

# Fonds Immobilier De La Great-West

T1 Bulletin 2026

## Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

ACTIFS  
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

5,6 G\$

Valeur nette du Fonds

4,0 G\$

Rapport prêt-valeur

29,9%

Nombre de propriétés

95

Nombre de pieds carrés  
(établissements  
commerciaux)

12,8M

Nombre de logements  
résidentiels

5 642

Image: Berczy Square,  
33 Yonge St,  
Toronto (On.)

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

Le rendement du fonds a continué de prendre de l'élan au premier trimestre de 2026, inscrivant un rendement total de 1,57 %, soutenu par un rendement du revenu solide de 1,00 %, ainsi que par un redressement positif tant de la croissance du capital que des incidences liées à la valeur de marché de la dette. Les résultats reflètent un point d'inflexion du rendement, le fonds ayant inscrit son meilleur rendement trimestriel des 15 derniers trimestres. Cette amélioration est également mise en évidence par le rendement relatif du fonds, qui a surpassé l'indice de référence des fonds immobiliers canadiens MSCI/REALPAC et son groupe de pairs au sein de cet indice sur le plan du rendement total.

## Facteurs de rendement

Le rendement des immeubles de bureaux a été un contributeur notable au premier trimestre de l'année, la phase de reprise étant fermement établie en raison des récentes améliorations rapides dans la région du Grand Toronto. La croissance du revenu s'est stabilisée au niveau des moyennes historiques du fonds et devrait se raffermir davantage à mesure que les baux des immeubles de bureaux plus importants récemment signés prendront effet. Dans l'ensemble, les conditions actuelles du marché demeurent favorables, malgré l'incertitude macroéconomique généralisée, car le nombre restreint de mises en chantier réduira l'offre dans les quatre catégories d'actif. Une contrainte importante de la disponibilité future est prévue au cours des prochaines années, car la demande refoulée augmentera, en particulier pour les épiceries de quartier et les immeubles de bureaux de catégorie A+.

## Activité du fonds

Les rénovations ont été achevées dans le hall du 33, Yonge Street à la fin du trimestre et l'immeuble a été dévoilé sous le nouveau nom et la nouvelle marque de Berczy Square. Le réaménagement complet comprenait une restructuration et une modernisation complètes du rez-de-chaussée ainsi que l'installation d'un écran numérique à DEL de 9 étages, à la suite d'un vaste programme de réaménagement sur deux ans. La propriété peut maintenant compter sur une offre de services et de commodités attrayante, affiche un taux d'occupation engagé de 96 % et présente un profil résolument tourné vers l'avenir au cœur du marché des immeubles de bureaux de Toronto. Le fonds a également conclu une vente avec un utilisateur d'un immeuble industriel de catégorie A nouvellement construit à Varennes, au Québec, au premier trimestre de 2026, le prix de clôture étant supérieur à la valeur comptable, ce qui confirme de nouveau l'alignement entre les valeurs sous-jacentes des actifs du portefeuille et les prix du marché.

## Perspectives à court terme

Le FPIC a subi des répercussions directes limitées, le cas échéant, de la récente volatilité des prix de l'énergie, ce qui témoigne des caractéristiques défensives de la stratégie immobilière du fonds. Bien que les prix élevés du pétrole à l'échelle mondiale puissent soutenir l'activité du secteur de l'énergie et la demande d'espaces de bureaux dans les régions qui profitent de la hausse des exportations, comme l'Alberta, ils peuvent aussi exercer des pressions sur les segments des dépenses de consommation et sur l'inflation. Dans ce contexte, l'exposition diversifiée du fonds à l'ensemble des catégories d'actif, des régions et des profils de locataires procure une résilience grâce aux flux de trésorerie durables découlant de la volatilité qui pourrait être attribuable à des perturbations macroéconomiques et géopolitiques à court terme. L'augmentation des baux contractuels assure une croissance du revenu intégrée, tandis que la stabilité des valorisations des actifs améliore la capacité du fonds à produire un rendement défensif et à composer avec des périodes d'incertitude mondiale accrue, y compris les tensions géopolitiques persistantes au Moyen-Orient.

Le portefeuille est bien positionné pour profiter d'une amélioration de la stabilité du revenu grâce à la résilience des flux de trésorerie et en composant avec le contexte macroéconomique changeant. La nouvelle offre limitée à court terme dans chacune des quatre catégories d'actif de base devrait soutenir les flux de trésorerie durables et le potentiel d'appréciation du capital à mesure que les conditions se normalisent.

# Fonds Immobilier De La Great-West

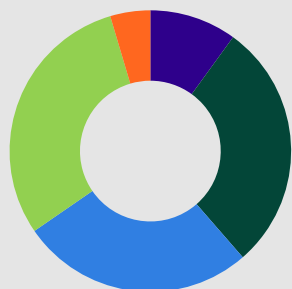
## T1 Bulletin 2026



Redement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Mar
Revenu	3,8%	3,6%	3,6%	3,9%	1,0%
Capital	(2,0%)	(4,0%)	(0,8%)	0,6%	0,6%
<b>Total</b>	<b>1,9%</b>	<b>(0,3%)</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>1,6%</b>

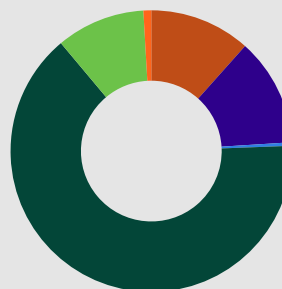
Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2021	2022	2023	2024	2025	31-Mar
Immobilier	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	5 503 \$	5 525 \$
Encaisse	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	259 \$	261 \$
Actif et passif à court terme	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(145) \$	(148) \$
Valeur brute du fonds	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	5 617 \$	5 638 \$
Valeur nette du fonds	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	3 996 \$	3 954 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,8%	17,7%	20,2%	26,2%	28,9%	29,9%

### Diversification par type (Brut)



Commercial	10,0%
Bureaux	28,6%
Industriel	26,8%
Résidentiel	30,0%
Divers	4,6%

### Diversification by région (Brut)



Colombie-britannique	11,6%
Alberta	12,4%
Prairies	0,4%
Ontario	64,5%
Québec	10,2%
Canada Atlantique	0,9%

### Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	0,4%
Bureaux	7,0%
Industriel	2,2%
Résidentiel	1,8%
<b>Total par type</b>	<b>11,4%</b>

### Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	0,5%
Alberta	2,3%
Prairies	0,4%
Ontario	7,4%
Québec	0,5%
Canada Atlantique	0,3%
<b>Total par région</b>	<b>11,4%</b>

Image: Disposition d'actif industriel, Varennes (Qc.)