



Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

6,2G \$

Valeur nette du Fonds

5,1G \$

Rapport prêt-valeur

18 %

Nombre de propriétés

123

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

15M

Nombre de logements résidentiels

5 400

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T2 BULLETIN 2021

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1, établi en 1981, a pris de l'ampleur pour devenir un portefeuille bien diversifié de six milliards de dollars comprenant 123 actifs de qualité institutionnelle. Il se caractérise encore par ses longs antécédents de production de revenus stables. La COVID-19 a suscité des défis mais aussi des perspectives pour le secteur immobilier commercial. Après la pandémie, on évaluera l'utilisation de l'immobilier et les progrès de la valeur des biens suscitée par son évolution. La seule certitude est que l'avenir sera marqué par le changement. Le Fonds a toujours accordé la priorité à un immobilier fonctionnel, adapté aux nouveaux besoins des locataires et bien placé pour saisir des occasions qui se présentent. La construction du portefeuille s'est révélée indispensable pour tenir compte des conditions actuelles et elle a récompensé les intervenants par des rendements élevés.

Rendement : Le revenu brut total pour le trimestre était de 2,6 %, portant le total cumulatif de l'année à 4,4 % et le pourcentage sur 12 mois à 7,4 %. Pour la première moitié, le rendement s'est situé en équilibre entre le revenu (1,9 %) et le capital (2,5 %). L'occupation du portefeuille (91 %) est encore l'aspect dominant du rendement tandis que l'élément capital était dominé par des gains substantiels d'évaluation parmi les immeubles industriels du Fonds, qui représentent 25 % de celui-ci.

Placements : En mai, le Fonds a acquis le 8350 Lawson Road à Milton (Ont.), pour 92 millions de dollars. Il s'agit d'un immeuble industriel de catégorie « A » occupant 321 028 pi. ca., loué à 100 % à deux locataires, et adjacent à un immeuble actuel. Construite en 2008, la propriété présente une aire d'expédition avec portes de 32 pieds de hauteur libre, une cour sécuritaire avec stationnement pour remorques, un nombre minimal de bureaux construits et une façade longeant l'autoroute 401. Les loyers sur place sont très inférieurs aux taux qui prévalent sur le marché et ils donneront au Fonds l'occasion d'améliorer le rendement du placement à mesure que les loyers viendront à échéance en 2022 et en 2025.

Financement : Les conditions demeurent favorables sur les marchés de dettes et le Fonds s'est assuré de nouvelles sources de financement pour améliorer le profil global de la dette et favoriser le rendement.

Trois transactions ont été menées à terme au cours du deuxième trimestre; elles présentaient

au total un revenu de 152 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen de 2,6 %. Le rapport prêt-valeur du Fonds se maintient à 18 % avec de nouveaux revenus de financement approximatifs de 70 millions de dollars devant arriver à maturité pendant le troisième trimestre.

Perspectives d'avenir : L'avenir du travail de bureau fait l'objet de nombreuses discussions marquées par des opinions polarisées et souvent antagonistes. La situation devient plus claire car bon nombre d'organisations commencent à diffuser des plans de retour au travail. Il n'y aura pas de solution unique pour tous les problèmes et la réintégration des bureaux restera fluide selon la trajectoire de la pandémie. Nos partenaires parmi les courtiers considèrent que le nombre de locaux à sous-louer s'amenuise et que les tournées s'accroissent sur la plupart des marchés. Ce sont des signes positifs mais nous verrons ce que nous réserve l'avenir. Les actifs essentiels de bureau du Fonds sont bien situés, riches en commodités et beaucoup de capital est réinvesti pour satisfaire au plus haut point les locataires à leur retour. L'équipe de recherche interne à Conseillers immobiliers GWL a publié à ce sujet une série de notes qui l'on peut consulter à ce lien : <https://www.gwlrealtiyadvisors.com/fr/recherche/>.

Gauche : 8350 Lawson, Milton (Ont.)
Centre : 269 Laurier Ave W, Ottawa (Ont.)
Droite : 8400 Lawson Milton (Ont.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T2 BULLETIN 2021

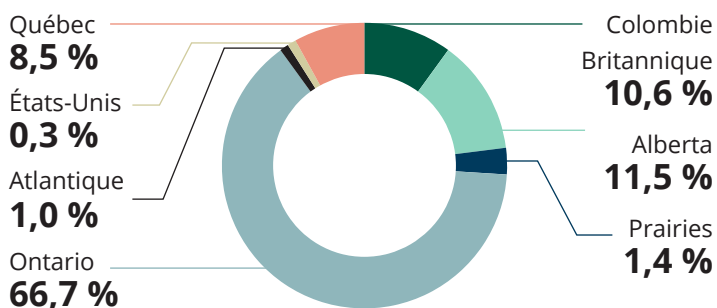
RENDEMENT BRUT	YTD		Annualisé		
	30-Juin	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Revenu	1,9 %	3,7 %	4,0 %	4,2 %	4,5 %
Capital	2,5 %	3,6 %	2,6 %	2,3 %	4,0 %
Total	4,4 %	7,2 %	6,6 %	6,5 %	8,5 %

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

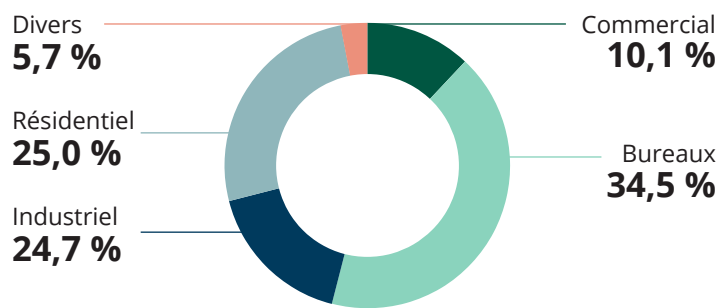
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2016	2017	2018	2019	2020	YTD 30-Juin
Immobilier	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	5 852 \$
Encaisse	512 \$	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	460 \$
Actif et passif à court terme	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(153) \$
Valeur brute du fonds	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 158 \$
Valeur nette du fonds	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 073 \$
Dette/valeur brute du fonds	16,5 %	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,6 %

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'INOCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

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

POURCENTAGE DU TAUX D'INOCCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,6 %
Bureaux	5,0 %
Industriel	1,8 %
Résidentiel	1,7 %
Total par type	9,1 %

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.