



## Principaux faits

Date d'établissement

# 1981

Stratégie du Fonds

## ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

# 6,9G \$

Valeur nette du Fonds

# 5,6G \$

Rapport prêt-valeur

# 18,4 %

Nombre de propriétés

# 127

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

# 15M

Nombre de logements résidentiels

# 5 980

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

## T2 BULLETIN 2022

Durant toute la première moitié de 2022, le Fonds de placement immobilier canadien no 1 a produit un rendement brut total de 7,5 %, portant à 15 % le total sur douze mois. Le rendement de 3 % du deuxième trimestre comprenait 80 points de base pour le revenu et 220 points de base pour le capital. L'occupation du portefeuille s'est améliorée de 70 points de base pour atteindre 91 % tandis que l'élément résidentiel affichait une contraction de 450 points de base pour un taux d'inoccupation de 4 %. Avec l'addition d'un nouveau financement d'environ 195 millions de dollars, le rapport prêt-valeur du Fonds est passé de 17,7 % à 18,4 % par rapport à la fin de 2021. L'activité relative au trimestre est exposée ci-dessous :

**Transactions de placement :** Le Fonds a contribué à son allocation industrielle par l'acquisition d'un portefeuille industriel de 290 000 pieds carrés, comprenant six immeubles sur la Rive-Sud de Montréal, pour 60 millions de dollars. Un actif additionnel dans le secteur devrait arriver à terme en novembre pour 29 millions de dollars. Une fois achevé, le portefeuille totalisera au total 417 000 pieds carrés de qualité industrielle construits entre 2013 et 2022. Le portefeuille est occupé à 96 % et présentera une durée de bail moyenne pondérée de 8,2 ans, ce qui améliorera le profil d'occupation global du Fonds. Le secteur de la Rive-Sud fait l'objet d'un ciblage stratégique car il est bien desservi par une infrastructure de transport et offre des liens avec l'île de Montréal, le port de Montréal et les États-Unis. Avec l'achat et les gains continus d'évaluation touchant le reste du portefeuille industriel, la catégorie d'actifs représente maintenant la plus importante pondération pour le Fonds.

**Financement :** Les parcs industriels Laird et Ridgeway sont deux importants actifs du Fonds et comprennent plus de 1,5 million de pieds carrés de produits industriels de nouvelle génération, avec petits et moyens rayonnages. Les actifs sont exceptionnellement bien situés dans le West End de Mississauga (Ont.) et bien visibles à partir de l'autoroute 403. En juin, le Fonds a conclu une entente de financement d'une valeur de

171,5 millions avec paiement de l'intérêt seulement pour une durée de six ans. Il a aussi pris deux initiatives de refinancement assuré par la SCHL pendant le trimestre (Laurier House à Vancouver (C.-B.) et le 1541 Riverside à Ottawa (Ont.), produisant 24 millions de dollars en nouveaux revenus.

**Reconnaissance par l'industrie :** Le 33 Yonge, qui est le siège social de Conseillers immobiliers GWL à Toronto et l'un des actifs phares du Fonds, a reçu d'abord le certificat BOMA d'excellence, puis le prix TOBY (« The Outstanding Building of the Year ») de BOMA pour les immeubles à bureaux dans la catégorie de 500 000 à 1 000 000 de pieds carrés. Cette reconnaissance témoigne du bon travail et de la conscience professionnelle de l'équipe ainsi que de la qualité globale de l'immeuble

**Perspectives d'avenir :** Après quelques trimestres de transactions de placement exceptionnelles, le marché a ralenti à mesure que les participants digéraient les conséquences d'une évolution des taux d'intérêt et d'une inflation supérieure aux prévisions. Toutefois, les éléments fondamentaux demeurent généralement stables à mesure que nous émergeons de la pandémie. Le Fonds reste en bonne position avec un solide profil d'occupation et une exposition limitée au roulement au cours des 36 prochains mois.

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T2 BULLETIN 2022

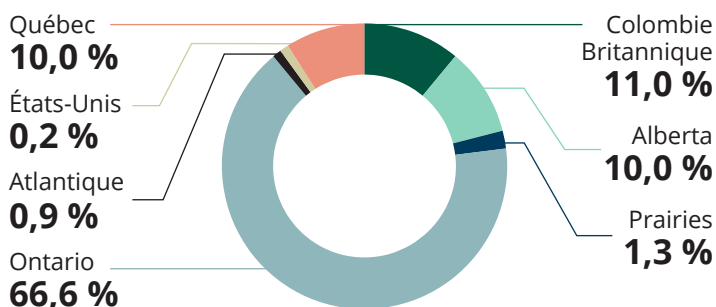
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Juin
Revenu	3,5 %	3,7 %	4,0 %	4,3 %	1,6 %
Capital	11,2 %	5,1 %	4,2 %	3,8 %	5,9 %
Total	14,7 %	8,9 %	8,3 %	8,1 %	7,5 %

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

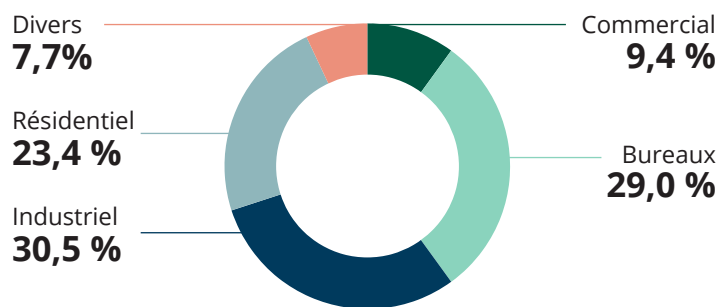
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2017	2018	2019	2020	2021	30-Juin
Immobilier	4,965 \$	5,288 \$	5,966 \$	5,639 \$	6,141 \$	6,539 \$
Encaisse	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	485 \$
Actif et passif à court terme	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(164) \$
Valeur brute du fonds	5,427 \$	5,666 \$	6,238 \$	6,320 \$	6,456 \$	6,860 \$
Valeur nette du fonds	4,492 \$	4,747 \$	5,163 \$	5,196 \$	5,316 \$	5,601 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	18,4 %

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	0,5 %
Alberta	3,1 %
Prairies	0,2 %
Ontario	3,7 %
Québec	0,2 %
Canada Atlantique	0,5 %
États-Unis	0,8 %
Total par région	9,0 %

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

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

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.