



Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

6,4G \$

Valeur nette du Fonds

4,8G \$

Rapport prêt-valeur

24,2 %

Nombre de propriétés

120

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

14,9M

Nombre de logements résidentiels

5 937

Gauche : Laird Ridgeway, Toronto (Ont.)

Centre : 106 Avenue SE, Calgary (Alb.)

Droï : Grenadier Square, Toronto (Ont.)

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T4 BULLETIN 2023

L'année 2023 s'est sans aucun doute révélée difficile à maints des égards. Des niveaux élevés d'inflation ont nui aux dépenses d'exploitation. Les multiples problèmes de chaîne d'approvisionnement suscités par la pandémie au début de l'année ont entravé la bonne exécution des projets. Les perspectives relatives aux bureaux continuent à évoluer à mesure que de plus en plus de locataires renvoient leur personnel à un modèle centralisé de bureaux; toutefois, une demande accrue sur la plupart des principaux marchés exerce encore une pression sur les taux d'innoculation, laquelle a augmenté le coût de la location à bail tant sur le plan des primes d'encouragement que du taux de location. Le plus important facteur a toutefois été le rythme auquel le rendement des obligations, et par association les taux d'intérêts, ont augmenté à mesure que la Banque du Canada pousse à la hausse le taux de financement à un jour. Le coût accru du financement eu un impact direct sur les valeurs de toutes les catégories d'actifs à mesure que les données sur les placements diminuaient en général.

Mises à jour sur le Fonds :

- Le rendement brut total pour 2023 était de -2,98 % car les rendements du capital ont subi une forte diminution des valeurs d'actifs à cause des coûts d'emprunt élevés et d'une mise à la valeur du marché négative sur la dette du Fonds.
 - Les revenus sont demeurés conformes aux prévisions car l'occupation moyenne dans tout le portefeuille a dépassé 90 % pour l'année.
 - Un portefeuille d'immeubles industriels d'ancienne génération, à locataire unique, situés dans la grande région de Toronto, a été vendu au cours du quatrième trimestre.
 - Les niveaux d'encaisse sont conformes aux prévisions car ils ont terminé l'année à 6,7 % du NFV.
 - Le rapport prêt-valeur du Fonds a terminé l'année à 26,2 %, en hausse de 600 points de base par rapport à 2022.
- Il semble que toutes les conditions négatives présentes en 2023, exposées ci-dessus, commencent à s'améliorer pour 2024 :
1. La fin des hausses restrictives de la politique monétaire, et la présence potentielle de coupures, devraient être favorables au coût du capital et à l'investissement global. Le Fonds pourrait ainsi produire de meilleurs résultats sur le plan des durées de financement et de la stabilisation des évaluations. Le rendement des obligations du gouvernement canadien dépasse actuellement son maximum d'environ 100 points de base et la répartition des prêteurs se resserre.
 2. Les problèmes de chaîne d'approvisionnement ne sont plus un obstacle et l'inflation diminue au point de s'approcher des prévisions de la Banque du Canada.
 3. Le retour au bureau s'intensifie à mesure que les établissements appliquent maintenant des politiques pour regrouper les gens et que les locations à bail prennent de l'ampleur. Le Fonds demeure axé sur des articles de bureau de haute qualité dans le cadre de sa stratégie diversifiée. Aujourd'hui, le mobilier de bureau représente environ 25 % du portefeuille en comparaison avec plus de 50 % il y a moins de six ans. L'ensemble des diminutions de valeur déjà réalisées, alliées à un capital actif de repositionnement, fait d'une sélection de bureaux une proposition de valeurs à plus long terme.
 4. La forte proportion (plus de 70 %) des actifs industriels, multifamiliaux et de vente au détail (y compris les chantiers actifs) du Fonds compte pour beaucoup dans la vigueur continue affichée par leurs principaux éléments connexes, et favorise la croissance des revenus.

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T4 BULLETIN 2023

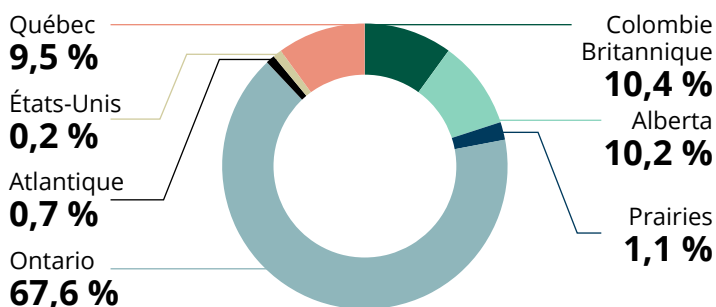
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	3,5 %	3,5 %	3,7 %	4,1 %	3,5 %
Capital	(6,5) %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	(6,5) %
Total	(3,0) %	5,1 %	5,4 %	5,8 %	(3,0) %

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

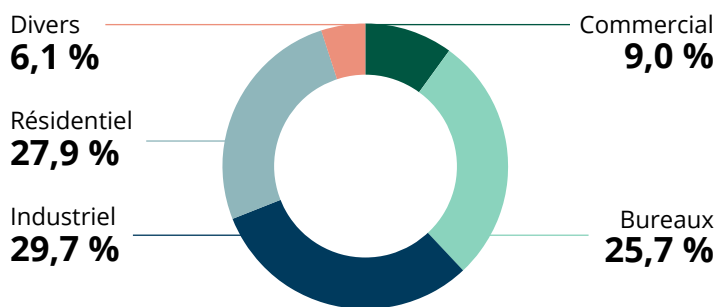
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2018	2019	2020	2021	2022	YTD 31-Dec
Immobilier	5,288 \$	5,966 \$	5,639 \$	6,141 \$	6,502 \$	6 312 \$
Encaisse	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$
Actif et passif à court terme	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$
Valeur brute du fonds	5,666 \$	6,238 \$	6,320 \$	6,456 \$	6,751 \$	6 437 \$
Valeur nette du fonds	4,747 \$	5,163 \$	5,196 \$	5,316 \$	5,386 \$	4 751 \$
Debt/gross fund value	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %	26,2 %

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	0,5 %
Alberta	2,9 %
Prairies	0,3 %
Ontario	5,2 %
Québec	0,8 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	0,9 %
Total par région	11,2 %

POURCENTAGE DU TAUX D'INOCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,4 %
Bureaux	8,6 %
Industriel	1,4 %
Résidentiel	0,9 %
Total par type	11,2 %

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.