



5140 YONGE STREET, TORONTO (ONTARIO)



NORTH YORK CENTRE, TORONTO (ONTARIO)



GRENADIER SQUARE (LE RENDU), TORONTO (ONTARIO)

En 2018, le Fonds immobilier de la Great-West en est à sa 38^e année de fonctionnement et constitue un des plus importants fonds immobiliers à capital variable au pays. Le premier trimestre a affiché un rendement total de 1,25 %, provenant surtout de l'élément revenu suscité par les 119 actifs de qualité qui constituent le portefeuille.

Les administrateurs font généralement preuve d'un « optimisme prudent » à mesure que l'industrie immobilière canadienne s'aventure dans l'année 2018. Les éléments fondamentaux sont solides sur la plupart des gros marchés bien que la volatilité politique et socio-économique donne lieu à des forces externes susceptibles d'avoir un effet perturbateur. Une application stricte de la stratégie d'assurance et de portefeuille restera indispensable pour le déploiement efficace du nouveau capital.

Placements : En janvier, le Fonds a acquis un intérêt franc de 100 % dans un site d'aménagement multirésidentiel de 0,45 acre, à l'intersection de la 13^e avenue S.-O. et de la 8^e rue S.-O., dans le district « beltline » à usages mixtes et en expansion rapide, de Calgary (Alberta), pour 11 millions de dollars. Le concept initial prévoit la construction d'un immeuble multifamilial en béton de 24 étages comprenant un rez-de-chaussée réservé à des magasins de détail et environ quatre étages et demi de stationnement souterrain. Cette acquisition permet au Fonds d'ajouter son deuxième actif multifamilial à Calgary, en fonction des conditions du marché, ce qui contribuera à appliquer une stratégie visant à axer le portefeuille local sur des placements plus prudents. L'aménagement joue encore un grand rôle pour le Fonds en produisant des rendements supérieurs, ajustés en fonction du risque, dans les acquisitions effectuées sur le marché libre.

Le point sur la location à bail : Le trimestre s'est terminé avec un taux d'occupation de 93 %,

contribuant à la stabilité du rendement du revenu. Fait tout aussi important, le profil d'expiration des baux pour le Fonds est bien réparti car aucune année ne présente un risque supérieur à 16 %. La durée moyenne pondérée des baux du portefeuille demeure supérieure à cinq ans.

À noter qu'au cours du trimestre, les administrateurs ont négocié un nouveau bail de 10 ans pour une superficie de 50 000 pieds carrés au 5140, rue Yonge à Toronto (Ont.). Celle-ci constitue 9 % de la surface louable nette et améliore substantiellement le profil de location de l'actif. Le locataire, un cabinet de consultation de taille moyenne, offre une gamme complète de services actuariels et connexes et possède des bureaux situés dans de grands centres de tout le Canada et des Caraïbes.

État des projets d'aménagement :

Rappelons que la construction de Grenadier Square, adjacent au High Park de Toronto (Ont.), a commencé en mars 2017. Ce projet de deux tours, qui ajoutera 528 logements au complexe,

est maintenant en bonne voie de construction et, malgré un hiver apparemment interminable, devrait être achevé comme prévu en 2019. Pour en apprendre davantage sur l'état du projet, veuillez consulter le site <http://www.grenadiersquareredevelopment.com/>.

Perspectives d'avenir : Le Fonds a prévu de faire l'acquisition d'un centre commercial de nouvelle génération, ayant une épicerie comme locataire principal, dans la région d'Ottawa, et de se départir d'un établissement autonome de vente au détail à un seul locataire, situé dans la région du Grand Toronto. Le financement de la dette demeure attrayant à long terme et le Fonds tentera de s'en servir de manière stratégique pour réduire ses actuels coûts de base et améliorer son rendement constituant un levier.

119 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 5,01 MILLIARDS DE DOLLARS AU 31 MARS 2018

Lancé en 2005, le Fonds de placement immobilier de la Canada-Vie investit dans le Fonds immobilier de la Great-West, établi en 1981, ainsi que dans un portefeuille de 119 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 5,01 milliards de dollars. Son objectif est de fournir aux investisseurs des rendements de location stables et la perspective d'une appréciation à long terme du capital.

RENDEMENT BRUT

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

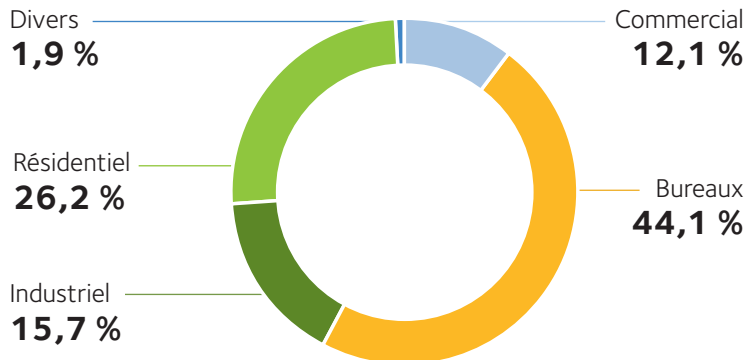
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2013	2014	2015	2016	2017	31-Mar
Immobilier	\$ 3,937	\$ 4,151	\$ 4,312	\$ 4,589	\$ 4,965	\$ 5,011
Encaisse	\$ 579	\$ 495	\$ 491	\$ 512	\$ 547	\$ 465
Actif et passif à court terme	\$ (36)	\$ (16)	\$ (38)	\$ (52)	\$ (85)	\$ (77)
Valeur brute du fonds	\$ 4,480	\$ 4,630	\$ 4,765	\$ 5,049	\$ 5,427	\$ 5,399
Valeur nette du fonds	\$ 3,608	\$ 3,769	\$ 3,956	\$ 4,218	\$ 4,492	\$ 4,498
Dette/valeur brute du fonds	19.5%	18.6%	17.0%	16.5%	17.2%	16.7%

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

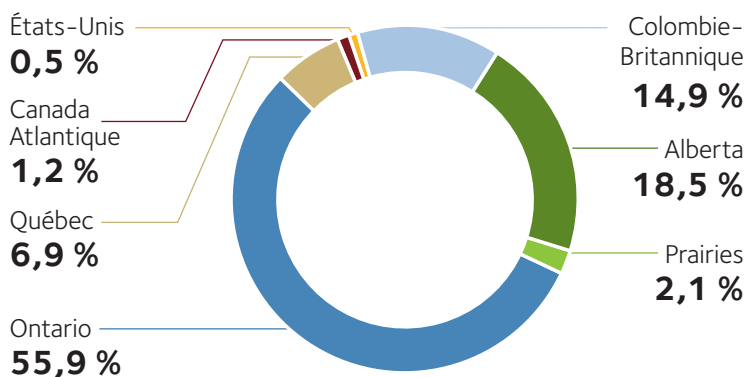
DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



INOCCUPATION

Commercial	4,4 %
Bureaux	13,4 %
Industriel	4,5 %
Résidentiel	4,0 %
Divers	0,0 %
Total par type	7,4 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	6,4 %
Alberta	7,0 %
Prairies	1,4 %
Ontario	4,4 %
Québec	18,5 %
Canada Atlantique	12,9 %
États-Unis	68,9 %
Total par région	7,4 %

Toute affirmation contenue dans le présent rapport concernant le rendement financier futur du fonds est entre autres assujettie aux risques, aux incertitudes et aux hypothèses liés au fonds, aux facteurs économiques et aux marchés immobiliers en général. De telles affirmations ne constituent pas des garanties d'un rendement futur, et les événements et les résultats réels peuvent différer considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs figurant au présent rapport.