



## Principaux faits

Date d'établissement

**1981**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**6,0G \$**

Valeur nette du Fonds

**6,4G \$**

Rapport prêt-valeur

**16,3 %**

Nombre de propriétés

**126**

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

**15M**

Nombre de logements résidentiels

**5 980**

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T1 BULLETIN 2022

Le Fonds canadien de placement immobilier no 1 a amorcé le premier trimestre de 2022 en affichant un rendement total brut de 4,6 %. Comme ce fut le cas pour les autres trimestres précédents, le principal moteur de rendement au premier trimestre a été l'appréciation du capital réalisée sur les biens industriels du Fonds. Les revenus totaux du rendement sont restés stables à l'image de la collecte des loyers (98 %) et de l'occupation (90 %). Environ 10 % du nombre de pieds carrés des baux commerciaux dans le portefeuille comptent des dates d'échéance en 2022, dont plus de 50 % correspondent à des établissements industriels. Le rajustement de ces baux en fonction des niveaux actuels du marché améliorera le rendement du revenu et contribuera à compenser les pressions inflationnistes. Voici les faits saillants tirés d'un trimestre actif :

**Transactions de placement :** Le Fonds présente une solide pondération à multiples aspects sur tous les principaux marchés du pays, mais l'un d'eux en particulier s'est révélé notoirement difficile d'accès. Les attentes en matière de prix et de rendement pour les actifs multifamiliaux à Vancouver ont créé un vide parmi les perspectives d'acquisitions rentables et l'on s'est donc efforcé de déceler des lieux bien situés et susceptibles d'être bien aménagés. Au cours des trois premiers mois de 2022, deux lieux de ce genre ont été ajoutés au portefeuille. Le 1055 Harwood est un emplacement de 17 000 pieds carrés situé dans le quartier ouest du centre-ville de Vancouver, qui accueillera un jour environ 300 logements de nouvelle génération, répartis dans un immeuble en hauteur. Pour sa part, le 140 West 19th Street est une parcelle de 26 000 pieds carrés située dans le quartier Central Lonsdale de North Vancouver. On prévoit la réaménager en y plaçant un immeuble de hauteur moyenne d'environ 90 logements. L'exécution de chacun des nouveaux projets devrait prendre fin en 2026.

**Financement :** Les rendements des obligations du gouvernement du Canada (sur cinq à 10 ans) ont plus que doublé depuis la fin de 2021 car on s'attend à ce que la Banque du Canada continuera à tenter d'intervenir pour atténuer les niveaux

d'inflation actuels inégalés depuis plus de 30 ans. Par conséquent, les taux d'intérêt ont emboîté le pas et sont maintenant bien supérieurs aux niveaux historiquement bas de 2020-2021. Malgré ces conditions, le Fonds s'est doté d'une nouvelle hypothèque de 45 millions de dollars assurée par la SCHL et visant un actif multifamilial à Burlington, à un taux fixe de 3,62 % pour une durée de dix ans.

**Perspectives d'avenir :** La pandémie de la COVID-19 semble plutôt s'estomper, mais les événements des deux dernières années auront des séquelles durables. Bien qu'elle ne constitue pas le seul facteur en cause, la forte inflation que nous constatons aujourd'hui a manifestement quelque chose à y voir. Il est bon de se rappeler que l'immobilier commercial résiste à l'inflation à cause de ses caractéristiques inhérentes de couverture, mais qu'aucune protection n'est jamais parfaite. Le Fonds est bien placé pour traverser cette période d'incertitude à cause d'un taux d'occupation solide, d'un calendrier équilibré fixant les dates d'expiration des baux et d'une stratégie prudente de gestion de la dette.

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T1 BULLETIN 2022

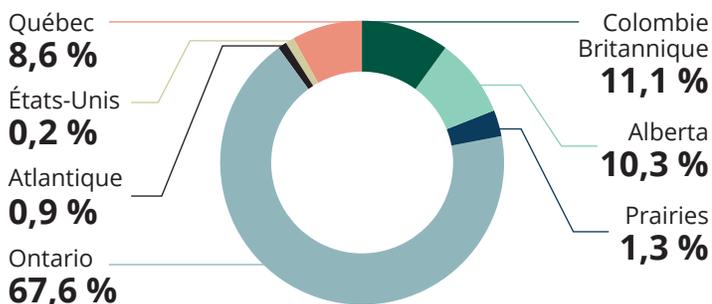
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Mar
Revenu	3,6 %	3,8 %	4,1 %	4,4 %	0,8 %
Capital	10,7 %	4,7 %	3,9 %	4,1 %	3,7 %
Total	14,3 %	8,6 %	8,0 %	8,4 %	4,6 %

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

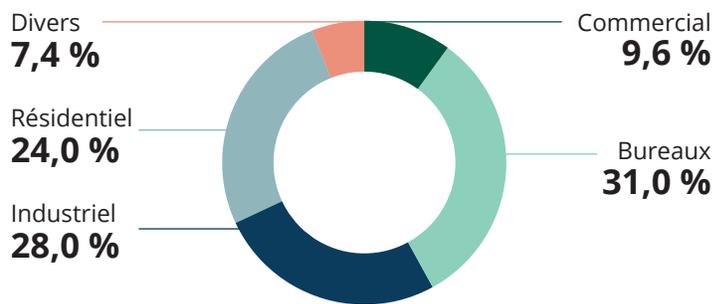
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2017	2018	2019	2020	2021	31-Mar
Immobilier	4,965 \$	5,288 \$	5,966 \$	5,639 \$	6,141 \$	6,368 \$
Encaisse	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	373 \$
Actif et passif à court terme	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(158) \$
Valeur brute du fonds	5,427 \$	5,666 \$	6,238 \$	6,320 \$	6,456 \$	6,582 \$
Valeur nette du fonds	4,492 \$	4,747 \$	5,163 \$	5,196 \$	5,316 \$	5,511 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	16,3 %

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'INOCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

Colombie-britannique	0,6 %
Alberta	3,2 %
Prairies	0,2 %
Ontario	4,2 %
Québec	0,3 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	0,8 %
Total par région	9,7 %

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

Commercial	0,6 %
Bureaux	6,4 %
Industriel	1,0 %
Résidentiel	1,7 %
Total par type	9,7 %

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.