



Principaux faits

Date d'établissement

1991

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

6,5G \$

Valeur nette du Fonds

6,1G \$

Rapport prêt-valeur

17,7 %

Nombre de propriétés

124

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

14,8M

Nombre de logements résidentiels

5 419

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T4 BULLETIN 2021

Malgré les défis permanents liés à une pandémie persistante, le Fonds de placement immobilier canadien no 1 a produit son rendement le plus élevé depuis 2012. Le rendement brut total de 11,6 % était attribuable à la stabilité du revenu (3,7 %) et à un solide rendement du capital (7,8 %) suscité largement par la composante industrielle du portefeuille. Le revenu brut de 3,9 % du quatrième trimestre a été la période la plus rentable de l'année. Les antécédents établis de location du Fonds, depuis longtemps supérieurs à 90 %, se sont maintenus à ce niveau et la valeur de ses biens immobiliers a augmenté de 9 %. La perception des loyers a dépassé 98 % dans chaque trimestre durant toute l'année, y compris un niveau de 98,5 % au quatrième trimestre. Le financement durant 2021 a réduit le taux moyen de 32 points de base à 2,96 %.

Transactions de placement : Tel que noté dans les précédentes mises à jour, l'aménagement forme un élément critique de la stratégie d'avancement du Fonds. Celui-ci compte une série de projets actifs ainsi qu'un long pipeline de terrains disponibles qui sont à diverses étapes de préaménagement. Au cours du quatrième trimestre, le pipeline s'est accru par l'acquisition d'une parcelle de 128 acres nets à la limite nord de Calgary en Alberta (Balzac), qui suscitera plus de deux millions de pieds carrés de produits industriels de nouvelle génération. L'aménagement se déroulera progressivement, la construction des premiers immeubles étant prévue pour 2025.

Engagement dans le domaine environnemental, social et de gouvernance (ESG) : Depuis 2013, le Fonds a réalisé une réduction de 30 % de ses émissions globales de gaz à effet de serre (GES) dans tous ses portefeuilles d'immeubles à bureaux et résidentiels grâce à des vérifications énergétiques régulières, à l'établissement d'objectifs de réduction et à la transformation d'immeubles pour améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions. Malgré ces importantes réalisations, beaucoup d'autres nous attendent et, à la fin de 2021, le Fonds s'est engagé à se conformer à l'objectif du gouvernement fédéral consistant à atteindre la neutralité en carbone dans les émissions de GES d'ici à 2050. Les administrateurs fourniront des mises à jour opportunes aux intervenants à mesure que l'on établira la feuille de route et atteindra les objectifs provisoires.

Perspectives d'avenir : À l'exception du secteur des bureaux, où l'on s'interroge ouvertement sur l'utilisation de l'espace à mesure que la pandémie s'estompera, les facteurs fondamentaux concernant l'équilibre entre les principales catégories d'actifs sont positifs. L'habitation au Canada demeure sous-approvisionnée et les objectifs de croissance concernant les nouvelles arrivées sont optimistes. Le coût de la propriété immobilière continue à augmenter plus vite que les taux de location, ce qui pourrait créer des conditions favorables pour le portefeuille multifamilial. Les perspectives pour les commerces de détail continuent à évoluer de concert avec les habitudes de magasinage, mais la stratégie du Fonds consistant à posséder des centres axés sur des épicerie de qualité s'est révélée résiliente, comme le souligne le taux d'occupation de 96 % dans ce segment du portefeuille. Étant donné le nombre limité des immeubles disponibles et la demande fulgurante, les loyers industriels ont atteint des niveaux sans précédent. Toutefois, le Canada affiche l'un des plus faibles taux de pénétration du commerce électronique par rapport aux nations équivalentes et, puisqu'on s'attend à une réduction de cet écart, le nombre des usagers de l'entreposage et de la logistique devrait continuer à augmenter. La diversification du portefeuille a toujours été au cœur du rendement du Fonds et l'année 2021 a certainement validé sa stratégie à cet égard.

Gauche : 320 McRae, Ottawa (Ont.)

Centre : Abbotside Way, Brampton (Ont.)

Droite : 4177 Boul Industriel, Laval (Qc)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T4 BULLETIN 2021

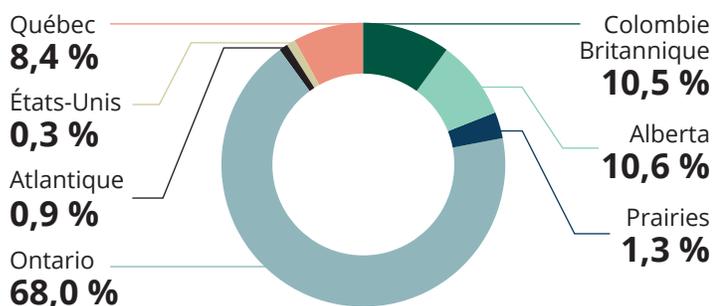
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	3,7 %	3,9 %	4,1 %	4,4 %	3,7 %
Capital	7,8 %	3,7 %	3,1 %	3,9 %	7,8 %
Total	11,6 %	7,7 %	7,3 %	8,4 %	11,6 %

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

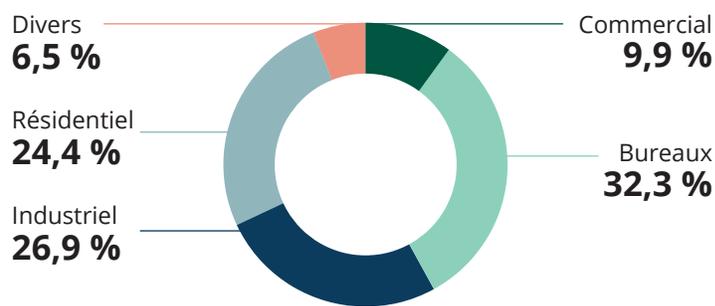
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2016	2017	2018	2019	2020	31-Dec
Immobilier	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$
Encaisse	512 \$	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$
Actif et passif à court terme	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$
Valeur brute du fonds	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$
Valeur nette du fonds	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$
Dette/valeur brute du fonds	16,5 %	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %

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	0,4 %
Alberta	3,3 %
Prairies	0,2 %
Ontario	4,1 %
Québec	0,3 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	9,4 %

POURCENTAGE DU TAUX D'INOCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,5 %
Bureaux	6,2 %
Industriel	1,3 %
Résidentiel	1,4 %
Total par type	9,4 %

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.