



Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

6,8G \$

Valeur nette du Fonds

5,5G \$

Rapport prêt-valeur

19,2 %

Nombre de propriétés

128

Nombre de pieds
carrés (établissements
commerciaux)

15,2M

Nombre de logements
résidentiels

5 950

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

Q3 BULLETIN 2022

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1 a terminé le troisième trimestre de 2022 en affichant un rendement total annuel de 7,13 % et un total annualisé sur un an de 11 %. Les rendements de l'élément revenu sont restés stables car l'occupation du portefeuille s'est améliorée à cause de la vigueur du secteur multifamilial qui a affiché une diminution des vacances de 135 points de base d'un trimestre à l'autre. Voici des extraits de la période en question :

Résultats du GRESB pour 2022 : Le GRESB est le repère global en ce qui concerne les activités environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) pour les biens immobiliers. Le repère de 2022 a affiché une croissance totale plus forte que jamais avec 1820 participants actuels dans le monde entier, regroupant des actifs bruts pour une valeur de 6,9 trillions de dollars américains sur 74 pays. Au cours du troisième trimestre, il a effectué sa cinquième présentation au GRESB et il a une fois de plus été reconnu comme un exécutant exceptionnel. Le Fonds a obtenu une cote de la cinquième étoile du GRESB (quintile supérieur) et s'est situé parmi le septième principal percentile des participants dans la catégorie globale des éléments diversifiés, non inscrits ou essentiels (« Diversified / Non-listed / Core »). Les résultats de 2022 nettement l'engagement permanent du Fonds à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à susciter des répercussions environnementales et sociales généralement positives dans les collectivités où nous investissons. Nous continuons à progresser vers un objectif de zéro émissions nettes pour 2050.

Activité de financement : Idéalement situé au cœur du secteur Annex/Yorkville de Toronto, le 50 Prince Arthur est le meilleur de sa catégorie parmi les immeubles locatifs et il présente de grandes suites mises à jour et desservies par un grand nombre de commodités internes tout en étant à proximité de certains des plus gros services de la ville. Au cours du troisième trimestre, l'administration a pris une nouvelle initiative

assurée par la SCHL pour le financement de l'actif jusqu'à une valeur de 65 millions de dollars, portant le ratio prêt-valeur du Fonds à 19,2 %, soit à 150 points de base de plus qu'au début de 2022. Le Fonds emploie une stratégie de dette avec un taux d'intérêt fixe et prudent à un niveau moyen pondéré d'environ 3,3 %.

Mise à jour sur l'aménagement : Vancouver Centre II est un centre intergénérationnel pour le Fonds. Bien situé dans le quartier des affaires et directement relié à la Canada Line utilisée par le système de transport rapide Sky Train du Metro Vancouver, l'immeuble est maintenant largement achevé et a accueilli ses premiers occupants. Veuillez visiter le site Web suivant pour en apprendre davantage : <https://www.vancouvercentre.com/>

Perspectives d'avenir : Dans un milieu où les taux d'intérêt sont en évolution, les valeurs estimatives des actifs ont légèrement diminué; toutefois, de solides éléments de base à la fois dans les catégories d'actifs industriels et multifamiliaux, ont stimulé la croissance des taux de location, compensant parfois les répercussions des nouvelles attentes en matière de rendement. Le Fonds a une exposition limitée (11 % de l'espace commercial) au risque de refinancement en 2023 et a pris d'importants engagements en capitaux pour s'assurer que le portefeuille continue à attirer et à retenir des locataires pour produire de solides résultats à l'intention des intervenants.

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

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

Centre droit: 50 Prince Arthur, Toronto (ON)

Droit: 50 Prince Arthur, Toronto (ON)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T3 BULLETIN 2022

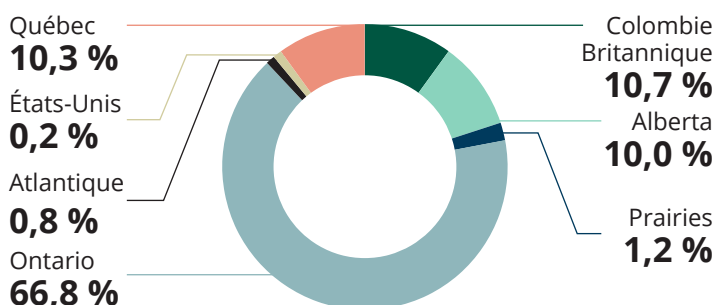
RENDEMENT BRUT	1 ans	Annualisé 3 ans	5 ans	10 ans	YTD 30-Sept
Revenu	3,4 %	3,7 %	3,9 %	4,3 %	2,5 %
Capital	7,5 %	4,2 %	4,0 %	3,4 %	4,6 %
Total	11,0 %	7,9 %	7,9 %	7,7 %	7,1 %

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

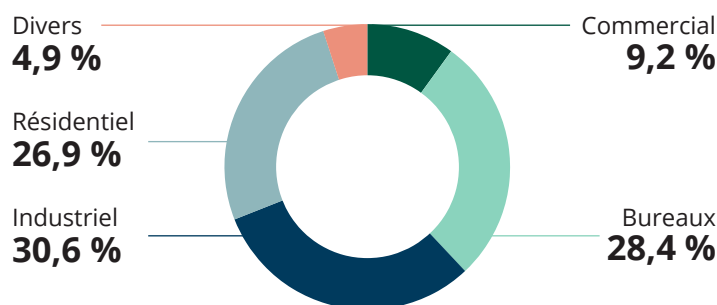
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2017	2018	2019	2020	2021	YTD 30-Sept
Immobilier	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 526 \$
Encaisse	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	429 \$
Actif et passif à court terme	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(182) \$
Valeur brute du fonds	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 773 \$
Valeur nette du fonds	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 471 \$
Debt/gross fund value	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	19,2 %

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

POURCENTAGE DU TAUX D'INOCCUPATION TOTAL PAR TYPE	
Commercial	0,4 %
Bureaux	6,9 %
Industriel	1,0 %
Résidentiel	0,5 %
Total par type	8,8 %

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.