



## Principaux faits

Date d'établissement

# 1981

Stratégie du Fonds

## ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

# 6,6G \$

Valeur nette du Fonds

# 5,0G \$

Rapport prêt-valeur

# 24,6 %

Nombre de propriétés

# 123

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

# 15,2M

Nombre de logements résidentiels

# 5 937

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

## T3 BULLETIN 2023

**Durant trois des trimestres de 2023, le revenu brut total du Fonds de placement immobilier canadien no 1 s'est situé à - 0,56 %. Les contributions positives du revenu et de l'évaluation hypothécaire demeurent compensées par l'effet des taux d'intérêt actuels sur les valeurs immobilières.**

Celles-ci ont augmenté en fonction de la fluctuation du taux d'intérêt au jour le jour (25 points de base supplémentaires imposés par la Banque du Canada ou BDC), en juillet. Depuis lors, le taux s'est maintenu à 5 % car les récentes données économiques des deux côtés de la frontière affichent une activité économique plus lente et des pressions inflationnistes généralement à la baisse. L'industrie accueillerait volontiers une stabilisation des intérêts, qui pourrait faire augmenter les transactions de placement et accroître les transactions de placement à la baisse depuis plusieurs trimestres.

**Transactions :** Le 9305-9405 et le 9415-9495 Rte Transcanadienne (Québec) sont un portefeuille industriel à immeuble double d'environ 200 000 pi. ca, acquis par le Fonds en 2002 pour 10 millions. Les immeubles ont été construits en 1985 et présentent une hauteur libre de 18 pieds. Au cours des années, le Fonds avait acquis deux portefeuilles de nouvelle génération de biens industriels au Québec qui ont amélioré la qualité et l'ancienneté des portefeuilles tout en les considérant comme non indispensables à une stratégie à long terme et donc comme des candidats à une cession. La transaction de vente a produit un revenu net d'environ 43 millions de dollars. Mettre à profit les gains de succession et recycler le capital sous forme de nouveaux actifs durables, voilà un bon moyen de mettre le portefeuille à l'épreuve pour l'avenir et d'en faire un élément clé de la stratégie du Fonds.

**Financement :** Le Fonds a réussi à appliquer certaines initiatives de financement au cours du troisième trimestre, en faisant progresser sa stratégie de dette globale et en ajoutant 390 points de base au rapport prêt-valeur global du Fonds pour atteindre un taux fixe de 24,6 %. Pour mémoire, rappelons que toute la dette du Fonds est ajustée au marché quotidien et compte plus de cinq ans de maturité mixte. Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille

est de 3,7 % et compte plus de cinq ans de maturité mixte. L'usage d'un financement par assurance de la SCHL pour atteindre le plus faible coût global en capital demeure une priorité soulignée pendant le troisième trimestre lorsqu'une initiative de financement de 203 millions de dollars sur 11 ans au Grenadier Square/Livmore High Park Village à Toronto (Ont.)

**Nouvelles :** Au cours du troisième trimestre, l'immeuble à bureaux du Fonds situé au 1 City Centre Drive à Mississauga a reçu une certification LEES Or, pour avoir satisfait à des normes spécifiques de consommation d'énergie et d'eau. La réalisation continue à souligner l'engagement du Fonds à appliquer les meilleures pratiques durables de la catégorie, les administrateurs voulaient aussi profiter de l'occasion pour reconnaître notre locataire. Le Restaurant 20 Victoria Street, qui a récemment reçu, dans le Guide Michelin de 2023, une très prestigieuse Étoile Michelin, une des toutes premières au Canada reconnues par les critiques alimentaires mondiaux. Il s'agit d'une occasion spéciale pour l'immeuble et ses locataires.

Gauche : 20 Victoria St, Toronto (Ont.)  
Centre : 1 City Centre Dr, Mississauga (Ont.)  
Droï : Livmore High Park, Toronto (Ont.)

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T3 BULLETIN 2023

| RENDEMENT BRUT | Annualisé |       |       |        | YTD     |
|----------------|-----------|-------|-------|--------|---------|
|                | 1 ans     | 3 ans | 5 ans | 10 ans | 30-Dec  |
| Revenu         | 3,5 %     | 3,5 % | 3,6 % | 3,7 %  | 2,6 %   |
| Capital        | (4,2) %   | 2,9 % | 2,1 % | 2,5 %  | (3,2) % |
| Total          | (0,7) %   | 6,4 % | 5,8 % | 6,2 %  | (0,6) % |

Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales,

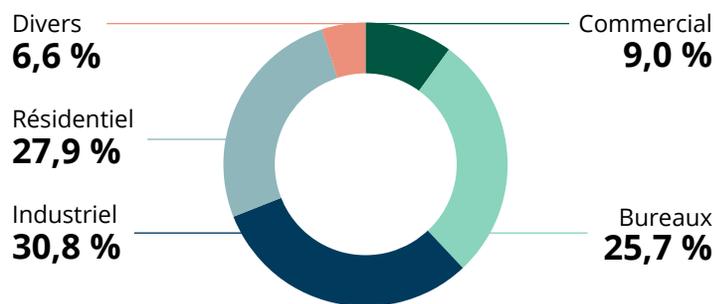
| CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS) | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | YTD<br>30-Dec |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| Immobilier                                   | 5,288 \$ | 5,966 \$ | 5,639 \$ | 6,141 \$ | 6,502 \$ | 6,392 \$      |
| Encaisse                                     | 457 \$   | 443 \$   | 831 \$   | 449 \$   | 415 \$   | 372 \$        |
| Actif et passif à court terme                | (79) \$  | (172) \$ | (150) \$ | (134) \$ | (166) \$ | (185) \$      |
| Valeur brute du fonds                        | 5,666 \$ | 6,238 \$ | 6,320 \$ | 6,456 \$ | 6,751 \$ | 6,579 \$      |
| Valeur nette du fonds                        | 4,747 \$ | 5,163 \$ | 5,196 \$ | 5,316 \$ | 5,386 \$ | 4,964 \$      |
| Debt/gross fund value                        | 16,2 %   | 17,2 %   | 17,8 %   | 17,7 %   | 20,2 %   | 24,6 %        |

Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

## DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



## DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



### POURCENTAGE DU TAUX D'INOCUPATION TOTAL PAR RÉGION

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Colombie-britannique | 0,4 %  |
| Alberta              | 2,9 %  |
| Prairies             | 0,3 %  |
| Ontario              | 5,2 %  |
| Québec               | 0,2 %  |
| Canada Atlantique    | 0,5 %  |
| États-Unis           | 0,9 %  |
| Total par région     | 10,4 % |

### POURCENTAGE DU TAUX D'INOCUPATION TOTAL PAR TYPE

|                |        |
|----------------|--------|
| Commercial     | 0,3 %  |
| Bureaux        | 8,5 %  |
| Industriel     | 0,9 %  |
| Résidentiel    | 0,7 %  |
| Total par type | 10,4 % |

Les fonds distincts décrits dans ce bulletin sont offerts au moyen d'un contrat à capital variable émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Veuillez noter que les valeurs unitaires et les rendements de placement fluctueront et que le rendement antérieur n'est pas nécessairement indicatif du rendement futur. Pour les investisseurs participant à des contrats individuels à capital variable. Le dépliant d'information décrit les principales caractéristiques de la politique sur les fonds distincts. Les fonds distincts décrits dans ce bulletin sont offerts au moyen d'un contrat à capital variable émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Veuillez noter que les valeurs unitaires et les rendements de placement fluctueront et que le rendement antérieur n'est pas nécessairement indicatif du rendement futur. Pour les investisseurs participant à des contrats individuels à capital variable. Le dépliant d'information décrit les principales caractéristiques de la politique sur les fonds distincts.