



# FONDS IMMOBILIER CANADA VIE

## T1 BULLETIN 2024

### Principaux faits

Date d'établissement

**2005**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**6,3G \$**

Valeur nette du Fonds

**4,7G \$**

Rapport prêt-valeur

**26,4 %**

Nombre de propriétés

**120**

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

**15,0M**

Nombre de logements résidentiels

**5 937**

Pour le premier trimestre de 2024, le Fonds de placement immobilier canadien no 1 a affiché un rendement total de 26 points de base. L'occupation globale du portefeuille est demeurée solide et continue à bien prévoir le rendement futur des revenus, qui a totalisé 96 points de base au cours du premier trimestre. Vous trouverez ci-après d'autres mises à jour pour la période.

### Mise à jour sur l'aménagement :

Le 300 McRae, maintenant appelé The Livmore Westboro, est un tout nouvel immeuble multifamilial de 336 logements situé dans le secteur du sous-marché Westboro Village à Ottawa. Le projet est maintenant largement achevé et aborde la phase de la location à bail initiale. Les multiples commodités (dont une salle de conditionnement physique, une salle de yoga, un cinéma, une terrasse à barbecue et une aire de promenade pour chiens) offrent aux locataires un emplacement de résidence idéal dans une ambiance animée, assortie d'un indice de marchabilité (« walk score ») de 94 et située à proximité du centre-ville grâce à un rapide réseau de transport en commun. Pour de plus amples détails, veuillez consulter le lien suivant [www.gwlraresidential.com/apartments/on/ottawa/livmore-westboro/](http://www.gwlraresidential.com/apartments/on/ottawa/livmore-westboro/)

### Durabilité :

Le 33 Yonge Street est un immeuble à bureaux de catégorie « A » occupant 500 000 pi. ca. et reliant deux des emplacements les plus remarquables de Toronto : le centre-ville financier et le quartier historique St. Lawrence. L'immeuble a franchi de nombreuses étapes, y compris un prix TOBY (The Outstanding Building of the Year) en 2022, et a maintenant reçu un prix Energy Star de Ressources naturelles Canada avec une cote de 97 sur 100, ce qui dénote une efficacité de 97 % supérieure aux propriétés équivalentes dans tout le pays.

Le 269 ave. Laurier Ouest est un immeuble à bureaux de 360 000 pi. ca. situé au centre-ville d'Ottawa et construit en 2005. Cet actif a récemment obtenu une certification BOMA Best Platine, qui constitue une amélioration de son ancien statut Or, en reconnaissance des efforts déployés par les administrateurs pour améliorer les programmes permanents d'économie de l'énergie, de l'eau, de l'air et des déchets.

La Watermark Tower est un immeuble à bureaux de catégorie « A » situé en plein centre-ville de Calgary et qui a fait l'objet de plusieurs nouvelles locations à bail dans le cadre d'un important programme de revitalisation et de renouvellement des commodités. Il a récemment reçu une nouvelle certification BOMA Best Platine, le plus haut niveau du programme.

### Perspectives d'avenir :

Le Fonds est exceptionnellement bien placé après 2023, une année difficile où les rendements du capital ont subi les effets négatifs de l'évolution des taux d'intérêt et de ses conséquences sur l'évaluation du niveau des actifs. L'utilisation accrue des bureaux de la part des locataires de plus en plus affectés à leurs programmes de retour graduel aux bureaux, alliée au réinvestissement des capitaux du Fonds dans les principaux actifs, a augmenté le nombre des locations à bail à mesure que le secteur récupère et absorbe l'apport de nouvelles offres. La croissance constatée de la population et les prévisions estimatives à cet égard favoriseront toutes les quatre grandes catégories d'actifs à mesure que les gens auront besoin de lieux où habiter, travailler et s'amuser. Le Canada demeure un endroit attrayant pour brasser des affaires à cause de son système bancaire stable, de sa population active cultivée et d'un cours du change avantageux par rapport à son plus gros partenaire commercial. À mesure que les taux d'intérêts se stabilisent (et même diminuent), le capital des entreprises réservé depuis plusieurs trimestres pourra de nouveau être déployé car les volumes de placements reviendront à des niveaux normaux. Pour de plus amples renseignements sur le Fonds, veuillez vous rendre à [gwlra.com](http://gwlra.com) et cliquer sur « Invest With Us ».

Gauche : 33 Yonge Street, Toronto (Ont.)  
Centre : Livmore Westboro, Ottawa (Alb.)  
Droï : Watermark Tower, Calgary (Ont.)

**GWL** CONSEILLERS IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER CANADA VIE

T1 BULLETIN 2024

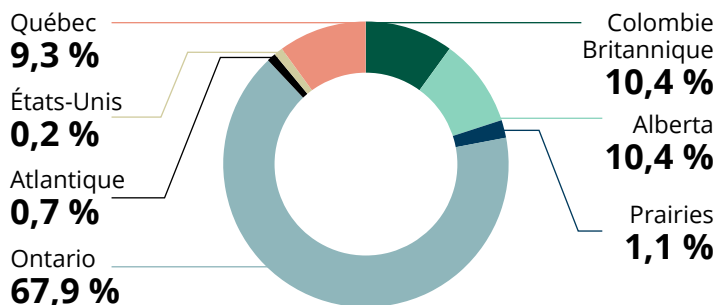
| RENDEMENT BRUT | Annualisé |       |       |        | YTD     |
|----------------|-----------|-------|-------|--------|---------|
|                | 1 ans     | 3 ans | 5 ans | 10 ans | 31-Mar  |
| Revenu         | 3,5 %     | 3,5 % | 3,7 % | 4,1 %  | 1,0 %   |
| Capital        | (5,4) %   | 1,0 % | 1,3 % | 1,5 %  | (0,7) % |
| Total          | (1,9) %   | 4,5 % | 5,0 % | 5,6 %  | 0,3 %   |

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

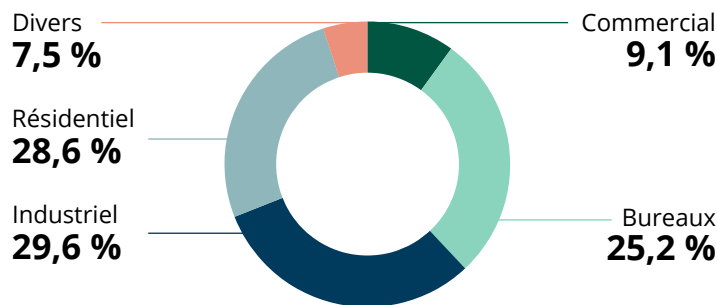
| CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS) | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | YTD<br>31-Mar |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| Immobilier                                   | 5 966 \$ | 5 639 \$ | 6 141 \$ | 6 502 \$ | 6 312 \$ | 6 300 \$      |
| Encaisse                                     | 443 \$   | 831 \$   | 449 \$   | 415 \$   | 320 \$   | 237 \$        |
| Actif et passif à court terme                | (172) \$ | (150) \$ | (134) \$ | (166) \$ | (195) \$ | (189) \$      |
| Valeur brute du fonds                        | 6 238 \$ | 6 320 \$ | 6 456 \$ | 6 751 \$ | 6 437 \$ | 6 347 \$      |
| Valeur nette du fonds                        | 5 163 \$ | 5 196 \$ | 5 316 \$ | 5 386 \$ | 4 751 \$ | 4 671 \$      |
| Dette/valeur brute du fonds                  | 17,2 %   | 17,8 %   | 17,7 %   | 20,2 %   | 26,2 %   | 26,4 %        |

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 | 0,6 %  |
| Alberta              | 2,9 %  |
| Prairies             | 0,4 %  |
| Ontario              | 5,8 %  |
| Québec               | 0,7 %  |
| Canada Atlantique    | 0,5 %  |
| États-Unis           | 0,9 %  |
| Total par région     | 11,9 % |

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

|                |        |
|----------------|--------|
| Commercial     | 0,5 %  |
| Bureaux        | 8,9 %  |
| Industriel     | 1,6 %  |
| Résidentiel    | 0,9 %  |
| Total par type | 11,9 % |

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.