



## Principaux faits

Date d'établissement

# 1981

Stratégie du Fonds

## ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

# 6,3G \$

Valeur nette du Fonds

# 5,1G \$

Rapport prêt-valeur

# 18,3 %

Nombre de propriétés

# 122

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

# 15M

Nombre de logements résidentiels

# 5 844

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

## T3 BULLETIN 2021

Le Fonds immobilier canadien no 1 a clôturé le troisième trimestre de 2021 en affichant un rendement trimestriel brut de 3,2 %, haussant les données cumulatives de l'année à 7,7 % et la marque sur douze mois à 9,2 %. Le rendement des revenus est resté uniforme car le taux d'occupation du portefeuille s'est amélioré jusqu'à dépasser 91 % tandis que l'élément industriel du Fonds a continué à produire un solide rendement du capital. Voici quelques extraits majeurs du troisième trimestre.

**Financement :** Située dans le sud-est de Calgary (Alberta) et louée à long terme à Home Depot, une propriété a fait l'objet d'un prêt de 70 millions de dollars sur dix ans, visant un centre de distribution de 1,1 million de pieds carrés, à un taux d'intérêt fixe de 2,6 %. Les paiements ne portent que sur les intérêts pendant toute la durée du prêt, préservant un effet de levier efficace et améliorant le rapport prêt-valeur du Fonds de 70 points de base pour le porter à 18,3 %.

**Résultats de 2021 relatifs au GRESB :** Le GRESB est le repère immobilier global pour les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Le repère vise plus de 1 520 sociétés immobilières, représentant une valeur d'actifs de 5,7 trillions de dollars US.

Au cours du troisième trimestre, le Fonds a présenté sa quatrième candidature au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), et a été reconnu à titre d'élément des plus performants. Il a obtenu une cinquième étoile (quintile supérieur) et s'est classé parmi les 11 % des participants dans la catégorie globale des éléments diversifiés, non importants ou essentiels. Il a obtenu les notes maximales dans l'élément gestion du GRESB pour son solide leadership, ses politiques, ses rapports, sa gestion des risques et ses activités de motivation des intervenants.

**1 Adelaide Complex :** Située au coin sud-est des rues Yonge et Adelaide à Toronto (Ont.), la propriété comprend le 1 Adelaide Street East, (une tour à bureaux de 30 étages certifiée LEED® Or), le 20 Victoria Street (un immeuble à bureaux de neuf étages doté de boutiques) et le 85 Yonge Street (un immeuble de vente au détail de trois étages). Au cours du troisième trimestre, cet actif a reçu le prix de l'immeuble national exceptionnel de

l'année (TOBY) pour la catégorie des immeubles à bureaux occupant de 500 000 à un million de pieds carrés. Les critères examinés étaient les normes de construction, l'impact sur la collectivité, les relations avec les locataires, l'économie d'énergie, les pratiques environnementales, de réglementation et de durabilité, la préparation en cas d'urgence et les normes de sécurité.

Aussi au cours du troisième trimestre, l'immeuble a participé au Buildings Without Barriers Challenge de la Rick Hansen Foundation et a obtenu la Rick Hansen Foundation Accessibility Certification (RHFAC). Grâce à leur participation, les administrateurs du Fonds ont pu démontrer aux employés et aux locataires leur engagement à créer des espaces accessibles pour tous.

**Perspectives d'avenir :** Après une pause durant les deux premiers trimestres de la pandémie, les activités canadiennes de placement ont repris au troisième trimestre pour atteindre le troisième plus haut niveau jamais constaté.\* L'aménagement est un élément clé de la stratégie du Fonds car il permet d'obtenir des rendements ajustés aux risques exceptionnels dans un marché d'investissement normalement des plus concurrentiels. Qu'il s'agisse de projets récents comme le Livmore au High Park Village ([www.livmorehighpark.com](http://www.livmorehighpark.com)) ou d'emplacements actifs comme le Vancouver Centre II ([www.vancouvercentre.com](http://www.vancouvercentre.com)), ou encore d'un important pipeline à long terme, le Fonds est bien placé pour poursuivre sa croissance sur les marchés prioritaires et parmi les catégories d'actifs, grâce à sa plateforme d'aménagement de premier choix.

Gauche : Home Depot Distribution Ctr, Calgary (Alb.)

Centre : 1 Adelaide, Toronto (Ont.)

Droite : Vancouver Centre II, Vancouver (C.B.)

\*CBRE

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T3 BULLETIN 2021

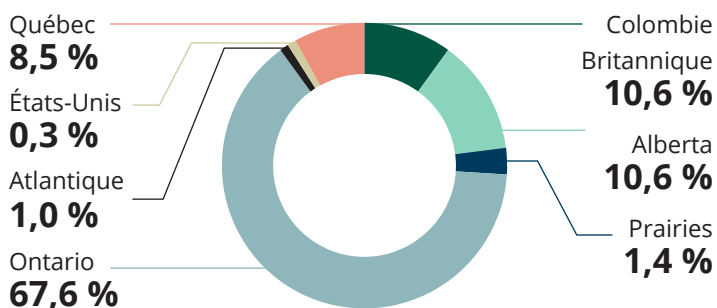
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Sept
Revenu	3,7 %	4,0 %	4,2 %	4,5 %	2,8 %
Capital	5,5 %	3,0 %	2,7 %	4,0 %	4,9 %
Total	9,1 %	7,0 %	6,8 %	8,5 %	7,7 %

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

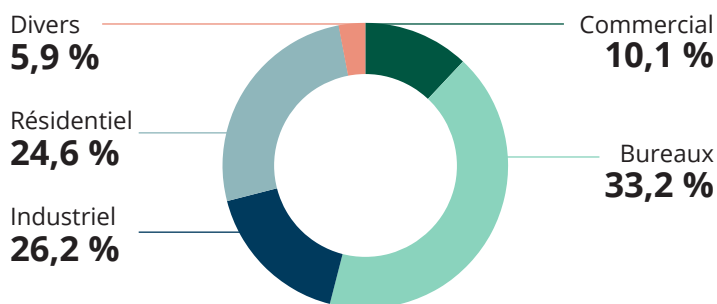
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2016	2017	2018	2019	2020	30-Sept
Immobilier	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	5 975 \$
Encaisse	512 \$	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	446 \$
Actif et passif à court terme	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(151) \$
Valeur brute du fonds	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 270 \$
Valeur nette du fonds	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 125 \$
Dette/valeur brute du fonds	16,5 %	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	18,3 %

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	0,3 %
Alberta	3,2 %
Prairies	0,2 %
Ontario	3,6 %
Québec	0,3 %
Canada Atlantique	0,4 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	8,7 %

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

Commercial	0,4 %
Bureaux	5,1 %
Industriel	1,8 %
Résidentiel	1,4 %
Total par type	8,7 %

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.