

Fonds Immobilier De La Great-West

T1 Bulletin 2025



Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

6,0 G\$

Valeur nette du Fonds

4,2 G\$

Rapport prêt-valeur

28,8 %

Nombre de propriétés

101

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

13,3 M

Nombre de logements résidentiels

5 483

Image : Centre Logistique Stoney North
– Princess Auto, Calgary (Alb.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Le Fonds a produit un rendement total de 13 points de base au cours du premier trimestre de 2025, surtout imputable à la solidité du revenu (0,97 points de base), compensée par une perte de capital modérée (- 28 points de base) et par une évaluation à la valeur du marché de la dette du Fonds (- 56 points de base).

Aménagements

Le FPIC a effectué une importante transaction de location à bail pendant le premier trimestre au Centre de logistique, à Balzac (Alberta), avec Princess Auto, un détaillant canadien d'outils et d'équipement. L'entrepôt ultramoderne de 605 000 pi. car. sera élaboré par Conseillers immobiliers et Enright Capital pour le locataire au nom du Fonds. Il marquera la première étape du projet d'aménagement Stoney North qui accueillera finalement environ 2,2 millions de pi. ca. de nouveau terrain industriel réparti sur 118 acres.

Le 185 Enfield, situé à Mississauga (Ont.), est arrivé à l'achèvement substantiel de sa construction au cours du premier trimestre. Cet immeuble résidentiel de 35 étages a constitué une importante étape du Fonds en contribuant, au cours des cinq dernières années, à la fourniture de plus de 1 200 nouveaux logements locatifs à un marché canadien sous-alimenté. L'actif en est maintenant à l'étape initiale de location à bail.

Revitalisation des actifs

Deux des immeubles à bureaux du Fonds, au centre-ville de Calgary (Alberta), ont fait l'objet de rénovations substantielles sous forme d'importantes améliorations aux aires communes et d'une intégration stratégique de commodités de grande valeur. Ces modifications ont été apportées avec soin afin d'accroître le bien-être des locataires, de sorte que les nouvelles offres accrues, récemment dévoilées, favorisent à la fois la collaboration et la satisfaction des employés.

Gulf Canada Square présente maintenant un hall d'entrée récemment rénové, assorti d'un centre de conférences ultramoderne comptant sept salles de réunion entièrement équipées, un salon pour locataires doté d'une salle de jeux, et un patio externe agrémenté d'un foyer et de fonctions multimédias. Les améliorations au

niveau de la propriété ont contribué à obtenir plusieurs reconnaissances prestigieuses, y compris des certifications BOMA BEST 360, LEED Or et Fitwell.

Un peu plus loin, la Watermark Tower a introduit une transformation majeure débutant par un hall d'entrée redessiné qui accentue ses majestueux plafonds de 50 pieds de hauteur, et par une entrée extérieure remaniée assortie de fenêtres reliant le plancher au plafond. L'immeuble offre maintenant un ensemble complet de commodités, y compris un centre d'éducation physique entièrement équipé avec classes, un salon moderne pour locataires, un centre de conférences polyvalent, une aire de repos ainsi qu'un escalier menant à un lieu de rassemblement social et de collaboration intégré au hall d'entrée revitalisé.

Placements

Au cours du premier trimestre, le Fonds s'est départi de son intérêt de propriété dans un immeuble à bureaux de banlieue situé à Richmond (C.-B.) et dans un portefeuille industriel d'ancienne génération dans le secteur du Grand Toronto. La vente de ces actifs non stratégiques illustre une volonté permanente de recycler le capital afin de construire des actifs de nouvelle génération en des lieux durables qui produiront des rendements adaptés aux objectifs à long terme.

Perspectives d'avenir

La stratégie canadienne principale du Fonds continue à démontrer sa résilience grâce à la production de revenus stables, quelles que soient les fluctuations du marché. Les éléments fondamentaux pour la plupart des catégories et des géographies sont solides; de plus, la qualité et la diversification de l'ensemble des actifs du Fonds permettent d'envisager avec optimisme le reste de l'année 2025 et les années suivantes.

Fonds Immobilier De La Great-West

T1 Bulletin 2025

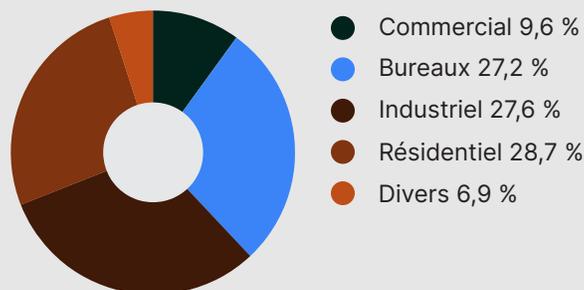
Rendement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Mar
Revenu	3,7 %	3,6 %	3,6 %	4,0 %	1,0 %
Capital	(4,5) %	(3,9) %	(0,5) %	0,9 %	(0,8) %
Total	(0,8) %	(0,3) %	3,1 %	4,9 %	0,1 %

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

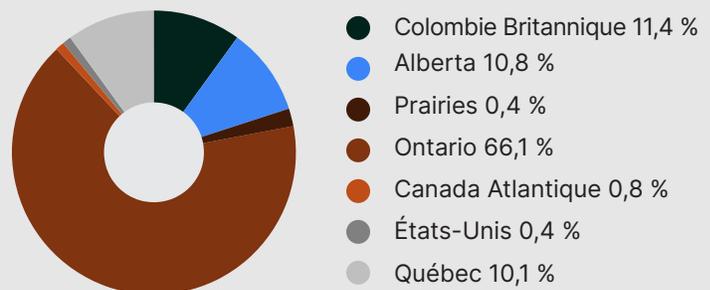
Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2020	2021	2022	2023	2024	31-Mar
Immobilier	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	5 916 \$	5 821 \$
Encaisse	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	303 \$	307 \$
Actif et passif à court terme	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(185) \$	(172) \$
Valeur brute du fonds	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	6 034 \$	5 956 \$
Valeur nette du fonds	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 335 \$	4 238 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,8 %	17,7 %	20,2 %	26,2 %	28,2 %	28,8 %

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

Diversification Par Type (Brut)



Diversification Par Région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	3,6 %
Bureaux	68,8 %
Industriel	14,5 %
Résidentiel	13,0 %
Total par type	100,0 %

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	5,2 %
Alberta	23,1 %
Prairies	3,3 %
Ontario	55,0 %
Québec	8,6 %
Canada Atlantique	4,9 %
États-Unis	0,0 %
Total par région	100,0 %

Image : Centre de conférences Gulf Canada Square, Calgary (Alb.)