



## Principaux faits

Date d'établissement

# 1981

Stratégie du Fonds

## ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

# 6,2G \$

Valeur nette du Fonds

# 4,6G \$

Rapport prêt-valeur

# 26,1 %

Nombre de propriétés

# 113

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

# 15,0M

Nombre de logements résidentiels

# 5 628

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

## T2 BULLETIN 2024

Durant les deux premiers trimestres de 2024, on a observé que, dans le Fonds de placement immobilier canadien n° 1, les éléments revenu et capital compensaient généralement leurs effets pour produire un profil global relativement uniforme. Toutefois, en ce qui concerne le rendement futur du capital, les conditions s'améliorent en laissant prévoir d'autres progrès. La banque centrale continuera à surveiller les conditions économiques et, si l'inflation évolue en fonction des objectifs, on pourra atteindre un taux neutre de  $\pm 2,5\%$  en 2025. Les rendements des obligations, pour les modalités de financement les plus courantes (cinq à 10 ans) ont commencé à réagir en conséquence, abaissant le coût de la dette. Le coût du capital contribue largement à la proposition de valeur des placements immobiliers et, à mesure que les taux s'améliorent, on peut s'attendre à une accélération du marché. De plus, à mesure que la prime d'écart de rendement s'intensifie pour l'immobilier (les taux à escompte par rapport aux taux sans risque), le rendement du capital improductif devrait influencer sur les appels d'offres concurrentiels et sur les prix attendus. La solide politique d'évaluation du Fonds, qui prévoit de confier un tiers du portefeuille à un évaluateur externe chaque mois, est importante pour s'assurer que les valeurs nettes des actifs correspondent aux conditions actuelles du marché.

### Transactions de placement :

La composition du Fonds continuera à évoluer au rythme de nos objectifs descendants fixés pour l'attribution des recherches, essentiellement pour optimiser le rendement. Le dessaisissement des actifs d'ancienne génération, à forte concentration de capital, et l'affectation du produit des ventes à de nouvelles sources de revenus et d'aménagement, susceptibles d'entraîner des rendements exceptionnels ajustés aux risques, sont importants pour adapter le portefeuille aux perspectives d'avenir.

Au cours du deuxième trimestre, le Fonds a vendu son intérêt dans deux actifs multifamiliaux situés en banlieue de la Région du Grand Toronto-Ouest, et dans un portefeuille d'anciens immeubles industriels à faible hauteur libre de Scarborough (Ont.). Le préaménagement s'est poursuivi sur un nouveau projet de location construit sur mesure à North Vancouver et à Balzac (Alberta) dans le cadre d'un chantier industriel de grande échelle.

### Revitalisation des actifs :

Contrairement aux cas de dessaisissement et de justification susmentionnés, il arrive souvent que des actifs principaux d'un grand intérêt demeurent dans le cadre d'une stratégie à long terme mais nécessitent un réinvestissement pour produire les meilleurs résultats possibles. Les exigences des locataires changent constamment et, pour rester pertinents,

il est indispensable de faire preuve de réceptivité et d'ouverture. Cette nécessité n'a jamais été plus évidente que dans le cas de l'évolution permanente du secteur de bureaux où les répercussions de la pandémie ont occasionné un changement de paradigme à la fois dans les habitudes de travail et dans l'utilisation des locaux. N'oublions pas que ce n'est pas la première fois qu'une grande perturbation se produit et que ce ne sera pas la dernière non plus. En réaction, le Fonds a pris plusieurs initiatives majeures pour préserver sa position concurrentielle. Les administrateurs ont récemment terminé et dévoilé ses mises à jour au 1 Adelaide St. E. à Toronto (Ont.) (voir illustration ci-dessus) qui présentent un nouveau hall d'entrée et un nouveau salon assortis de nouvelles commodités pour locataires, y compris une cour extérieure et des installations exceptionnelles pour « navetteurs actifs ».

### Ressources additionnelles :

Conseillers immobiliers GWL a récemment lancé un nouveau clip vidéo qui vise à répondre à plusieurs des questions que nous recevons couramment ainsi que sur le Rapport annuel de 2023. On peut y accéder en cliquant sur le lien suivant : [www.gwrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/](http://www.gwrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/)

Gauche : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Extérieur

Centre : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Entrée

Droite : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Hall d'entrée

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T2 BULLETIN 2024

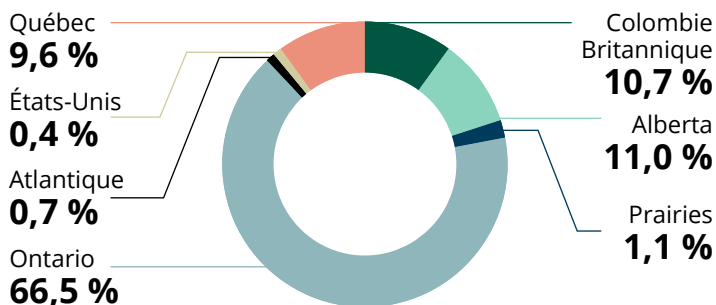
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Juin
Revenu	3,5 %	3,5 %	3,7 %	4,1 %	1,9 %
Capital	(6,0) %	(0,1) %	0,8 %	1,4 %	(2,0) %
Total	(2,4) %	3,4 %	4,5 %	5,5 %	(0,1) %

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

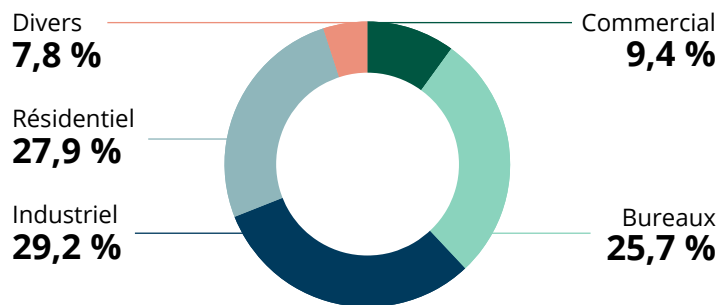
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2019	2020	2021	2022	2023	YTD 30-Juin
Immobilier	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	6 103 \$
Encaisse	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	267 \$
Actif et passif à court terme	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(173) \$
Valeur brute du fonds	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 437 \$	6 197 \$
Valeur nette du fonds	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 578 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %	26,2 %	26,1 %

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	3,1 %
Prairies	0,4 %
Ontario	6,0 %
Québec	0,4 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	1,2 %
Total par région	12,1 %

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

Commercial	0,4 %
Bureaux	9,3 %
Industriel	1,6 %
Résidentiel	0,8 %
Total par type	12,1 %

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.