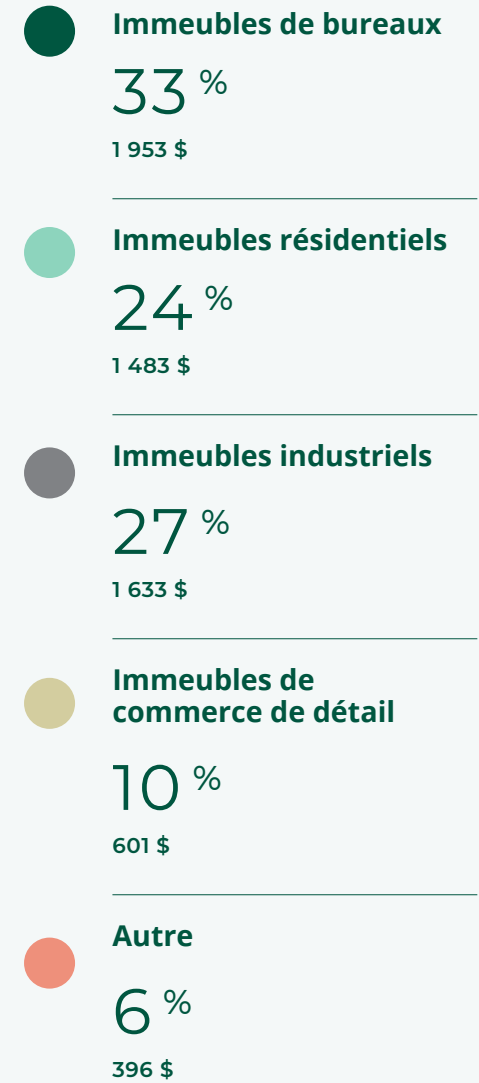
DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

Fonds de placement immobilier canadien n° 1 / Rapport annuel 2021



EXPOSITION DE LA VILLE ET DE LA CLASSE D'ACTIF

(montants en millions de dollars)



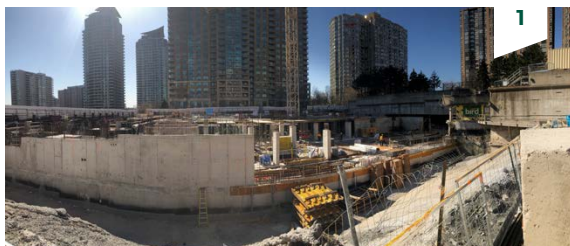


AMÉNAGEMENT



1 185 ENFIELD PLACE, MISSISSAUGA (ONTARIO) – 192 M\$

- Phase 1 : tour d'habitation de 35 étages comprenant 365 logements, y compris 4 niveaux de stationnement souterrain, soit 308 places
- Les unités comprennent six (6) maisons en rangée à deux étages d'environ 1 099 pieds carrés chacune
- De multiples espaces publics d'une superficie totale d'environ 6 760 pieds carrés, dont un gymnase unique de 270 m² à deux niveaux (plus de 7 mètres), destiné à la pratique du basket-ball et à des usages multiples (séparé de la salle de conditionnement physique)
- Achèvement prévu pour le troisième trimestre 2024



2 ABBOTTSIDE WAY, BRAMPTON (ONTARIO) – 33 M\$

- Entrepôt industriel de 138 617 pieds carrés doté de moyens quais de chargement et pouvant accueillir jusqu'à quatre locataires (132 985 pieds carrés d'entrepôt, 5 632 pieds carrés de bureaux)
- Le site comporte 120 places de stationnement et une allée exclusive pour l'accès des camions derrière l'entrepôt (20 portes de quai)
- La construction a commencé en décembre 2021 et devrait s'achever en janvier 2023



3 320 McRAE AVENUE, OTTAWA (ONTARIO) – 155 M\$

- Projet d'un immeuble résidentiel de 26 étages et 336 logements dans le quartier Westboro
- Phase 1 en octobre 2023, et phase 2 en mars 2024
- Indice de marchabilité de 88; les équipements comprennent des salles de conditionnement physique, de réceptions et de médias, un espace de travail partagé, des logements pour les invités, une terrasse extérieure, ainsi qu'un espace de toilettage et un sentier pour chiens

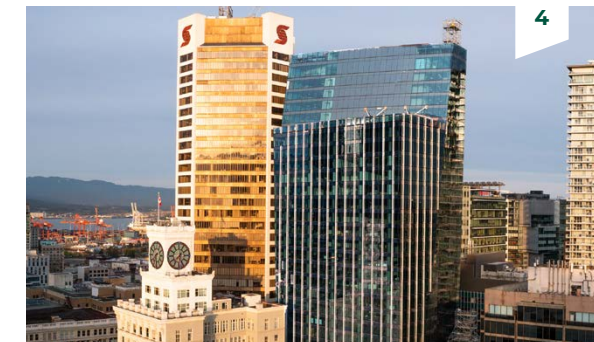


4 VANCOUVER CENTRE II, VANCOUVER (C.-B.) – 65 M\$

- Tour de bureaux de 371 000 pi² certifiée LEED^{MD} Platine
- Achèvement à l'été 2022 et actuellement louée à l'avance à 64 %

5 McLELLAN INDUSTRIAL LANDS, CALGARY (ALBERTA) – 320 M\$

- Aménagement progressif d'un centre logistique de 128 acres
- Environ 2,2 millions de pieds carrés de locaux de nouvelle génération
- Achèvement de la phase 1 prévu pour 2025





ACTIVITÉS DE PLACEMENT

En 2021, l'activité d'investissement dans le secteur de l'immobilier commercial canadien a repris à des niveaux record après une pause induite par la pandémie en 2020. Le quatrième trimestre de l'année a enregistré un volume de transactions de 18,5 milliards de dollars*, le plus élevé de l'histoire du Canada. Le Fonds a repris son programme d'investissement, et a acquis deux actifs importants et en a vendu un autre stratégiquement.

Au début du premier trimestre, le Fonds s'est départi de sa participation de 70 % dans le 99 Savannah Oaks, une installation industrielle de 527 568 pieds carrés située sur un terrain loué de 26,9 acres à Brantford, en Ontario. L'actif avait été identifié comme un investissement non essentiel en raison de son emplacement et de sa nature locative, et le moment de la vente a permis au Fonds de réaliser un gain important par rapport à la valeur d'expertise, étant donné les indicateurs de base de la demande pour cette classe d'actif. En mai, le Fonds a acquis

le 8350 Lawson Road à Milton, en Ontario, pour 92 millions de dollars. L'actif est un bâtiment industriel de classe « A » de 321 028 pieds carrés, loué à 100 % et occupé par deux locataires, situé à côté d'un placement actuel. Construit en 2008, le bâtiment a une hauteur libre de 32 pieds, et est doté de grandes portes de chargement, d'une cour sécurisée avec un espace de stationnement pour les remorques, d'un aménagement minimal des bureaux et d'une façade sur l'autoroute 401. Les loyers en place étaient bien inférieurs au taux du marché en vigueur et permettront au Fonds

d'améliorer le profil de rendement de l'investissement lorsque les baux arriveront à échéance en 2022 et 2025. La dernière transaction de 2021 a été l'acquisition d'une parcelle de terrain de 128 acres nets à la limite nord de Calgary, en Alberta (Balzac), qui offrira à terme plus de deux millions de pieds carrés de produits industriels de nouvelle génération. L'aménagement est prévu par étapes, le(s) premier(s) bâtiment(s) devant être construit(s) en 2025.



8350 Lawson Road (Milton, Ontario)



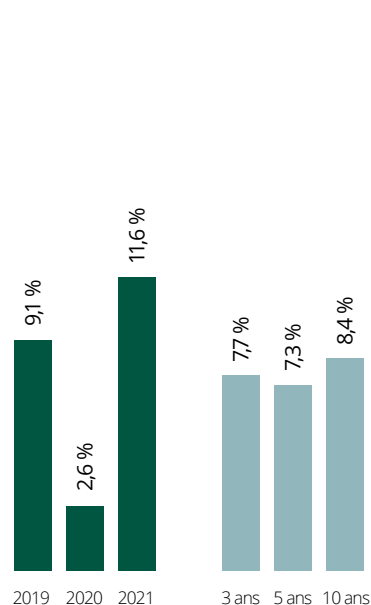
McLellan Industrial Lands (Calgary, Alberta)

* Source : CBRE

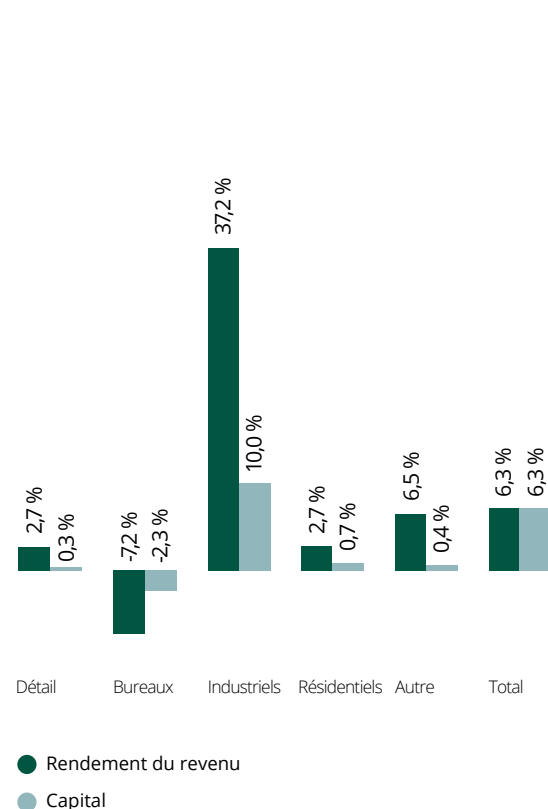


RENDEMENT ET ATTRIBUTION

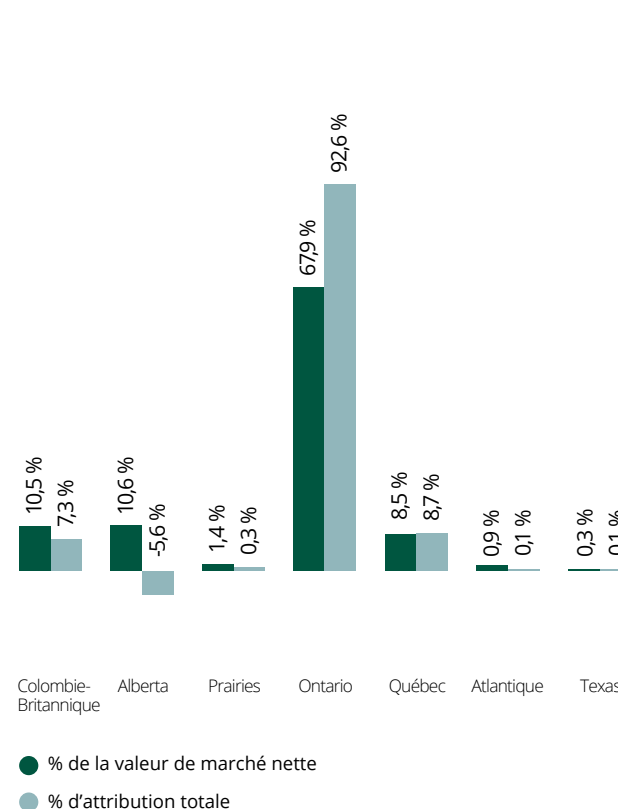
RENDEMENT TOTAL



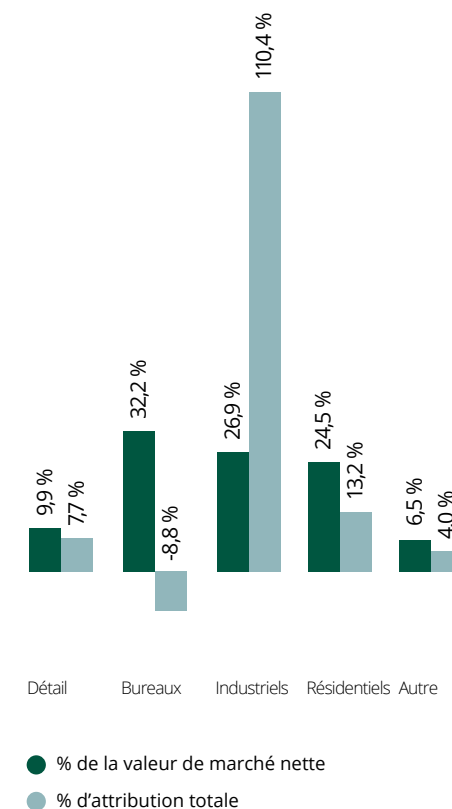
RENDEMENT PAR CLASSE D'ACTIF



ATTRIBUTION ET PONDÉRATION DU FONDS PAR RÉGION



ATTRIBUTION ET PONDÉRATION DU FONDS PAR CLASSE D'ACTIF



Fonds de placement immobilier canadien n° 1 / Rapport annuel 2021

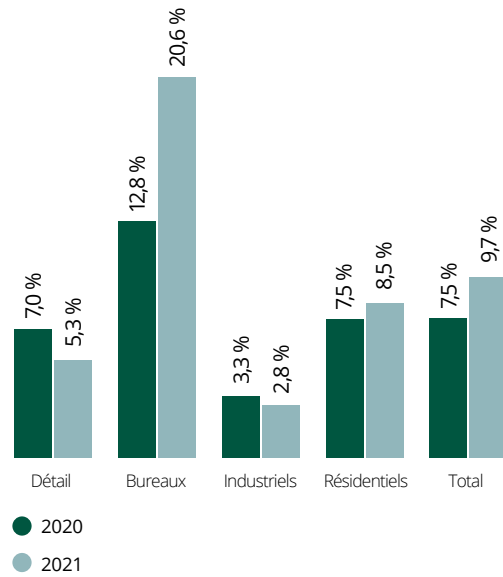
Le Fonds immobilier canadien n° 1 a produit son plus fort niveau de rendement depuis 2012. Le rendement brut total de 11,6 % est le résultat de la stabilité des revenus (3,7 %) et du rendement robuste du capital (7,9 %), en grande partie grâce à la composante industrielle du portefeuille, tel que décrit précédemment.



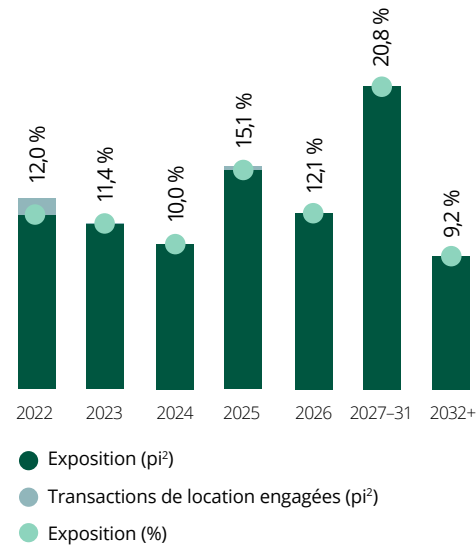
OCCUPATION

Malgré les difficultés liées à la persistance de la pandémie, le Fonds a maintenu son taux record historique de plus de 90 % d'occupation, et les niveaux de collecte des loyers ont dépassé 98 % pour chaque trimestre de l'année. La combinaison de ces facteurs a continué de favoriser le rendement du revenu stable, qui est la pierre angulaire du Fonds depuis sa création. Grâce à une durée moyenne pondérée des baux du portefeuille de 5,2 ans et à un profil d'expiration bien diversifié, avec un maximum de 13 % des baux arrivant à échéance au cours des trois prochaines années, le Fonds est très bien positionné pour l'avenir.

SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF



PROFIL D'EXPIRATION DE BAIL



8400 Lawson Road (Milton, Ontario)



Goreway Business Park (Brampton, Ontario)



33, rue Yonge (Toronto, Ontario)

15,1 %

Exposition maximale à la reconduction sur une seule année

30 %

du portefeuille a des échéances de baux ultérieures à 2027

90,6 %

Occupation



DIVERSIFICATION DES LOCATAIRES

Le gestionnaire du Fonds, la société CIGWL, possède neuf bureaux régionaux répartis dans tout le pays. Les équipes de location et de gestion immobilière jouissent d'une solide réputation et d'une connaissance de la région, et ont développé des relations de travail durables avec les locataires d'un océan à l'autre. Le portefeuille compte plus de 1 300 baux commerciaux individuels et 5 400 logements, ce qui se traduit par un flux de revenus très bien diversifié.

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE ET DES LOCATAIRES

Dix principaux locataires par revenus de base au 31 décembre 2021

Classement	Locataire	Loyer de base annuel	% du portefeuille total (loyer de base)	Portefeuille commercial (pi²)
1	Gouvernement fédéral et provincial	20 705 798 \$	10,80 %	1 371 374
2	ConocoPhillips Canada	9 073 127 \$	4,70 %	803 717
3	Home Depot	7 162 024 \$	3,70 %	1 163 877
4	La Banque de Nouvelle-Écosse	5 215 440 \$	2,70 %	392 192
5	Walmart	5 010 560 \$	2,60 %	638 156
6	Canada-Vie	3 363 714 \$	1,80 %	253 444
7	Entrepôts intramodaux	3 135 888 \$	1,60 %	411 264
8	CGI Inc.	3 080 363 \$	1,60 %	263 265
9	CIBC	2 789 298 \$	1,50 %	190 015
10	Toronto Transit Commission	2 744 907 \$	1,40 %	158 923
	Sous-total	62 281 119 \$	32,50 %	5 646 227
	Autre	129 145 988 \$	67,50 %	12 413 782
	Total	191 427 107 \$	100 %	18 060 009

RÉPARTITION DES LOCATAIRES

	Exposition de la ville et de la classe d'actif	
● 1	Commerce de détail	16,4 %
● 2	Finances et assurances	15,8 %
● 3	Fabrication	12,3 %
● 4	Administration publique	11,1 %
● 5	Transport et entreposage	9,7 %
● 6	Mines, pétrole et gaz	8,3 %
● 7	Services professionnels, scientifiques et techniques	6,8 %
● 8	Hébergement et services de restauration	4,6 %
● 9	Commerce de gros	3,9 %
● 10	Secteurs culturel et de l'information	2,6 %
	Sous-total	91,4 %
●	Autre	8,6 %
	Total	100,0 %

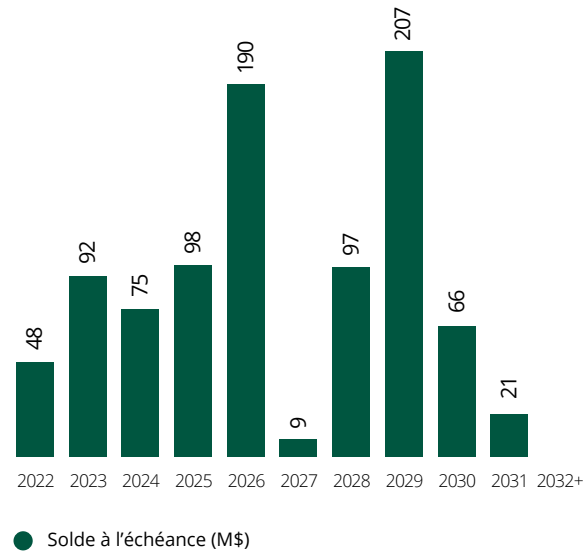




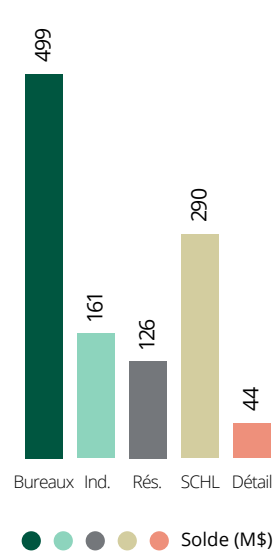
PROFIL DE LA DETTE

Le Fonds a été actif en 2021 et a obtenu un financement substantiel à long terme à des taux historiquement bas. L'activité de l'année a été marquée par un financement de 70 millions de dollars sur 10 ans pour un bâtiment industriel de 1,1 million de pieds carrés situé à Calgary, assorti d'un taux de 2,6 % capitalisé à l'échéance, et par un refinancement de 100 millions de dollars sur cinq ans d'un actif résidentiel à logements multiples situé dans la région du Grand Toronto, assorti d'un taux de 2,5 %. Pour l'année, le Fonds a augmenté son ratio prêt-valeur de 46 pdb et réduit le coût global pondéré de sa dette de 32 pdb pour une moyenne de 3,0 %. La totalité de la dette de 1,1 milliard de dollars donnée en gage sur les actifs du Fonds est à taux fixe et sans recours.

PROFIL D'ÉCHÉANCE DU SOLDE DE LA DETTE



SOMMAIRE PAR CLASSE D'ACTIF



17,7 %

Ratio prêt-valeur du portefeuille

1 119 M\$

Encours de la dette à taux fixe

52 mois

Durée moyenne pondérée

3,0 %

Coupon moyen pondéré

28 pdb

Écart de taux entre un prêt conventionnel et un prêt assuré auprès de la SCHL

290 M\$

Financement de la SCHL

39

Hypothèques affichant un solde moyen de 29 M\$

+63 pdb

Incidence totale de l'endettement en 2021

RECHERCHE

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

Demande d'appartements après la pandémie

La COVID-19 a exercé une incidence importante sur les mouvements de population au cours des 24 derniers mois au Canada. Les restrictions de voyage et les ordres de rester chez soi limitant les mouvements de la population dans les grands centres urbains, la compréhension de l'impact de cette situation sur la demande de location d'appartements spécialisés est devenue une priorité de recherche pour la société CIGWL. Le suivi et la quantification de la demande, l'exploration des politiques et statistiques d'immigration au Canada et la prévision de divers scénarios de demande d'appartements postpandémie sont apparus comme des domaines d'analyse privilégiés.

SUIVI DE LA DEMANDE

La demande de logements locatifs spécialisés provient d'un large éventail de groupes démographiques, notamment des étudiants étrangers et nationaux et des migrants internationaux. Afin de quantifier la demande d'appartements, l'équipe de recherche de CIGWL a analysé les données de recensement pour connaître les caractéristiques des ménages locataires, a tiré des estimations de la population par âge de Statistique Canada et a suivi les inscriptions et les flux d'étudiants nationaux et internationaux. Ces données et d'autres renseignements nous ont permis d'estimer la demande nette d'appartements à louer dans les grandes villes canadiennes. Grâce à un processus structuré de suivi de la demande de location d'appartements, nous avons pu quantifier l'impact des fermetures temporaires des collèges et des universités, ainsi que des restrictions frontalières, sur les flux historiques des principales cohortes de locataires pendant la pandémie.

POLITIQUE D'IMMIGRATION ET STATISTIQUES

Pour étayer notre compréhension de la demande d'appartements pendant la pandémie, nous avons également examiné les politiques et les statistiques d'immigration au Canada. L'analyse a révélé des faits importants concernant la demande de locataires, notamment le fait que les cohortes internationales, telles que les étudiants étrangers et les résidents non permanents, étaient statistiquement comptabilisées au Canada, bien que nombre d'entre elles soient rentrées chez elles temporairement pendant la pandémie. La distinction entre les mouvements de population « théoriques » et « réels » nous a permis de mieux expliquer les schémas de demande au niveau local et dans nos immeubles gérés. L'analyse a également révélé une croissance continue des demandes de permis d'études et de résidence permanente, ce qui nous permet de croire au retour des migrants internationaux au Canada après l'assouplissement des restrictions de voyage.

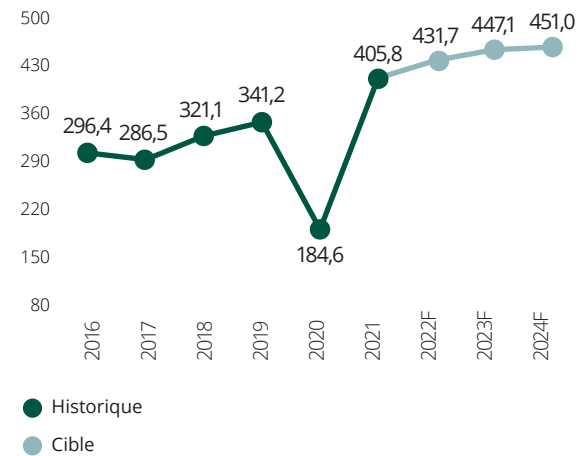
ESTIMATION DE LA DEMANDE FUTURE

Pour estimer la demande future d'appartements, nous avons élaboré un modèle exclusif. Tout d'abord, nous avons effectué des prévisions concernant la croissance démographique des principaux segments de location, puis nous avons traduit cette croissance en demande de logements locatifs. Une partie de la modélisation a consisté à estimer le temps et la levée des fermetures de frontières et des restrictions de voyage, ainsi que la réouverture des écoles et des lieux de travail. Le modèle, élaboré au cours des années 2020 et 2021, a estimé un rebond progressif des principaux segments de locataires et de la croissance démographique dans la seconde moitié de 2021 et en 2022. Les données de Statistique Canada correspondaient en grande partie à nos prévisions : la population canadienne

avait augmenté de 403 433 personnes à la fin de l'année 2021, alors que cette augmentation n'était que de 221 615 personnes pendant les douze mois précédents, au plus fort de la pandémie (ces nombres comprennent les nouveaux résidents temporaires et permanents). Les données relatives aux inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire en 2022 ont également augmenté par rapport aux niveaux de 2020 et 2021, ce qui indique une forte reprise dans un segment clé de la demande d'appartements. On s'attend à ce

REBOND DE L'IMMIGRATION AU CANADA ALORS QUE LES CIBLES DE LA POLITIQUE SONT PLUS ÉLEVÉES

Immigration totale – Nombre de résidents permanents historiques et ciblés (en milliers)

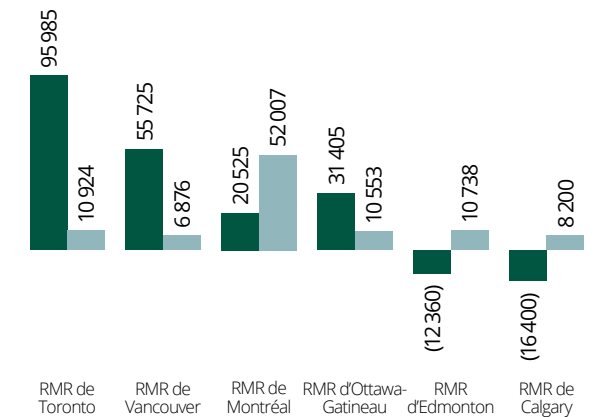


Source : Statistique Canada, IRCC

que la forte croissance de la main-d'œuvre, les objectifs d'immigration plus élevés, l'augmentation du nombre d'étudiants internationaux et de meilleures voies d'accès à la résidence permanente entraînent une demande continue d'appartements sur les marchés canadiens. Les jeunes adultes étant les migrants internationaux et nationaux les plus typiques, notre modèle applique une pondération supplémentaire à la croissance de la population de cette cohorte par rapport à l'offre de nouveaux logements locatifs spécialisés.

LA DEMANDE NETTE DANS LES SEGMENTS DE LOCATAIRES DE PREMIER ORDRE CONTINUE DE DÉPASSER L'OFFRE

Croissance démographique des RMR de 2016 à 2021, cohorte d'âges de 20 à 34 ans (groupe démographique des locataires de premier ordre)



● Croissance nette de la population des 20 à 34 ans de 2016 à 2021
 ● Croissance nette du nombre de locaux locatifs spécialisés de 2016 à 2021

Source : Données de recensement de Statistique Canada, SCHL, calculs de CIGWL

DÉVELOPPEMENT DURABLE

ESG en 2021

Les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) continuent de prendre de l'importance au sein de la communauté des investisseurs. Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne le changement climatique, la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques de 2021 (COP26) ayant affirmé avec force le rôle que les entreprises et le financement privé doivent jouer dans la transition vers une économie à faible émission de carbone. Dans cette optique, le Fonds s'efforce de réduire de manière plus vigoureuse les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de faire concorder ces mesures avec une approche scientifique de la décarbonisation (voir « Gestion des risques climatiques » à droite).

Le gestionnaire du Fonds vise quatre objectifs ESG, qui sont intégrés à la gestion et au développement des actifs du Fonds. Ces objectifs ESG sont les suivants :

1

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

Les actifs de bureaux et résidentiels à logements multiples du Fonds ont réduit les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 30 % entre 2013 et 2021.

2

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

En 2021, 95 % du portefeuille admissible du Fonds (par surface de plancher) étaient certifiés LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}.

3

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

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

4

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 770 heures de formation sur la conformité en 2021.

Gestion des facteurs ESG

Le Fonds a présenté sa quatrième soumission au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2021; et il a remporté la cote de cinq étoiles du GRESB. Le Fonds s'est classé dans la tranche supérieure de 12 % des participants à l'échelle mondiale, dans les éléments diversifiés, non inscrits ou essentiels (« Diversified/Non-Listed/Core »), sur 246 soumissions. Le gestionnaire du Fonds, la société Conseillers immobiliers GWL, a remporté la cote de cinq étoiles du GRESB pour la cinquième année consécutive pour son portefeuille géré.

GRESB est la référence environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) mondiale pour les sociétés et les fonds immobiliers. L'indice de référence 2021 couvrait plus de 1 520 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier (FPI), fonds et promoteurs. Combinée, l'évaluation immobilière du GRESB représente 5,7 trillions de dollars américains en valeur d'actifs réels.



Gestion des risques climatiques

« Nous sommes ravis de travailler avec nos clients pour établir des objectifs de décarbonisation qui sont conformes à leurs objectifs commerciaux, qui contribuent à gérer les risques et à tirer parti des occasions découlant de la transition vers une économie à faible émission de carbone. »

— STEVEN MARINO, VPD, GESTION DE PORTEFEUILLE

Le Fonds continue de mettre l'accent sur la gestion de la transition et des risques physiques que le changement climatique fait peser sur ses actifs. Conscient de l'urgence de s'attaquer à la crise climatique mondiale, le gestionnaire du fonds s'est engagé à réduire à zéro ses émissions de GES d'ici 2050. Dans cette optique, il va fixer des objectifs provisoires fondés sur une approche scientifique. Le Fonds soutient pleinement cet engagement et s'efforcera de définir une limite cible et un calendrier officiels pour ses actifs en 2022. En commençant à travailler pour atteindre l'objectif de zéro émission nette, le Fonds réduira son exposition à long terme au prix du carbone et aux risques réglementaires, tout en s'assurant que les possibilités de réduction des émissions de GES sont pleinement étudiées

pour les grands projets d'investissement et les nouveaux aménagements.

En ce qui concerne les risques physiques, le Fonds poursuit ses évaluations détaillées de l'exposition aux risques naturels et climatiques de l'année dernière par des évaluations ciblées de la vulnérabilité de certains actifs. Les pratiques exemplaires de gestion et les meilleurs enseignements tirés de ces évaluations seront communiqués aux équipes chargées des actifs dans l'ensemble du portefeuille afin de mieux gérer ces risques. Enfin, le gestionnaire du Fonds a continué à affiner l'intégration des analyses d'exposition aux risques naturels dans son processus de diligence raisonnable pour les nouveaux investissements tout au long de 2021.

Rendement en matière de développement durable, 2013-2021

En raison de la poursuite des mesures de confinement nationales et régionales liées à la COVID-19 en 2021, les actifs du Fonds ont généralement connu une baisse de la consommation de services publics, de la production de déchets et des émissions de GES. Bien que ces réductions soient bénéfiques, il est probable que les habitudes de consommation changent à nouveau, car les mesures de confinement devraient s'atténuer en 2022. Malgré cela, le Fonds est déterminé à réduire ses émissions de GES et à améliorer l'efficacité de ses actifs.

Globalement, entre 2013 et 2021, les portefeuilles d'immeubles de bureaux et de logements multiples du Fonds ont réduit :

Émissions de gaz à effet de serre de 30 %, ou 21 049 tonnes d'eq CO₂

- équivalent au retrait de 4 535 voitures de la route pendant une année¹

Consommation d'énergie de 16 %

- équivalent à la consommation annuelle d'énergie de 1 644 foyers canadiens²

Consommation d'eau de 25 %

- équivalent de 105 piscines olympiques³

20 % les déchets mis en décharge

- équivalent à 722 voitures de taille moyenne⁴

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

Certifications et récompenses

Depuis 2013, les actifs du Fonds ont reçu 34 récompenses de l'industrie, dont 3 en 2021, liées au développement durable, à l'excellence opérationnelle, au développement ou à l'engagement des locataires.

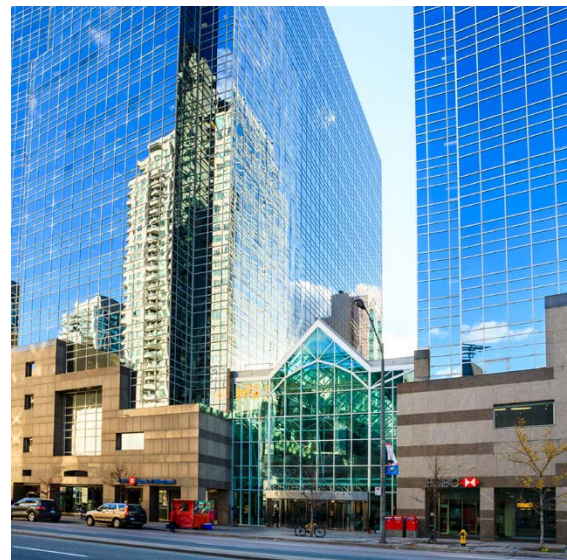
Point saillant : 1 Adelaide Street – Réalisations en 2021

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

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

Certification en matière d'accessibilité – Fondation Rick Hansen (FRH)

Certification ENERGY STAR – Ressources naturelles Canada



En 2021, 95 % du portefeuille admissible du Fonds a obtenu les certifications d'immeubles verts LEED^{MD} et/ou BOMA BEST^{MD}, couvrant plus de 24,7 millions de pieds carrés. Tous les actifs de bureaux du Fonds visent à obtenir une certification minimale de niveau Or de BOMA BEST^{MD} d'ici 2023. À la fin de l'année 2021, 83 % des immeubles de bureaux du Fonds avaient atteint cet objectif.

PLATINE



9 %

OR



36 %

ARGENT



14 %

BRONZE



12 %

CERTIFIÉ



29 %

Certifications BOMA BEST^{MD} par niveau à la fin de 2021



Quatre des immeubles de bureaux du Fonds ont participé au défi des bâtiments sans obstacles de la Fondation Rick Hansen (FRH). Ce défi encourage les entreprises à créer ou améliorer des espaces accessibles à tous par le biais d'un aménagement inclusif, grâce à l'obtention de la nouvelle certification en matière d'accessibilité de la FRH. Le complexe du North York Centre et le 1 Adelaide Street à Toronto ont tous deux obtenu le niveau de certification en matière d'accessibilité de la FRH. Pour chaque immeuble, nous avons pour objectif d'améliorer davantage son accessibilité en continuant à apporter des améliorations sur le site, en utilisant la certification comme guide pour orienter la planification des immobilisations et des opérations.

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, nous nous sommes largement fondés sur nos perspectives de durabilité pour déterminer les sujets les plus pertinents pour le Fonds et ses parties prenantes. Cela comprend la référence au GRESB, aux normes GRI (2016) et au Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) de GRI-G4. Les sujets importants sont définis dans la [Matrice de l'importance relative](#) du gestionnaire du Fonds, qui sert en partie à éclairer le contenu du présent rapport consacré au développement durable.

⁽¹⁾ U.S. EPA, [calculateur d'équivalences de GES](#).

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

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

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



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 2021 et 2020, et les états du résultat global et des variations de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2021 et 2020, 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 17 mars 2022



ÉTATS FINANCIERS AUDITÉS 2021

Gestionnaire de fonds : Conseillers immobiliers GWL inc.

État de la situation financière

(en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actif		
Trésorerie et les dépôts à court terme	292 942 \$	372 718 \$
Revenu de placement à recevoir et couru	405	1 449
Montant à recevoir de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (note 9)	324	2 598
Montant à recevoir des courtiers	-	-
Montant à recevoir de tiers	69 449	38 614
Placements		
Obligations	156 420	500 156
Immeubles de placement	6 154 819	5 610 690
Total des placements	6 311 239	6 110 846
Total de l'actif	6 674 359 \$	6 526 225 \$
Passif		
Montant à payer à La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie (note 9)	- \$	- \$
Montant à payer aux courtiers	15	15
Montant à payer à des tiers	142 542	120 650
Obligations locatives (note 3)	75 857	85 561
Emprunts hypothécaires sur immeubles de placement (note 4)	1 140 036	1 123 685
Total du passif, à l'exclusion de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	1 358 450	1 329 911
Actif net attribuable aux titulaires de contrats	5 315 909 \$	5 196 314 \$

État du résultat global

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits		
Profit net (perte nette) sur placements	375 642 \$	(59 706) \$
Produits tirés des immeubles de placement	420 357	435 177
Produits (pertes) divers	367	332
Total des produits	796 366	375 803
Charges		
Frais de gestion (note 9)	16 872	21 190
Charges liées aux immeubles de placement	236 269	245 875
Coût de transaction	-	-
Retenues d'impôt à la source	-	-
Autres	1 848	2 328
Total des charges	254 989	269 393
Augmentation (diminution) nette de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	541 377 \$	106 410 \$

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

Pour l'exercice clos le (en milliers de \$ canadiens)	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, au début de l'exercice	5 196 314 \$	5 163 317 \$
Dépôts des titulaires de contrats	319 709	152 337
Retraits des titulaires de contrats	(741 491)	(225 750)
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	541 377	106 410
Variation de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats	119 595	32 997
Actif net attribuable aux titulaires de contrats, à la fin de l'exercice	5 315 909 \$	5 196 314 \$

Tableau des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens)		
	2021	2020
Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités suivantes		
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	541 377 \$	106 410 \$
Ajustements		
Ajouter – amortissement des primes (escomptes)	–	(197)
Réintégration de l'amortissement des incitatifs à la location	12 633	19 570
Réintégration des charges d'intérêts sur les obligations locatives (note 3)	1 837	2 089
Déduction des paiements de loyers et des cessions (note 3)	(11 541)	(3 222)
(Profits) pertes réalisés		
Obligations	1 175	(626)
Immeubles de placement	(15 942)	(82 483)
(Profits) pertes latents		
Obligations	21 609	(81)
Immeubles de placement	(344 290)	102 340
Produit brut de la cession de placements		
Obligations	329 600	83 695
Immeubles de placement	56 704	411 520
Paiements bruts pour achats de placements		
Obligations	(1 605)	(391 652)
Immeubles de placement	(253 234)	(124 290)
Variation des revenus de placement exigibles et à payer	1 044	(931)
Variation des montants à recevoir de (payer à) La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie	2 274	(4 943)
Variation des montants à recevoir de (payer à) des tiers	(8 943)	(15 424)
Variation des emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement	16 351	48 905
	349 049	150 680
Activités de financement		
Dépôts des titulaires de contrats	319 709	152 337
Retraits des titulaires de contrats	(741 491)	(225 750)
	(421 782)	(73 413)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des dépôts à court terme (moins de 90 jours)	(72 733)	77 267
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), au début de l'exercice	240 779	163 512
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours), à la fin de l'exercice	168 046 \$	240 779 \$
Composantes de la trésorerie et des dépôts à court terme		
Trésorerie et dépôts à court terme (moins de 90 jours)	168 046 \$	240 779 \$
Trésorerie et dépôts à court terme (de 90 jours à moins de un an)	124 896	131 939
Trésorerie et dépôts à court terme, à la fin de l'exercice	292 942 \$	372 718 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Produits d'intérêts reçus	6 731 \$	4 221 \$
Intérêts hypothécaires payés	32 415	34 523



TABLEAU DES PLACEMENTS

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

Au 31 décembre 2021

	Nombre de parts ou d'actions, ou valeur nominale	Coût moyen	Juste valeur
Obligations canadiennes			
Obligations du gouvernement fédéral			
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,35 %, 15-06-2023	37 000 000	38 455	37 742
Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, 2,40 %, 15-12-2022	35 005 000	36 490	35 555
Gouvernement du Canada, 1,50 %, 01-06-2023	40 000 000	40 973	40 367
Gouvernement du Canada, 2,00 %, 01-09-2023	42 000 000	44 116	42 756
Total des obligations du gouvernement fédéral		160 034	156 420
Total des obligations canadiennes		160 034	156 420
Total des obligations		160 034	156 420



TABLEAU DES PLACEMENTS

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

Au 31 décembre 2021

Immeubles de placement

Nom et adresse de l'immeuble	% de la participation	Type d'immeuble	Date d'acquisition	Coût total	Juste valeur	Date de la dernière évaluation	Superficie locative nette (pi ²)	Taux d'occ. (%)	Emprunts hypoth. sur imm. de placement	Bénéfice net d'exploitation pour 2021
Colombie-Britannique										
840 Howe Street *										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} mars 97	26 548	95 650	31 déc. 21	100 062	99,50 %	–	3 116
650 West Georgia Street ^{*(1)}										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	Bureaux	12 déc. 01	37 345	101 537	31 déc. 21	118 305	91,75 %	–	3 434
4750 Arbutus Street										
Vancouver (C.-B.)	50,00 %	Résidentiel	10 janv. 02	12 530	29 550	31 déc. 21	39 386	100,00 %	(6 750)	1 038
4600 Jacombs Road										
Richmond (C.-B.)	50,00 %	Bureaux	18 sept. 02	8 611	11 055	31 déc. 21	37 595	100,00 %	–	405
7200 Market Crossing										
Burnaby (C.-B.)	50,00 %	Commerce de détail	23 oct. 17	87 329	83 050	31 déc. 21	133 461	98,71 %	–	3 267
14815 – 108th Avenue										
Surrey (C.-B.)	69,93 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	22 622	12 433	31 déc. 21	71 283	100,00 %	–	398
3200 Island Highway										
Nanaimo (C.-B.)	52,45 %	Commerce de détail	1 ^{er} juin 06	56 205	56 643	31 déc. 21	201 499	94,83 %	(33 023)	1 775
2401 Millstream Road										
Victoria (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	2 août 07	74 082	60 130	31 déc. 21	184 477	92,84 %	–	2 511
7488 King George Highway										
Surrey (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	16 avr. 08	31 372	39 970	31 déc. 21	101 235	95,56 %	–	1 955
1500 et 1575 Banks Road										
Kelowna (C.-B.)	70,00 %	Commerce de détail	3 nov. 08	36 392	38 780	31 déc. 21	105 468	90,67 %	–	1 689
2130 Louie Drive										
West Kelowna (C.-B.)	100,00 %	Commerce de détail	15 mars 17	64 647	50 400	31 déc. 21	256 821	90,54 %	–	2 235
753 Seymour Street *										
Vancouver (C.-B.)	25,00 %	En cours d'aménagement	12 déc. 01	56 213	70 706	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(96)



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 2021
Alberta										
4637 Macleod Trail S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	1 ^{er} nov. 96	20 709	38 900	31 déc. 21	172 838	98,47 %	(12 028)	1 299
300 – 5th Avenue S.E. * Calgary (Alberta)	55,00 %	Bureaux	17 déc. 96	32 875	12 870	31 déc. 21	222 541	45,55 %	–	349
11012 Jasper Avenue Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	30 juin 97	28 141	46 900	31 déc. 21	182 798	78,48 %	(29 883)	1 066
10145 – 121st Street Edmonton (Alberta)	100,00 %	Résidentiel	18 avr. 98	14 100	25 200	31 déc. 21	101 533	87,34 %	–	701
605 – 5th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	25,00 %	Bureaux	12 juin 00	30 663	16 600	31 déc. 21	124 736	49,48 %	–	380
530 – 8th Avenue S.W. Calgary (Alberta)	75,00 %	Bureaux	10 juill. 00	88 225	63 900	31 déc. 21	306 431	76,30 %	–	4 482
1300 – 8th Street SW Calgary (Alberta)	100,00 %	Bureaux	23 nov. 18	6 314	4 300	31 déc. 21	35 188	22,04 %	–	(186)
300 et 350 – 7th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	37,50 %	Bureaux	23 sept. 05	83 141	25 988	31 déc. 21	191 455	75,68 %	–	2 453
9940 – 106th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	21 242	22 657	31 déc. 21	118 995	94,23 %	–	2 299
9942 – 108th Street N.W. Edmonton (Alberta)	69,93 %	Bureaux	21 juin 06	18 364	18 252	31 déc. 21	109 541	100,00 %	–	1 717
6703 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	15 août 07	59 034	50 470	31 déc. 21	394 762	81,99 %	–	2 730
5103 – 36th Street N.W. et portion du 3604 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	3 477	5 450	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(99)
4035 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	14 014	11 300	31 déc. 21	94 835	56,73 %	–	248
3603 – 53rd Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Terrain	28 févr. 03	2 225	3 350	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(58)



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 2021
3604 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	5 342	6 450	31 déc. 21	39 004	100,00 %	–	346
3806 – 51st Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	50,00 %	Industriel	28 févr. 03	4 929	5 400	31 déc. 21	35 987	83,34 %	–	5
401 – 9th Avenue S.W. * Calgary (Alberta)	35,00 %	Bureaux	13 déc. 07	154 370	68 810	31 déc. 21	375 943	83,60 %	–	7 900
7103 – 68th Avenue N.W. Edmonton (Alberta)	70,00 %	Industriel	4 mai 12	53 461	41 300	31 déc. 21	264 189	92,58 %	–	2 587
6301, 6315, 6325 – 106th Avenue S.E. Calgary (Alberta)	70,00 %	Industriel	17 déc. 14	98 795	120 680	31 déc. 21	745 500	100,00 %	(68 525)	6 367
35, 65 et 69 Mackenzie Way S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} mars 17	22 884	18 000	31 déc. 21	71 152	100,00 %	–	1 045
124 – 8th Street S.W. Airdrie (Alberta)	100,00 %	Terrain	1 ^{er} mars 17	2 409	1 850	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(47)
1216 – 8th Street S.W. Calgary (Alberta)	100,00 %	Commerce de détail	23 févr. 18	12 559	9 400	31 déc. 21	8 224	–%	–	(139)
Terrain de McLellan destiné à l'aménagement Balzac (Alberta)	100,00 %	Terrain	20 déc. 21	23 600	23 600	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	-
Saskatchewan										
225 Betts Avenue Saskatoon (Saskatchewan)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	60 543	46 830	31 déc. 21	177 178	100,00 %	–	2 989
Manitoba										
200 Graham Avenue Winnipeg (Manitoba)	100,00 %	Bureaux	22 déc. 15	55 173	35 000	31 déc. 21	147 588	79,60 %	–	1 613
Ontario										
185 Enfield Place Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	14 644	16 190	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	14
2160 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	37 674	73 600	31 déc. 21	162 476	96,25 %	–	2 289



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 2021
50 Prince Arthur Avenue Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 juill. 97	45 230	115 400	31 déc. 21	165 620	99,33 %	(18 717)	3 578
255 Albert Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	16 janv. 98	32 311	61 700	31 déc. 21	208 429	97,89 %	–	3 093
6 Silver Maple Court Brampton (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	30 avr. 98	45 812	108 100	31 déc. 21	314 085	91,15 %	(18 368)	3 098
1551 Lycee Place Ottawa (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	9 avr. 99	32 369	65 000	31 déc. 21	191 130	95,74 %	(18 486)	2 101
5140 Yonge Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Bureaux	30 août 99	101 635	157 200	31 déc. 21	556 528	62,98 %	(106 655)	12 673
400 Walmer Road ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	152 623	145 661	31 déc. 21	358 348	94,33 %	(674)	4 651
200 University Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	30 nov. 00	17 436	34 750	31 déc. 21	73 200	80,59 %	–	947
5166–5170 Lakeshore Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	15 janv. 97	42 586	88 400	31 déc. 21	212 494	95,57 %	(33 909)	2 693
2220 Marine Drive Oakville (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	26 août 02	14 685	32 700	31 déc. 21	74 163	93,29 %	(8 300)	1 030
269 Laurier Avenue West Ottawa (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} janv. 03	39 360	86 500	31 déc. 21	179 942	98,89 %	(38 122)	3 962
88 Redpath Avenue et 65 Lillian Street Toronto (Ontario)	100,00 %	Résidentiel	5 août 98	68,215	143 900	31 déc. 21	207 631	96,33 %	(42 630)	4 075
40 High Park Avenue et 77 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	93 296	175 725	31 déc. 21	313 033	92,87 %	(32 989)	4 213
640, 642, 644 Sheppard Avenue East Toronto (Ontario)	75,00 %	Résidentiel	25 mars 03	58 320	129 825	31 déc. 21	264 722	95,55 %	(50 644)	3 511
2260 Argenta Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	16 148	34 900	31 déc. 21	130 124	100,00 %	–	876
6665, 6675–6685 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	12 688	36 000	31 déc. 21	119 765	100,00 %	–	793



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 2021
6695 et 6705 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	13 337	31 500	31 déc. 21	109 801	78,95 %	-	831
6715 et 6725 Millcreek Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	11 674	28 000	31 déc. 21	94 796	84,61 %	-	724
33 Yonge Street Toronto (Ontario)	50,00 %	Bureaux	1 ^{er} juill. 03	84 606	173 150	31 déc. 21	262 383	93,63 %	(103 559)	5 242
2250 Argentinia Road Mississauga (Ontario)	100,00 %	Industriel	1 ^{er} juin 03	3 053	8 200	31 déc. 21	31 910	100,00 %	-	278
7070 Mississauga Road * Mississauga (Ontario)	25,00 %	Bureaux	7 août 03	11 788	18 250	31 déc. 21	61 032	100,00 %	-	912
55 - 425 Superior Boulevard Mississauga (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	21 439	69 195	31 déc. 21	271 924	97,86 %	(20 547)	2 154
50 High Park Avenue et 55 Quebec Avenue Toronto (Ontario)	75,00 %	En cours d'aménagement	25 mars 03	166 446	217 169	31 déc. 21	s.o.	s.o.	-	2 456
1-2, 4-5 et 7 Paget, 2, 4, 6, 8 et 14 Kenview, 2 Castleview et 7925 & 7965 Goreway Drive Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	33 270	110 425	31 déc. 21	379 946	100,00 %	(34 950)	3 318
3485 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 254	19 635	31 déc. 21	61 345	100,00 %	(5 864)	604
3495 Steeles Avenue East Brampton (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	5 941	18 375	31 déc. 21	56 121	100,00 %	(6 479)	576
2679-2831 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	11 oct. 01	18 695	68 460	31 déc. 21	230 980	100,00 %	(16 215)	1 664
3755, 3800 A et B Laird Road et 3500 et 3600 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 16	64 154	102 130	31 déc. 21	351 962	100,00 %	-	3 215
361-375 Mountainview Road South Georgetown (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	20 déc. 19	43 561	39 300	31 déc. 21	111 746	99,01 %	-	2 482



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 2021
1541 Lycee Place Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	7 août 02	20 331	35 600	31 déc. 21	122 109	96,45 %	(7 879)	1 163
1 Van Der Graaf Court Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	4 093	14 100	31 déc. 21	51 103	100,00 %	–	169
1 Woodslea Road Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	16 févr. 04	5 427	18 150	31 déc. 21	55 074	100,00 %	–	375
5 Intermodal Drive Brampton (Ontario)	50,00 %	Industriel	28 mai 04	3 390	13 050	31 déc. 21	43 554	100,00 %	–	288
2844 Bristol Circle Oakville (Ontario)	35,00 %	Industriel	31 janv. 05	3 732	13 195	31 déc. 21	47 015	100,00 %	(3 321)	278
7030 Century Avenue Mississauga (Ontario)	100,00 %	Autres	18 févr. 05	8 414	12 100	31 déc. 21	67 953	100,00 %	–	484
415–419 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	4 798	22 800	31 déc. 21	95 763	100,00 %	–	768
445 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 839	11 000	31 déc. 21	42 165	100,00 %	–	393
455 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 674	11 900	31 déc. 21	46 344	100,00 %	–	314
465 Milner Avenue Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	3 448	15 300	31 déc. 21	57 127	100,00 %	–	522
50–70 Novopharm Court Scarborough (Ontario)	100,00 %	Industriel	7 déc. 84	2 526	9 900	31 déc. 21	41 887	100,00 %	–	248
20–24 York Street ⁽¹⁾ Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	21 004	29 214	31 déc. 21	47 327	94,17 %	(13 954)	624
1 Adelaide Street East, 20 Victoria Street et 85 Yonge Street * Toronto (Ontario)	35,00 %	Bureaux	27 févr. 19	173 622	138 250	31 déc. 21	228 730	91,77 %	(86 226)	6 730
35, 41–63, 65 et 95 High Park Avenue, 66 et 102–116 Pacific Avenue Toronto (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	1 ^{er} mars 99	91 415	221 230	31 déc. 21	349 639	89,17 %	(99 732)	5 089



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 2021
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Bureaux	17 août 07	40 759	32 920	31 déc. 21	116 554	65,06 %	–	1 382
One City Centre Drive Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	17 août 07	3 838	9 160	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	1
320 McRae Avenue Ottawa (Ontario)	100,00 %	Terrain	9 janv. 19	40 791	34 174	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(5)
8400–8450 Lawson Road Burlington (Ontario)	70,00 %	Industriel	21 déc. 07	19 965	47 110	31 déc. 21	165 190	100,00 %	–	1 268
800–900 Main Street East Milton (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	14 mars 08	28 399	29 680	31 déc. 21	68 025	100,00 %	–	1 922
2100 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	16 867	14 550	31 déc. 21	53 469	100,00 %	–	809
2050 Derry Road Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	17 075	18 300	31 déc. 21	62 582	100,00 %	–	802
7025 Langer Drive Mississauga (Ontario)	50,00 %	Bureaux	22 sept. 06	9 751	8 300	31 déc. 21	32 238	100,00 %	–	413
Abbotside Way Lands Caledon (Ontario)	100,00 %	Terrain	4 nov. 20	9 374	8 469	31 déc. 21	s.o.	s.o.	–	(80)
415 Thompson Drive Cambridge (Ontario)	100,00 %	Industriel	8 févr. 08	14 848	25 000	31 déc. 21	140 000	100,00 %	(4 282)	1 067
4 King Street West Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	73 732	107 380	31 déc. 21	204 448	97,29 %	(22 049)	4 119
155 University Avenue Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	14 mars 08	44 232	66 430	31 déc. 21	131 624	76,11 %	–	2 047
145–167 Bell Boulevard Belleville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	4 janv. 07	11 087	8 680	31 déc. 21	46 786	82,20 %	–	491
5150–5160 Yonge Street Toronto (Ontario)	70,00 %	Bureaux	17 oct. 08	165 580	159 460	31 déc. 21	503 493	75,19 %	–	1 409
350–360 Cresthaven Drive Ottawa (Ontario)	100,00 %	Commerce de détail	1 ^{er} août 18	20 600	19 400	31 déc. 21	48 387	100,00 %	(11 982)	1 074



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 2021
2310-2330 Highway 2 Bowmanville (Ontario)	70,00 %	Commerce de détail	24 juill. 12	47 341	37 240	31 déc. 21	164 023	100,00 %	-	2 688
200 Kent Street Ottawa (Ontario)	100,00 %	Bureaux	8 août 12	150 258	151 700	31 déc. 21	387 286	100,00 %	(76 657)	7 526
3130, 3470, 3480, 3490, 3500, 3505, 3520, 3530, 3535, 3550, 3580, 3585, 3600 A & B, 3615 et 3620 A et B Laird Road Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	98 338	256 970	31 déc. 21	797 357	93,88 %	-	7 070
3200, 3250, 3300, 3330 et 3350 Ridgeway Drive Mississauga (Ontario)	70,00 %	Industriel	15 oct. 13	40 339	93 590	31 déc. 21	312 489	97,85 %	-	3 174
8350 Lawson Road Burlington (Ontario)	100,00 %	Industriel	26 mai 21	92 457	91 900	31 déc. 21	321 028	100,00 %	-	1 386
185 Enfield Place Phase II Mississauga (Ontario)	40,00 %	Terrain	13 juill. 87	855	2 011	31 déc. 21	s.o.	s.o.	-	-
Québec										
4600, boul. Poirier Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 164	16 800	31 déc. 21	104 560	100,00 %	-	440
9415-9495, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	5 090	13 400	31 déc. 21	88 951	99,96 %	-	508
9305-9405, autoroute Transcanadienne Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	6 914	16 900	31 déc. 21	113 256	100,00 %	-	589
6520-6620 Abrams Street Saint-Laurent (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	11 380	29 200	31 déc. 21	189 889	99,98 %	-	991
2200, autoroute Transcanadienne Pointe-Claire (Québec)	100,00 %	Industriel	14 mars 02	20 932	67 600	31 déc. 21	411 265	100,00 %	-	2 559
43-55, boul. Cité des Jeunes Vaudreuil-Dorion (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	21 juill. 06	20 199	21 280	31 déc. 21	91 852	100,00 %	-	1 412
224 Joseph-Casavant Avenue Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	11 juin 08	15 371	14 490	31 déc. 21	121 990	100,00 %	-	976



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 2021
819-847, rue Clémenceau Beauport (Québec)	70,00 %	Commerce de détail	31 janv. 14	33 850	29 400	31 déc. 21	129 240	96,74 %	-	1 489
1350, boul. René-Lévesque *										
Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	93 066	101 990	31 déc. 21	186 714	98,65 %	(49 357)	4 197
1360, boul. René-Lévesque *										
Montréal (Québec)	35,00 %	Bureaux	14 déc. 16	54 918	74 060	31 déc. 21	138 851	86,77 %	(30 251)	2 137
1025, rue Lucien L'Allier *										
Montréal (Québec)	35,00 %	Autres	14 déc. 16	1 925	3 535	31 déc. 21	s.o.	s.o.	-	(20)
5999, avenue Monkland Montréal (Québec)	100,00 %	Résidentiel	26 mai 17	51 023	53 000	31 déc. 21	137 664	78,79 %	(27 029)	1 064
4075, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	6 555	9 500	31 déc. 21	50 712	100,00 %	-	312
5555, rue William-Price Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	9 675	13 600	31 déc. 21	75 000	100,00 %	-	437
4101-4117, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	7 030	9 300	31 déc. 21	54 236	100,00 %	-	369
4133-4137, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	8 397	12 700	31 déc. 21	61 483	100,00 %	-	396
4177-4201, boul. Industriel Laval (Québec)	100,00 %	Industriel	2 août 18	19 015	25 500	31 déc. 21	150 817	100,00 %	-	903
Atlantique										
1959 Upper Water Street *										
Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	14 juin 83	23 916	26 064	31 déc. 21	109 009	61,53 %	-	809
1969 Upper Water Street *										
Halifax (Nouvelle-Écosse)	33,33 %	Bureaux	31 déc. 93	20 742	30 264	31 déc. 21	122 627	63,47 %	-	800



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 2021
États-Unis										
396 West Greens Road Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	29 474	5 466	31 déc. 21	132 911	9,21 %	-	(1 413)
8101 Sam Houston Parkway Houston, Texas	70,00 %	Bureaux	21 juin 06	20 372	9 856	31 déc. 21	95 759	100,00 %	-	959
Immeubles vendus au cours de l'exercice considéré et des exercices précédents										1 805
Total partiel des immeubles de placement				4 498 942	6 154 819		18 243 201		(1 140 036)	217 554
moins : obligations locatives				(78 798)	(75 857)					
moins : emprunts hypothécaires sur immeubles de placement				(1 119 190)	(1 140 036)					
Comptabilisation à l'actif de la perte sur les emprunts hypoth. pris en charge				(4 949)	-					
Total des immeubles de placement, montant net				3 296 005	4 938 926					
Total des obligations				160 034	156 420					
Total des placements, montant net				3 456 039	5 095 346					

* 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	(587)
400 Walmer Road Toronto (Ontario)	65,00 %	Résidentiel	27 déc. 00	(72 406)
20-24 York Street Ottawa (Ontario)	50,00 %	Résidentiel	27 sept. 05	(2 864)
Total				(75 857)



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 2021 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 2021, 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 2022	80 944 \$
31 décembre 2023	97 710
31 décembre 2024	91 419
31 décembre 2025	112 896
31 décembre 2026	214 305
Par la suite	521 916
	1 119 190
Ajustement de la juste valeur	20 846
Total	1 140 036 \$

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

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

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

* Comprend des instruments monétaires et non monétaires

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.

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

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

* Comprend des obligations d'une société liée d'une juste valeur de 41 535 \$ (note 9).

Au 31 décembre 2021, 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 2 113 \$ (8 160 \$ au 31 décembre 2020) ou d'environ 0,04 % (0,16 % au 31 décembre 2020), 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. (note 10)

Au 31 décembre 2021, 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 50 312 \$ (46 660 \$ au 31 décembre 2020) et d'environ 0,95 % (0,90 % au 31 décembre 2020) 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 2021. 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 2021 et en 2020, 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 2021 ni en 2020.

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 :

	2021		2020	
	Pourcentage du total des obligations (%)	Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%)	Pourcentage du total des obligations (%)	Pourcentage du total de l'actif net attribuable aux titulaires de contrats (%)
AAA	46,9	1,4	40,1	3,9
AA	53,1	1,6	51,6	5,0
SN*	-	-	8,3	0,8
Total	100,0	3,0	100,0	9,7

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



F. CLASSEMENT DE LA JUSTE VALEUR

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

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

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

Il n'y a eu aucun transfert important entre le niveau 1 et le niveau 2 en 2021 ni en 2020.



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 :

	2021		2020	
	Obligations	Immeubles de placement	Obligations	Immeubles de placement
Solde au début de l'exercice	41 535 \$	5 610 690 \$	43 095 \$	5 937 347 \$
Total des profits (pertes) inclus dans l'actif net lié aux activités attribuable aux titulaires de contrats	(15 799)	360 232	(1 560)	(19 857)
Achats	-	240 601	-	104 720
Ventes	(25 736)	(56 704)	-	(411 520)
Règlements	-	-	-	-
Transferts vers le niveau 3	-	-	-	-
Transferts hors du niveau 3	-	-	-	-
Solde à la clôture de l'exercice	- \$	6 154 819 \$	41 535 \$	5 610 690 \$
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	- \$	345 689 \$	(1 560) \$	(69 844) \$

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 :

	2021	2020
Solde au début de l'exercice	5 610 690 \$	5 937 347 \$
Ajouts	240 601	104 720
Variation de la juste valeur par le biais du résultat net	359 818	(18 406)
Cessions	(56 704)	(411 520)
Fluctuations des taux de change	414	(1 451)
Solde à la clôture de l'exercice	6 154 819 \$	5 610 690 \$

H. DONNÉES IMPORTANTES NON OBSERVABLES

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

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

Type d'immeuble	Dépendance entre les données importantes non observables et l'évaluation de la juste valeur						
	Taux d'actualisation ⁽¹⁾			Taux réversif ⁽²⁾		Taux d'inoccupation ⁽³⁾	
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée
Bureaux	5,3 %	10,5 %	6,3 %	4,3 %	8,5 %	5,4 %	19,7 %
Industriel	5,3 %	7,0 %	5,5 %	4,5 %	6,0 %	5,0 %	3,4 %
Commerce de détail	5,3 %	8,5 %	6,6 %	4,5 %	7,5 %	5,8 %	4,1 %
Commercial	5,0 %	10,5 %	6,0 %	4,3 %	8,5 %	5,3 %	9,8 %
Résidentiel ⁽⁴⁾	3,3 %	4,5 %	3,5 %	s.o.	s.o.	s.o.	7,3 %
Total	3,3 %	10,5 %	5,4 %	4,3 %	8,5 %	5,3 %	9,4 %

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

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

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

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

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

I. ACTIFS AFFECTÉS EN GARANTIE

Le Fonds détient certains immeubles de placement qui ont été donnés en garantie à l'égard de ses emprunts hypothécaires sur immeubles de placement. En cas de défaillance du Fonds, la contrepartie est autorisée à porter les garanties en déduction de ces passifs. Une fois les passifs réglés par le Fonds, les actifs donnés en garantie seront remis au Fonds. Au 31 décembre 2021, le Fonds avait donné en garantie des actifs d'une valeur de 2 970 343 \$ (2 349 340 \$ au 31 décembre 2020).

J. ENGAGEMENTS

Au 31 décembre 2021, le Fonds avait des obligations contractuelles d'achat, de construction et d'aménagement d'immeubles de placement, aux fins de réparation, de maintenance ou d'améliorations, se chiffrant à 232 850 \$ (100 050 \$ au 31 décembre 2020).



Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds. Les parts de catégorie Portefeuille, telles qu'elles sont définies à la note 5, et les parts de fonds d'investissement détenues par la Compagnie, telles qu'elles sont définies à la note 9 e), sont réparties entre chaque catégorie et ne sont pas incluses dans la présente page.

Actif net attribuable aux titulaires de contrats, par catégorie

Pour les exercices clos les 31 décembre (en milliers de \$ canadiens, à l'exception du nombre de parts en circulation)	Nombre de parts en circulation					Valeur liquidative (en milliers de \$)				
	2021	2020	2019	2018	2017	2021	2020	2019	2018	2017
Placement seulement	988 655	1 062 936	1 056 204	1 124 579	1 151 246	2 830 214	2 728 094	2 644 441	2 580 844	2 468 782
Placement seulement (AI)	787 844	650 108	632 672	460 302	406 034	543 699	417 547	411 740	286 255	246 267
Placement seulement (AC/AL)	2 880 030	2 776 761	2 805 374	2 639 342	2 466 452	1 109 804	959 022	944 883	814 577	711 074
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	501 881	677 507	728 643	785 466	914 595	189 347	235 981	254 946	259 397	290 449
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	273 772	398 616	427 484	502 889	579 320	108 321	145 603	156 859	174 158	193 060
Gestion de l'actif (IC)	39 396	48 463	49 425	54 954	60 565	32 681	36 643	37 061	38 397	40 188
Police avec garantie de 75/75	4 956 258	6 778 091	7 150 974	5 931 054	5 058 972	93 072	117 514	124 544	97 508	80 044
Police avec garantie de 75/100	2 045 891	3 384 919	3 616 139	3 336 827	3 025 245	37 873	57 900	62 196	54 225	47 360
Police avec garantie de 100/100	187 895	316 057	303 351	231 193	224 952	3 280	5 120	4 962	3 589	3 379
Police avec garantie de 75/75 SP1	4 441 677	6 154 902	6 406 423	5 274 752	4 904 039	72 194	91 954	95 719	74 061	65 968
Police avec garantie de 75/100 SP1	1 979 222	2 904 070	2 982 152	2 633 732	2 245 141	31 677	42 787	44 011	36 583	29 926
Police avec garantie de 100/100 SP1	129 092	207 325	197 076	172 293	173 472	1 995	2 960	2 829	2 336	2 266
Police avec garantie de 75/75 SP2	3 185 654	4 552 734	5 029 714	5 054 929	4 904 635	66 014	84 558	91 101	83 896	76 040
Police avec garantie de 75/100 SP2	1 105 784	1 582 463	1 633 460	1 525 943	1 409 338	22 914	29 391	29 586	25 326	21 850
Police avec garantie de 100/100 SP2	20 710	43 020	49 312	24 387	31 128	429	799	893	405	483
Police avec garantie de 75/75 SP	845 925	1 652 581	1 674 244	543 251	-	10 238	18 266	18 391	5 574	-
Police avec garantie de 75/100 SP	202 311	283 850	284 880	87 501	-	2 438	3 127	3 122	896	-
Police avec garantie de 75/75 SPP	1 526 475	2 884 905	2 854 981	984 067	-	18 752	32 221	31 550	10 111	-
Police avec garantie de 75/100 SPP	40 999	48 233	49 583	-	-	501	536	546	-	-



Les tableaux qui suivent font état de données financières clés concernant le Fonds et ont pour objet d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre la performance financière du Fonds. Les parts de catégorie Portefeuille, telles qu'elles sont définies à la note 5, et les parts de fonds d'investissement détenues par la Compagnie, telles qu'elles sont définies à la note 9 e), sont réparties entre chaque catégorie et ne sont pas incluses dans la présente page.

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	Valeur liquidative par part (\$)					Augmentation (diminution) par part (\$)	
	2021	2020	2019	2018	2017	2021	2020
Placement seulement	2 862,69	2 566,57	2 503,72	2 294,94	2 144,44	296,12	62,85
Placement seulement (AI)	690,11	642,27	650,80	621,88	606,52	47,84	(8,53)
Placement seulement (AC/AL)	385,34	345,37	336,81	308,63	288,30	39,97	8,56
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	377,27	348,31	349,89	330,25	317,57	28,96	(1,58)
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	395,66	365,27	366,93	346,32	333,25	30,39	(1,66)
Gestion de l'actif (IC)	829,55	756,10	749,85	698,72	663,56	73,45	6,25
Police avec garantie de 75/75	18,78	17,34	17,42	16,44	15,82	1,44	(0,08)
Police avec garantie de 75/100	18,51	17,11	17,20	16,25	15,65	1,40	(0,09)
Police avec garantie de 100/100	17,46	16,20	16,36	15,52	15,02	1,26	(0,16)
Police avec garantie de 75/75 SP1	16,25	14,94	14,94	14,04	13,45	1,31	-
Police avec garantie de 75/100 SP1	16,00	14,73	14,76	13,89	13,33	1,27	(0,03)
Police avec garantie de 100/100 SP1	15,45	14,28	14,35	13,56	13,06	1,17	(0,07)
Police avec garantie de 75/75 SP2	20,72	18,57	18,11	16,60	15,50	2,15	0,46
Police avec garantie de 75/100 SP2	20,72	18,57	18,11	16,60	15,50	2,15	0,46
Police avec garantie de 100/100 SP2	20,72	18,57	18,11	16,60	15,50	2,15	0,46
Police avec garantie de 75/75 SP	12,10	11,05	10,98	10,26	-	1,05	0,07
Police avec garantie de 75/100 SP	12,05	11,02	10,96	10,25	-	1,03	0,06
Police avec garantie de 75/75 SPP	12,28	11,17	11,05	10,27	-	1,11	0,12
Police avec garantie de 75/100 SPP	12,21	11,12	11,02	-	-	1,09	0,10

NOTES ANNEXES DES ÉTATS FINANCIERS

(en milliers de \$ canadiens)

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 2021 et pour l'exercice clos à cette date a été approuvée par la Compagnie le 17 mars 2022.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers du Fonds ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »), telles qu'elles sont publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Des méthodes comptables uniformes ont été appliquées dans la préparation des états financiers du Fonds. Ces méthodes comptables sont fondées sur les normes IFRS et sur les interprétations de l'IFRS Interpretations Committee (l'« IFRIC ») publiées et en vigueur au 31 décembre 2021. Les états financiers du Fonds ont également été préparés en conformité avec les exigences de la partie XII de la Ligne directrice LD2 de l'Association canadienne des compagnies d'assurances de personnes inc.

A) CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Le Fonds a adopté les modifications apportées aux normes IFRS intitulées *Réforme des taux d'intérêt de référence, phase 2*, qui visent IFRS 9, *Instruments financiers*, IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, et IFRS 16, *Contrats de location*, avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2021. L'adoption de ces modifications n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers du Fonds.

B) UTILISATION D'ESTIMATIONS, JUGEMENTS COMPTABLES IMPORTANTS ET HYPOTHÈSES

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. La Compagnie a évalué le modèle d'affaires du Fonds, sa façon de gérer l'ensemble des instruments financiers et les exigences d'autres normes comptables, et elle a conclu que la comptabilisation à la juste valeur par le biais du résultat net constitue la méthode d'évaluation et de présentation la plus appropriée pour les instruments financiers du Fonds.

Le Fonds participe à des entreprises communes qui lui permettent de détenir des immeubles de placement conjointement avec une autre partie pour en retirer des revenus locatifs comptabilisés dans les produits tirés des immeubles de placement et/ou une plus-value en capital sur les immeubles de placement comptabilisée dans le profit (la perte) sur placements. Le contrôle conjoint a été déterminé conformément aux conditions énoncées dans le partenariat, en vertu duquel les décisions portant sur les activités pertinentes, qui ont une incidence significative sur les rendements du partenariat, exigent le consentement unanime des parties qui partagent le contrôle. Les partenariats ont été classés comme des entreprises communes, puisqu'ils établissent les droits des deux parties sur les actifs et les produits, ainsi que leurs obligations au titre des passifs et des charges. La plupart des immeubles de placement sont détenus conjointement par les parties liées ou les fonds distincts liés.

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

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

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

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

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

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

La pandémie de COVID-19 a continué de créer de l'incertitude sur les marchés des capitaux de partout dans le monde et dans l'environnement économique dans lequel le Fonds exerce ses activités. La durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19, tout comme l'efficacité des mesures monétaires et budgétaires connexes, demeurent incertaines pour l'instant.

Le début de la pandémie de COVID-19 a entraîné des défis sans précédent à l'échelle mondiale, ce qui a eu une incidence sur toutes les catégories d'actifs, y compris l'immobilier. L'Institut canadien des évaluateurs recommande aux évaluateurs de faire preuve d'un degré élevé de prudence dans le cadre des évaluations et de limiter les conditions relatives à leurs opinions, ce qui nuit à la fiabilité et à l'utilité de leurs évaluations pour les besoins du Fonds. Le 20 mars 2020, la Compagnie a déterminé qu'il existait une incertitude significative relative à l'évaluation des biens immobiliers du Fonds; elle a donc temporairement suspendu les cotisations au Fonds et les transferts vers celui-ci, ainsi que les rachats et les transferts hors du Fonds.

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

Le 11 janvier 2021, la Compagnie a levé la suspension temporaire des cotisations au Fonds et des transferts vers le Fonds, et le 19 avril 2021, la suspension temporaire des rachats et des transferts hors du Fonds a été intégralement levée, puisque la confiance à l'égard de l'évaluation des biens immobiliers sous-jacents a été rétablie en raison de l'intensification des activités sur le marché.

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

C) ÉVALUATION ET CLASSEMENT DE LA JUSTE VALEUR

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

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

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

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

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

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

Les actifs et les passifs de niveau 3 sont évalués périodiquement par 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.

D) OBLIGATIONS

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

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

E) TRÉSORERIE, DÉPÔTS À COURT TERME ET DÉCOUVERTS

La trésorerie, les dépôts à court terme et les découverts se composent de dépôts de trésorerie, de dépôts à court terme et de découverts dont la durée est de moins de un an au moment de leur acquisition. Un rapprochement est inclus dans le tableau des flux de trésorerie du Fonds pour la trésorerie et les dépôts à court terme qui sont assortis d'échéances inférieures à 90 jours et ceux qui sont assortis d'échéances supérieures à 90 jours, mais inférieures à un an. Puisque ces actifs sont très liquides et sont assortis d'une échéance à court terme, ils sont comptabilisés à la juste valeur, qui correspond approximativement à leur coût.

F) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G) 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.

H) EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

I) 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.

J) COMPTABILISATION DES PLACEMENTS ET DES REVENUS

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

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

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

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

Profits (pertes) nets liés aux variations de la juste valeur des immeubles de placement –

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

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

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

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

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

Produits tirés des immeubles de placement

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

Devises

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

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

Produits (pertes) divers

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

K) 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.

L) MONTANTS À PAYER AUX (RECEVOIR DES) COURTIER(S)

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.

M) 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.

N) 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.

O) 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.

P) 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.

Q) COÛTS DE TRANSACTION

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

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

R) 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 2021 ni en 2020. 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 :

	2021	2020
Valeur comptable au début de l'exercice	85 561 \$	86 694 \$
Cessions	(8 701)	–
Paiements de location	(2 840)	(3 222)
Charges d'intérêts	1 837	2 089
Valeur comptable à la fin de l'exercice	75 857 \$	85 561 \$

Au 31 décembre 2021, les paiements approximatifs exigibles au titre des obligations locatives pour les cinq prochains exercices et par la suite étaient les suivants :

Exercice clos le	Paiements de location exigibles
31 décembre 2022	2 820 \$
31 décembre 2023	2 820
31 décembre 2024	2 823
31 décembre 2025	2 831
31 décembre 2026	2 831
Par la suite	108 025
Total des obligations locatives non actualisées au 31 décembre 2021	122 150 \$

4. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2021, les emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement comprennent des emprunts à terme portant intérêt à des taux contractuels variant de 0,77 % à 5,83 % (2,02 % à 6,07 % au 31 décembre 2020) et dont le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré est de 2,97 % (3,28 % au 31 décembre 2020). 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 2022 et 2031.

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

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

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

6. GESTION DU CAPITAL

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

7. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

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

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

8. ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX TITULAIRES DE CONTRATS, PAR PART

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

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

9. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

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

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

⁽¹⁾ Le 31 décembre 2020, Lifeco a conclu la vente de GLC Groupe de gestion d'actifs Ltée (GLC) à la Corporation Financière Mackenzie, une filiale en propriété exclusive de la Société Financière IGM Inc., membre du groupe de sociétés de Power Corporation (la transaction). Avant la transaction, les états financiers pouvaient inclure des transactions conclues avec GLC, qui était auparavant une filiale en propriété exclusive de la Compagnie.



- a) Conseillers immobiliers GWL inc. fournit des services de gestion immobilière et de gestion de l'actif au Fonds dans le cours normal des activités, selon les conditions du marché.
- Au 31 décembre 2021, des frais de 20 816 \$ (22 485 \$ au 31 décembre 2020) 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 2020, le Fonds détenait des obligations d'une juste valeur de 41 535 \$ émises par 801611 Ontario Ltd. Ces obligations ont été vendues le 17 juin 2021.
- Avec prise d'effet le 20 mars 2020, les cotisations au Fonds ainsi que les transferts et les rachats de parts du Fonds ont été suspendus. À la suite de la suspension, le paiement de certains rachats et certaines demandes de transaction d'achat ont été traités. Pour régler ces demandes de transaction approuvées après la suspension, le fonds général de la Compagnie a payé ou reçu la valeur des parts fictives qui ont été rachetées ou achetées et, en contrepartie, a reçu ou livré les parts fictives applicables.
- Au 31 décembre 2021, la Compagnie détenait des placements dans le Fonds d'une valeur de 254 819 \$ (309 272 \$ au 31 décembre 2020). 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 32 442 \$ (29 086 \$ au 31 décembre 2020).
- f) Le Fonds investit dans des actifs ou des fonds sous-jacents gérés par la Compagnie. Toutes les opérations de placement dans les fonds sous-jacents correspondants sont comptabilisées aux cours du marché.

10. CHIFFRES COMPARATIFS

Le Fonds a ajusté certains chiffres comparatifs présentés à la note Risque de taux d'intérêt, dans les notes annexes du tableau des placements. L'ajustement n'a eu aucune incidence sur les montants présentés dans les états financiers, ni sur l'actif net attribuable aux titulaires de contrats du Fonds.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES (non vérifiés)

Les tableaux suivants présentent certains renseignements financiers importants sur le Fonds et ont pour but d'aider les utilisateurs des états financiers à comprendre le rendement financier du Fonds.

Ratio des frais de gestion (%)⁽¹⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020	2019	2018	2017
Sans frais d'acquisition (Individuelle) (IA)	3,07	3,06	3,06	3,08	3,29
Frais d'acquisition reportés (Individuelle) (IB)	3,07	3,06	3,07	3,07	3,06
Gestion de l'actif (IC)	1,74	1,73	1,74	1,74	1,85
Police avec garantie de 75/75	3,07	3,06	3,06	3,07	3,06
Police avec garantie de 75/100	3,17	3,16	3,16	3,17	3,16
Police avec garantie de 100/100	3,62	3,60	3,61	3,62	3,62
Police avec garantie de 75/75 SP1	2,61	2,60	2,60	2,61	2,59
Police avec garantie de 75/100 SP1	2,77	2,76	2,77	2,77	2,76
Police avec garantie de 100/100 SP1	3,16	3,15	3,15	3,16	3,15
Police avec garantie de 75/75 SP	1,96	1,95	1,95	1,95	-
Police avec garantie de 75/100 SP	2,06	2,05	2,05	2,05	-
Police avec garantie de 75/75 SPP	1,50	1,49	1,49	1,49	-
Police avec garantie de 75/100 SPP	1,66	1,66	1,66	-	-

Taux de rotation du portefeuille (%)⁽²⁾

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020	2019	2018	2017
Obligations	0,03	1,31	5,90	3,65	5,17
Immeubles de placement	1,16	2,54	0,08	0,62	0,48

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

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



INFORMATION SUR LA SOCIÉTÉ

La société Conseillers immobiliers GWL inc. est une entreprise axée sur la croissance, déterminée à procurer à ses clients des rendements solides à long terme. Nous offrons aux caisses de retraite et aux clients institutionnels des services de gestion d'actifs, de gestion immobilière, d'aménagement, ainsi que des services de conseils immobiliers personnalisés. La société Conseillers immobiliers GWL inc. gère un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers constitué d'immeubles de bureaux, commerces de détail, industriels, résidentiels et à usage mixte, ainsi qu'une réserve dynamique de nouveaux projets d'aménagement.

Haute direction

Ralf Dost

Président

Glenn Way

Vice-président directeur et chef de l'exploitation

Tanyss Price

Vice-présidente principale et directrice des finances

Don Harrison

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

Jeff Fleming

Vice-président principal, placements et aménagement

Steven Marino

Vice-président principal, gestion de portefeuille

Rob Kavanagh

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

Anne Morash

Vice-présidente principale, immeubles résidentiels à logements multiples

Steffan Smith

Vice-président principal, gestion de portefeuille, région du Grand Toronto

Nathalie Rousseau

Vice-présidente principale, gestion de portefeuille, région de l'Est du Canada

Bureaux

Vancouver

1600 – 650, rue Georgia Ouest
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6B 4N7

Téléphone principal : (604) 713-6450

Télécopieur principal : (604) 683-3264

Calgary

530, 8th Avenue SW
Bureau 1900
Calgary (Alberta) T2P 3S8

Téléphone principal : (403) 777-0410

Télécopieur principal : (403) 269-3266

Edmonton

10065, avenue Jasper
Bureau 1800

Edmonton (Alberta) T5J 3B1

Téléphone principal : (780) 944-1222

Télécopieur principal : (780) 428-4047

Winnipeg

200, avenue Graham
Bureaux 700

Winnipeg (Manitoba) R3C 4L5

Téléphone principal : (204) 926-5394

Télécopieur principal : (204) 946-8849

Mississauga

One City Centre Drive
Bureau 300

Mississauga (Ontario) L5B 1M2

Téléphone principal : (905) 275-6600

Télécopieur principal : (905) 615-8128

Toronto

33, rue Yonge
Bureau 1000

Toronto (Ontario) M5E 1G4

Téléphone principal : (416) 507-2999

Télécopieur principal : (416) 361-0882

Ottawa

255, rue Albert
Bureau 502

Ottawa (Ontario) K1P 6A9

Téléphone principal : (613) 238-2333

Télécopieur principal : (613) 238-2006

Montréal

1350, boulevard René-Lévesque ouest
Bureau M1300

Montréal (Québec) H3G 1T4

Téléphone principal : (514) 807-1350

Halifax

Purdy's Wharf

1959, rue Upper Water

Bureau 205

Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3N2

Téléphone principal : (902) 421-1122

Télécopieur principal : (902) 423-1894

Siège social de la Société

Conseillers immobiliers GWL inc.

33, rue Yonge, bureau 1000
Toronto (Ontario) M5E 1G4

 [GWL Realty Advisors](#)

 [@gwlr](#)

 [@gwlr](#)

[gwlr.com](#)

Conception : [worksdesign.com](#)

