

# Fonds Immobilier Canada Vie

T3 Bulletin 2024



## Principaux faits

Date d'établissement

**2005**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**6,2G \$**

Valeur nette du Fonds

**4,5G \$**

Rapport prêt-valeur

**27,4 %**

Nombre de propriétés

**110**

Nombre de pieds  
carrés (établissements  
commerciaux)

**14,6 M**

Nombre de logements  
résidentiels

**5 483**

Image : 33, rue Yonge, Toronto, ON

**Durant les trois premiers trimestres de 2024, dans l'ensemble, le rendement global du Fonds est demeuré relativement uniforme. Le revenu se maintient au niveau prévu et les rendements des capitaux ont commencé à s'atténuer à mesure que les valeurs d'actifs se stabilisent à la suite des multiples coupures des taux de financement à un jour effectuées par la Banque du Canada.**

Le taux d'inflation annuel se situe actuellement bien dans les limites attendues par les banques centrales, et d'autres diminutions sont à prévoir. Les rendements des obligations, qui influencent les coûts de financement, frôlent leurs maximums et l'application de leviers est généralement de nouveau relative. Cet ensemble d'améliorations contribue à restaurer la confiance envers le marché de l'investissement.

### Cessions d'actifs non essentiels

Tel que mentionné dans des mises à jour antérieures, le Fonds accorde la priorité à la cession d'actifs non essentiels pour intensifier la croissance à long terme en améliorant la qualité du portefeuille et en réinvestissant ce capital dans des biens essentiels, tout en élaborant et en acquérant des propriétés urbaines rentables. Les avantages de cette stratégie comprennent des coûts en capital plus faibles, une plus grande efficacité, des rapports de dépenses plus intéressants, ainsi que la réduction des émissions conformes aux objectifs à long terme environnementaux, sociaux et de gouvernance. Au cours du troisième trimestre, le Fonds a vendu son intérêt dans un immeuble industriel à un seul locataire, à Cambridge (Ontario), dans un immeuble locatif d'ancienne génération à Edmonton (Alberta), ainsi que dans un immeuble industriel récemment aménagé à Caledon (Ontario), autant d'exemples de création importante de valeur par rapport aux coûts.

### Transformation du 33 Yonge

Le 33 Yonge à Toronto (Ontario) est un des premiers actifs de bureau du Fonds et abrite le siège social de Conseillers immobiliers GWL. Il occupe tout un coin de rue et est idéalement situé dans le quartier central de la ville, à proximité des transports en commun et des établissements de loisirs. Il présente un atrium ouvert exceptionnel qui fournit un excellent éclairage naturel et une ambiance spacieuse. Ensemble, ces caractéristiques ont fait du 33 Yonge une excellente destination pour les locataires depuis sa construction en 1982. Afin de maintenir sa situation dans un marché concurrentiel d'immeubles à bureaux, cet actif fait

l'objet d'un important projet de rénovation et de changement de marque. Les rénovations seront améliorées par l'introduction de cinq nouveaux restaurants qui occuperont le rez-de-chaussée réservé aux commerces de détail. À l'avenir, le 33 Yonge s'appellera Berczy Square en hommage au parc historique voisin. Pour en apprendre davantage sur ce que réserve l'avenir, cliquez sur le lien suivant : [www.gwlrealtyadvisors.com/fr/post\\_news/conseillers-immobiliers-gwl-renove-un-immeuble-phare-renomme-du-centre-ville-de-toronto-en-plus-dy-accueillir-cinq-nouveaux-restaurants/](http://www.gwlrealtyadvisors.com/fr/post_news/conseillers-immobiliers-gwl-renove-un-immeuble-phare-renomme-du-centre-ville-de-toronto-en-plus-dy-accueillir-cinq-nouveaux-restaurants/)

### Prix et félicitations pour les immeubles

Sept propriétés ont été récemment certifiées par la Fondation Rick Hansen, au moyen du Buildings Without Barriers Challenge, en plus des six précédemment certifiées, ce qui démontre l'engagement du FFPIC envers l'excellence en matière d'accessibilité et d'innovation. De plus, le 650 West Georgia Street, situé à Vancouver (C.-B.) a reçu un prix TOBY (pour l'immeuble exceptionnel de l'année) de BOMA, dans la catégorie des immeubles rénovés, ce qui souligne la qualité et les capacités de gestion des actifs du Fonds.

### Ressources supplémentaires

Le trimestre dernier, nous avons présenté un nouveau clip vidéo traitant de nos stratégies en matière de placement et de construction de portefeuille. Nous sommes maintenant heureux d'offrir une série de balados intitulée « Building Blocks » destinée à fournir des commentaires en temps réel sur les conditions du marché et les activités du Fonds. Le clip vidéo initial et le premier épisode se trouvent ici : [www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/](http://www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/)

# Fonds Immobilier Canada Vie

T3 Bulletin 2024



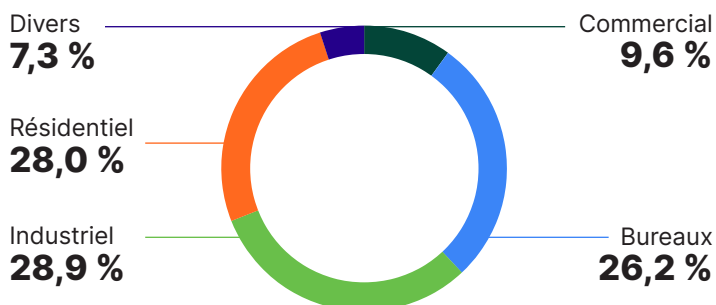
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Sep
Revenu	3,5 %	3,5 %	3,7 %	4,1 %	2,8 %
Capital	(6,0) %	(0,1) %	0,8 %	1,4 %	(3,4) %
Total	(2,4) %	3,4 %	4,5 %	5,5 %	(0,6) %

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

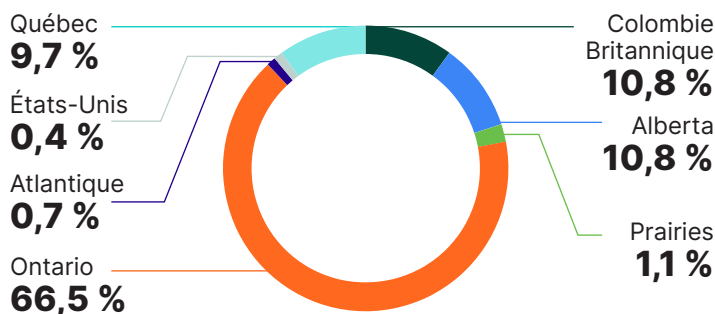
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2019	2020	2021	2022	2023	YTD 30-Sep
Immobilier	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	6 011 \$
Encaisse	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	313 \$
Actif et passif à court terme	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(168) \$
Valeur brute du fonds	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	6 157 \$
Valeur nette du fonds	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 468 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %	26,2 %	27,4 %

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

## DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



## DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



## POURCENTAGE DU TAUX D'INOCCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,4 %
Bureaux	9,3 %
Industriel	1,7 %
Résidentiel	0,8 %
Total par type	12,3 %

## POURCENTAGE DU TAUX D'INOCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

Colombie-britannique	0,5 %
Alberta	2,9 %
Prairies	0,4 %
Ontario	6,1 %
Québec	0,8 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	1,2 %
Total par région	12,3 %

Image : 650, rue West Georgia, Vancouver, Colombie-Britannique