



# FONDS IMMOBILIER CANADA VIE

T4 BULLETIN 2022

## Principaux faits

Date d'établissement

**2005**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**6,8G \$**

Valeur nette du Fonds

**5,4G \$**

Rapport prêt-valeur

**20,2 %**

Nombre de propriétés

**128**

Nombre de pieds  
carrés (établissements  
commerciaux)

**15,2M**

Nombre de logements  
résidentiels

**5 950**

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1 a affiché un rendement total brut de 7,2 % pour l'année civile 2022. Les segments industriel et résidentiel du portefeuille ont mené le rendement car chacun d'eux a bénéficié d'une dynamique favorable du marché ayant donné lieu à une forte croissance du taux de location. Il en a résulté dans l'ensemble un équilibre entre revenu et capital, en harmonie avec le rendement total à long terme pour trois (7,1 %) et cinq ans (7,5 %). Cette fois encore, le taux d'occupation a dépassé 90 % pour se fixer à 91,3 % à la fin de l'année. Bien que le secteur des immeubles à bureaux éprouve encore des difficultés car les locataires envisagent leurs stratégies de retour aux bureaux d'après la pandémie, toutes les autres catégories d'actifs (résidentielle à 2,85 %, industrielle à 2,03 % et vente au détail à 3,69 %) ont maintenu un rendement admirable. Voici les principales mises à jour des activités du trimestre :

**Aménagements :** Le 261 Abbotside Way est un immeuble industriel de 138 000 pieds, d'une hauteur libre de 36 pieds, occupant une parcelle de 7,9 acres à Caledon (Ontario) avec un accès direct à l'autoroute 410, et offrant une grande connectivité avec les marchés du travail et environnants de la région du Grand Toronto. L'immeuble est conçu avec la capacité d'accueillir une grande diversité de locataires avec des murs mitoyens. L'emplacement a été acquis vers la fin de 2020; la construction a débuté en décembre 2021, est presque achevée et devrait prendre fin au début de 2023. D'autres détails sont disponibles sur le lien suivant : <https://261abbotsideway.com/>

**Financement :** Le 8350-8450 Lawson Road à Milton (Ontario) est un portefeuille industriel de 560 000 pieds carrés occupant une trentaine d'acres de terrain et comprenant trois immeubles de nouvelle génération à locataires multiples, construits entre 2006 et 2008. Les immeubles sont bien situés et offrent une visibilité directe à partir de l'autoroute 401. En décembre, les administrateurs ont mis au point un financement de 77 millions sur cinq ans pour le portefeuille. Durant l'année 2022, le rapport

prêt-valeur (RPV) du Fonds a augmenté de 260 points de base pour atteindre

un objectif stratégique à court terme de 20,2 %. Tout le financement du Fonds est basé sur un taux fixe en fonction d'un profil d'échéance équilibré. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire est de 3,3 %.

**Perspectives d'avenir :** La Banque du Canada a commencé à signaler une pause conditionnelle au cycle de hausse des taux d'intérêt qui avait propulsé la croissance de la politique monétaire de 0,25 % à 4,25 % grâce à sept hausses consécutives en 2022. La stabilisation des taux d'intérêt serait un signal bienvenu et contribuerait à restaurer la confiance des investisseurs et envers l'économie. Le Fonds est bien placé pour aborder 2023 car seulement 9,4 % des baux commerciaux du portefeuille arrivent à expiration. Alliée à une solide occupation sur place, l'exposition limitée au refinancement des baux en 2023 devrait maintenir un rendement uniforme du revenu pour tous les intervenants.

Gauche : 261 Abbotside Way, Caledon (ON)

Centre : Bayview Village, Toronto (ON)

Droite : 8350-8450 Lawson Road, Milton (ON)

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER CANADA VIE

T4 BULLETIN 2022

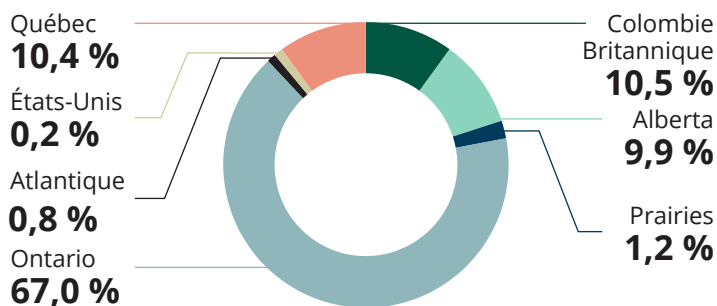
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	3,3 %	3,6 %	3,9 %	4,3 %	3,3 %
Capital	3,9 %	3,4 %	3,6 %	2,1 %	3,9 %
Total	7,2 %	7,0 %	7,5 %	7,2 %	7,2 %

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

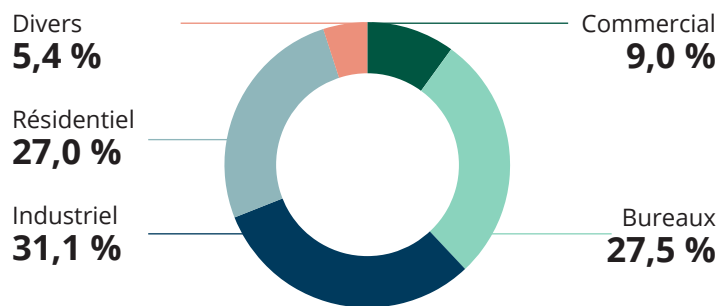
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2017	2018	2019	2020	2021	YTD 31-Dec
Immobilier	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$
Encaisse	547 \$	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$
Actif et passif à court terme	(85) \$	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$
Valeur brute du fonds	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$
Valeur nette du fonds	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$
Debt/gross fund value	17,2 %	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %

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

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

Commercial	0,4 %
Bureaux	7,2 %
Industriel	0,8 %
Résidentiel	0,6 %
Total par type	8,9 %

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.