

Fonds Immobilier De La Great-West

T4 Bulletin 2024

Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

6,0B \$

Valeur nette du Fonds

4,3B \$

Rapport prêt-valeur

28,2 %

Nombre de propriétés

105

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

13,6 M

Nombre de logements résidentiels

5 483

Image: Purdy's Wharf I & II, Halifax, NS

La performance totale au quatrième trimestre s'est limitée à **-0,04 %**, ce qui représentait une amélioration de **46 points de base par rapport au troisième trimestre** et de **31 points de base par rapport au deuxième**. Le rendement total pour l'année civile était de **-0,62 %**, et se composait d'un revenu annuel de **3,72 %** qui dépassait de **31 points de base la dépréciation du capital**. Une proportion de **0,93 %** de la performance négative était attribuable au financement hypothécaire du Fonds à la valeur du marché car les obligations étaient à la baisse depuis le quatrième trimestre de 2023.

La Banque du Canada a réduit (à 3,25 %) le taux de financement à un jour deux fois au cours du quatrième trimestre et semble disposée à continuer ainsi jusqu'à atteindre un taux final d'environ 2,5 %. Malgré les effets inconnus de l'évolution du paysage politique et macro-économique, une réduction du coût du capital devrait favoriser les placements à mesure que nous abordons l'année 2025.

Placements

L'objectif permanent des gestionnaires est d'évaluer constamment l'état actuel du portefeuille et de chercher des occasions d'optimiser le mélange des actifs et le rendement global. Cette initiative stratégique nécessite une approche disciplinée et parfois patiente dans l'établissement du portefeuille. En 2024, le Fonds s'est activement départi d'actifs non essentiels tout en insistant sur l'élaboration de nouveaux biens à long terme.

Trois actifs ont été vendus pendant le quatrième trimestre : des immeubles à bureaux à Calgary (Alberta) ainsi qu'à Houston (Texas), et un portefeuille industriel d'ancienne génération formé de trois immeubles situés à Mississauga (Ontario).

Récentes mises à jour sur la location à bail

Le marché global canadien des immeubles à bureaux affichait une absorption totale positive nette annuelle de 2,6 millions de pieds carrés durant toute l'année 2024. C'est la première année d'une absorption positive pour ce marché depuis 2019 (Source: CBRE), et c'est un bon signe pour la reprise de ce secteur.

Purdy's Wharf est un élément bien connu du paysage impressionnant de Halifax. Il a l'honneur d'être le premier immeuble certifié Or LEED EB grâce à de nombreuses initiatives environnementales BOMA BEST. Les administrateurs ont réalisé une série de vastes projets d'immobilisations pour mettre à jour la norme immobilière et pour attirer et conserver des locataires. Sur les nouvelles locations à bail, 107 000 pi. car. ont récemment été achevés, ce qui a permis d'améliorer de 15 % l'occupation globale dans tout le complexe.

Perspectives

À l'aube de l'année 2025, il est opportun de se rappeler que les valeurs du Fonds reflètent les conditions du marché en temps réel, à cause du processus solide d'appréciation externe appliqué tous les trois mois. Les ajustements en capital déjà apportés montrent que le Fonds bénéficiera des changements en temps réel et opportuns dans les placements, à mesure que le coût du capital baissera et que les éléments fondamentaux prendront de l'importance.

Soyez à l'affût du deuxième volet de « Building Blocks », notre nouveau balado qui vous renseignera davantage sur les tendances du marché et les activités permanentes du Fonds.

Fonds Immobilier De La Great-West

T4 Bulletin 2024

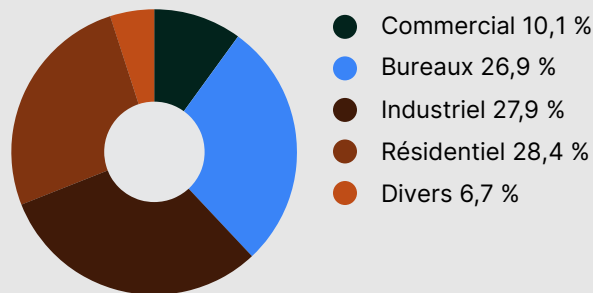
Rendement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	3,5 %	3,5 %	3,7 %	4,1 %	3,7 %
Capital	(6,0) %	(0,1) %	0,8 %	1,4 %	(4,3) %
Total	(2,4) %	3,4 %	4,5 %	5,5 %	(0,6) %

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

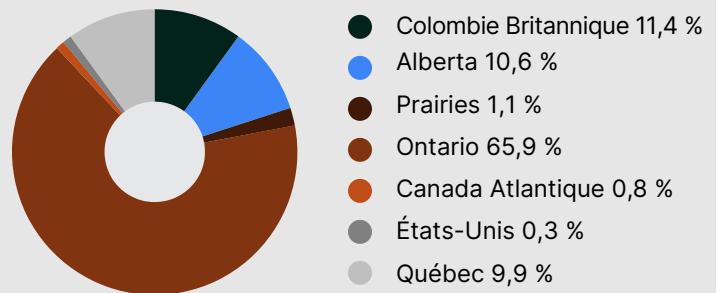
Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2019	2020	2021	2022	2023	31-Dec
Immobilier	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	5 916 \$
Encaisse	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	303 \$
Actif et passif à court terme	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(185) \$
Valeur brute du fonds	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	6 034 \$
Valeur nette du fonds	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 335 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %	26,2 %	28,2 %

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	8,3 %
Industriel	1,6 %
Résidentiel	0,9 %
Total par type	11,2 %

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	0,4 %
Alberta	2,6 %
Prairies	0,4 %
Ontario	5,5 %
Québec	0,8 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	1,1 %
Total par région	11,2 %

Image : Purdy's Wharf I & II, Halifax, NS