

1. Que s'est-il passé relativement au fonds immobilier?

- Le 20 mars 2020, la Canada Vie a suspendu les transactions dans le fonds immobilier en raison des conditions de marché liées à la COVID-19. Cette décision a été prise dans l'intérêt supérieur de nos investisseurs, compte tenu de l'incertitude importante qui régnait quant à l'évaluation des biens immobiliers détenus par le fonds. Pendant que la suspension temporaire était en vigueur, aucune transaction entrante ou sortante n'a été autorisée sur le fonds.
- En juin, nous avons repris l'évaluation des biens immobiliers des fonds puisque nous avons constaté la levée graduelle des mesures d'urgence et une meilleure compréhension des répercussions sur les flux de trésorerie dans le secteur immobilier, notamment au chapitre de la perception des loyers et des programmes gouvernementaux d'aide au loyer.
- Pendant la période de trois mois terminée le 31 août, chacun des avoirs immobiliers du fonds a été évalué une fois à l'externe et deux fois à l'interne.
- Même si ces évaluations représentent une meilleure estimation de la valeur marchande que les valeurs des biens immobiliers au 20 mars, le gestionnaire du fonds continue d'attendre le retour de la confiance dans les évaluations immobilières avant que nous puissions lever la suspension.

2. Qu'est-ce qui doit se produire avant que le fonds puisse faire l'objet de cotisations et de rachats?

Nous devons avoir davantage de certitude quant à l'évaluation des biens immobiliers détenus par le fonds. L'évaluation des biens immobiliers, comme celle de beaucoup d'actifs privés, dépend d'une liquidité adéquate et de données générées à partir de transactions visant des placements comparables puisqu'elles offrent l'information relative nécessaire pour tirer des conclusions sur la valeur de ces biens.

3. Les conditions du marché immobilier canadien se sont-elles améliorées?

Les conditions du marché immobilier canadien s'améliorent lentement avec la réouverture de l'économie et l'assouplissement des restrictions visant les déplacements au sein de la population. Certaines catégories de biens immobiliers, comme les propriétés industrielles, affichent une importante hausse de la demande, alors que d'autres, comme les immeubles de commerce de détail, voient leur demande s'affaiblir, la pandémie de COVID-19 venant accélérer la dynamique du marché. Les activités de placement dans l'immobilier ont beaucoup reculé, la conjoncture ayant miné la capacité de mener des transactions et la confiance voulue pour le faire.

4. Est-ce que certaines des propriétés détenues par le fonds ont été vendues depuis que la suspension a été mise en place?

Oui. Le fonds a mené avec succès la vente de trois propriétés au cours de deux transactions distinctes en mai 2020. Nous avons stratégiquement déterminé que nous allions disposer de ces propriétés dans le cadre de notre processus d'examen des actifs de 2019, et le processus de vente a été amorcé au quatrième trimestre de cette même année.

Vous trouverez des renseignements détaillés dans le bulletin trimestriel du fonds immobilier, qui est affiché dans le site de Conseillers immobiliers GWL

5. Quand la suspension visant le fonds immobilier sera-t-elle entièrement levée?

La suspension pourra être levée quand il y aura une liquidité adéquate, que le marché immobilier se stabilisera, que nous aurons plus confiance dans l'évaluation des propriétés et que le fonds aura mis en place un processus pour s'assurer de répondre aux demandes de rachat et de les gérer.

6. Avertirez-vous les parties prenantes quand la suspension du fonds immobilier sera entièrement levée?

Oui. Quand nous connaissons la date où la suspension sera entièrement levée, nous en informerons les parties prenantes touchées.

7. Quelles sont les perspectives du gestionnaire du fonds relativement aux biens immobiliers canadiens comme partie intégrante d'un portefeuille diversifié?

Le fonds immobilier demeure un placement judicieux pour un portefeuille de placements diversifié à long terme. Le fonds bénéficie de la vaste expérience et du talent de l'équipe de Conseillers immobiliers GWL, qui gère ses avoirs immobiliers et son bassin de locataires. Conseillers immobiliers GWL et la Canada Vie restent déterminés à soutenir ce fonds.

8. Comment calculerez-vous la valeur unitaire quotidienne du fonds s'il est visé par une suspension temporaire?

La valeur quotidienne du fonds continue d'être calculée durant la suspension temporaire.

9. À quelle fréquence évaluez-vous les biens immobiliers détenus par le fonds?

Selon la politique de placement du fonds, ses biens immobiliers doivent être évalués de façon indépendante au moins sur une base annuelle, et ces évaluations sont réparties sur toute l'année. Une valeur marchande mensuelle interne est déterminée pour les biens immobiliers qui ne font pas l'objet d'une évaluation externe durant ce mois. Comme nous l'avons annoncé en juin 2020, le fonds a adopté un processus d'évaluation externe trimestrielle, ce qui vient hausser la fréquence de ses évaluations indépendantes. Les biens immobiliers subiront des évaluations internes au cours des huit mois où ils ne sont pas soumis à l'évaluation externe.

10. Quels sont les taux d'inoccupation des propriétés détenues par le fonds?

Le taux d'occupation moyen du Fonds immobilier (CIGWL) s'établit comme suit :

- LLREF : 93,8 % au cours des dix dernières années. Le taux d'occupation réel pour l'exercice terminé en 2019 était de 94,7 %.
- CREIF : 92,9 % au cours des dix dernières années. Le taux d'occupation réel pour l'exercice terminé en 2019 était de 94,3 %.

11. Quelle est la ventilation par type de propriété du fonds (c.-à-d. détail, commercial, résidentiel à haute densité)?

Au 30 juin 2020, la ventilation par catégorie d'actif du Fonds immobilier (CIGWL) s'établissait comme suit :

- LLREF : bureaux 41 %, résidences multifamiliales 20 %, bâtiments industriels 21 %, commerces de détail 12 % et autre 6 %.
- CREIF : bureaux 37 %, résidences multifamiliales 29 %, bâtiments industriels 19 %, commerces de détail 10 % et autre 5 %.

12. Quels sont les résultats des dernières évaluations des biens immobiliers?

Des commentaires et renseignements relatifs au fonds mis à jour sont accessibles à la section **Plus d'information** [dans la portion inférieure du site Web de Conseillers immobiliers GWL](#).

13. Comment évaluez-vous les propriétés?

Le tiers du portefeuille de propriétés du fonds est évalué à l'externe chaque trimestre et les deux tiers restants sont évalués à l'interne chaque mois. Ce processus prévoit une rotation des actifs évalués à l'externe tous les mois, selon un cycle de trois mois. À la fin de chaque cycle de trois mois, chaque propriété aura été évaluée une fois à l'externe et deux fois à l'interne.

14. Pourquoi avez-vous utilisé cette méthode?

Nous avons augmenté la fréquence des évaluations externes, passant d'évaluations annuelles à des évaluations trimestrielles, pour augmenter le nombre d'évaluations indépendantes et adopter des pratiques à l'avant-garde de l'industrie.

15. Une évaluation interne est-elle effectuée tous les mois?

Les deux tiers du portefeuille font l'objet d'une évaluation interne sur une base mensuelle. Cet ensemble d'actifs fera l'objet d'une rotation tous les mois pour refléter la portion du portefeuille qui n'est pas évaluée à l'externe au cours du mois.

16. En quoi les processus d'évaluation externe et interne sont-ils différents de ceux suivis avant la suspension?

Auparavant, chaque propriété du fonds était évaluée à l'externe sur une base annuelle. Le nouveau processus augmentera la fréquence des évaluations externes, qui seront maintenant effectuées chaque trimestre. Il y aura donc quatre évaluations externes, ce qui cadre avec les normes les plus élevées de l'industrie. Dans le cas des évaluations internes, chaque actif était auparavant évalué 11 fois au cours de l'année. Le nouveau processus permettra d'évaluer à l'interne chaque actif huit fois l'an. Dans l'ensemble, le nouveau processus prévoit l'évaluation de chaque actif tous les mois (12 fois par année), la différence étant la fréquence des évaluations externes, qui seront maintenant effectuées chaque trimestre plutôt que chaque année.

17. Pourquoi évaluez-vous les fonds maintenant si les achats et les rachats ne sont pas possibles?

Bien que la certitude relative aux évaluations ne soit pas revenue, la visibilité des évaluations a augmenté considérablement par rapport à mars 2020. Les répercussions de la trésorerie sur les biens immobiliers se précisent à l'égard de la perception des loyers, des demandes de réduction des loyers et de la disponibilité des programmes de subvention du gouvernement. Il existe toujours un manque de transactions comparables pertinentes pour fournir des indicateurs d'évaluation significatifs. L'industrie des évaluations continue donc de considérer ses évaluations comme présentant une « incertitude importante entourant l'évaluation ».

18. La reprise des évaluations des propriétés du fonds aura-t-elle des répercussions sur les fonds de répartition de l'actif?

La valeur unitaire du fonds immobilier détenu par l'entremise d'un fonds de répartition de l'actif reflétera les évaluations des propriétés ayant commencé en juin et sera reflétée dans la valeur unitaire globale du fonds de répartition de l'actif.