



## Principaux faits

Date d'établissement

**1981**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**6,6G \$**

Valeur nette du Fonds

**5,2G \$**

Rapport prêt-valeur

**21,4 %**

Nombre de propriétés

**126**

Nombre de pieds  
carrés (établissements  
commerciaux)

**15,2M**

Nombre de logements  
résidentiels

**5 937**

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T1 BULLETIN 2023

Afin de réduire les niveaux extrêmes d'inflation, la Banque du Canada (BDC) a élevé, en huit étapes consécutives, le taux de financement au jour le jour. La messagerie a suggéré que le taux de 4,5 % aurait, au moins temporairement, un effet stabilisateur permettant à la banque centrale de vérifier l'efficacité de son changement de politique monétaire. Les biens immobiliers commerciaux sont traditionnellement évalués en moyenne selon une hausse d'écart de 200 à 500 points de base par rapport à un taux sécuritaire (celui des obligations d'épargne du gouvernement du Canada sur 10 ans). L'écart tient compte des résultats généralement obtenus par les investisseurs, et notamment de la capacité d'adapter la dette au rendement escompté. Les rendements obligataires se sont accrus en réponse aux mesures prises par la BDC, augmentant le coût de la dette et diminuant ainsi la valeur des actifs. L'élément revenu du profil de rendement du Fonds a partiellement compensé les baisses d'évaluation, entraînant un modeste déficit pour le premier trimestre de 2023.

**Construction du portefeuille :** Les administrateurs du Fonds ont activement remanié les pondérations dans tout le portefeuille pour continuer à bien exécuter le mandat principal qui vise un rendement régulier. À la fin de 2016, à peu près la moitié du capital du Fonds a été investi dans les immeubles à bureaux. On a constaté qu'une rotation s'imposait pour mieux diversifier le portefeuille en modifiant prudemment sa composition afin de compenser la volatilité des rendements. Jusqu'à présent, grâce à une série d'aménagements et de transactions, la proportion des bureaux du portefeuille a diminué de moitié. L'investissement du Fonds dans la catégorie d'actifs représente maintenant le troisième plus gros secteur de pondération parmi les quatre catégories principales. Bien que des obstacles subsistent à court et à moyen terme, les responsables sont nettement convaincus de la viabilité à long terme des principaux actifs de bureaux dans le portefeuille.

**Pourquoi investir dans le FPIC?** Depuis 1981, le Fonds de placement immobilier canadien no 1 fournit aux intervenants des rendements cohérents et généralement prévisibles avec le temps, comme l'attestent les périodes antérieures de trois, cinq, 10 et 15 ans où le rendement brut total s'est situé entre 6,1 % et 7,3 %. Au cours

de la dernière décennie, il a dépassé ceux des sociétés de placement immobilier (S&P TSX) et des obligations (FTSE TMX) et ressemblait à celui des titres canadiens (S&P TSX) avec toutefois une volatilité nettement inférieure et une corrélativité négative limitée dans chaque cas, de sorte que le Fonds complétait un portefeuille de catégorie à actifs multiples. Historiquement, l'immobilier s'est aussi révélé une protection raisonnable contre l'inflation à cause des hausses de taux de location contractuels visant les baux commerciaux et les contrats de courte durée au sein du secteur des logements multifamiliaux. De plus, la hausse des coûts de remplacement pourrait entraver l'arrivée de nouveaux produits concurrentiels. Le Fonds adopte une approche de placement à long terme qui compense les effets négatifs des cycles du marché et bénéficie de facteurs conjugués. Des évaluations trimestrielles de l'extérieur, alliées à un processus d'évaluation interne mensuel, font en sorte que les valeurs sont à jour et conformes aux conditions du marché. Pour en apprendre davantage sur le Fonds, veuillez consulter le lien suivant : [www.gwlrealtadv.com/fr/investissez-avec-nous/](http://www.gwlrealtadv.com/fr/investissez-avec-nous/)

# FONDS IMMOBILIER DE LA GREAT-WEST

T1 BULLETIN 2023

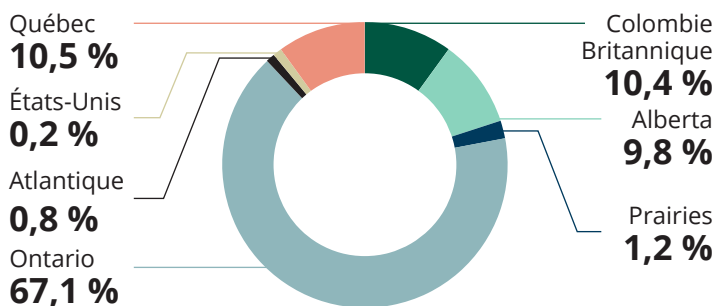
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Mar
Revenu	3,4 %	3,6 %	3,8 %	4,2 %	0,9 %
Capital	(1,6) %	2,5 %	3,1 %	2,6 %	(1,7) %
Total	1,8 %	6,4 %	6,1 %	5,8 %	(0,8) %

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

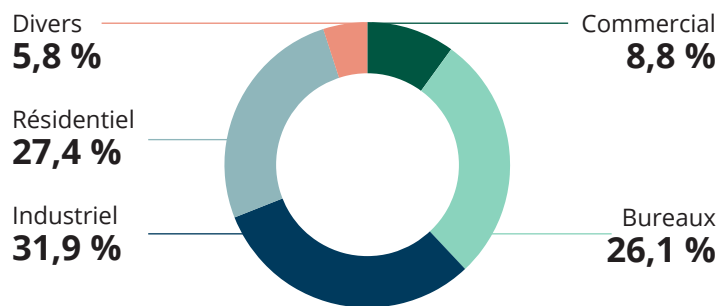
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2018	2019	2020	2021	2022	YTD 31-Mar
Immobilier	5 288 \$	5 966 \$	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 479 \$
Encaisse	457 \$	443 \$	831 \$	449 \$	415 \$	341 \$
Actif et passif à court terme	(79) \$	(172) \$	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(164) \$
Valeur brute du fonds	5 666 \$	6 238 \$	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 655 \$
Valeur nette du fonds	4 747 \$	5 163 \$	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	5 232 \$
Debt/gross fund value	16,2 %	17,2 %	17,8 %	17,7 %	20,2 %	21,4 %

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

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

Commercial	0,3 %
Bureaux	7,7 %
Industriel	0,7 %
Résidentiel	0,8 %
Total par type	9,5 %

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.