



5140 YONGE, TORONTO (ONTARIO)



BARCLAY SQUARE CALGARY (ALBERTA)



LAIRD BUSINESS PARK, MISSISSAUGA (ONTARIO)

Le Fonds immobilier de la Great-West a terminé l'année sur une note positive, offrant aux investisseurs un rendement brut total de 7,1 %. Malgré des écueils liés aux difficultés du marché des immeubles à bureaux de Calgary, le rendement du capital du Fonds (2,7 %) a clôturé à son plus haut niveau depuis 2013. Le rendement de l'année a aussi bénéficié d'une baisse de 130 points de base dans le taux de vacances de l'ensemble du portefeuille pour conclure 2018 à 6,3 %, ce qui représente le plus bas niveau depuis 2008. Avec une faible corrélation, une volatilité nettement moindre par rapport aux marchés boursiers (l'indice TSX de S and P avait baissé d'environ 11 % en 2018) et la consistance des titres de type obligataire, les résultats de 2018 rappelleront aux investisseurs les mérites d'avoir un ensemble diversifié d'immeubles de qualité institutionnelle dans leurs portefeuilles généraux de placement. Voici un résumé des activités du quatrième trimestre :

Placements : En octobre, le Fonds a acquis son deuxième lieu d'aménagement multirésidentiel dans le district Beltline de Calgary. La parcelle de 0,4 acre, située au coin de la 13^e avenue et de la 8^e rue, est directement adjacente à l'emplacement acquis plus tôt dans l'année et est actuellement améliorée par un immeuble de classe « C » de 35 000 pieds carrés connue sous le nom de Barclay Square. Le futur réaménagement des deux emplacements, prévu pour une exécution en étapes, suscitera des économies d'échelle et opérationnelles, tout en contribuant à améliorer la position des divers actifs du Fonds sur le marché.

Les nouveaux placements immobiliers effectués durant l'année représentaient une valeur d'environ 108 millions de dollars pour cinq acquisitions; deux actifs non essentiels ont été vendus pour 26,5 millions de dollars.

Financement : En novembre, le 5140 rue Yonge a fait l'objet d'un nouveau financement. Une hypothèque d'un terme de 10 ans, pour

un montant de 100 millions de dollars, a été greffée sur l'immeuble avec un écart favorable de 145 points de base au-dessus du taux obligataire canadien et ne prévoit que le paiement des intérêts durant les trois premières années. L'immeuble rapproche le Fonds de son objectif de levier à court terme. L'actif, qui fait partie du North York City Centre, est un immeuble de 24 étages, occupant 555 000 pieds carrés, ayant un accès direct aux transports en commun de Toronto et détenant une certification BOMA BEST de niveau 3.

Les activités de financement pour l'année ont réduit à 3,6 %, soit de 15 points de base, le taux d'intérêt moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille. Avec un rapport prêt/valeur prudent de 16,2 % pour l'ensemble du portefeuille, les administrateurs du Fonds continueront à chercher des occasions de profiter d'un marché attrayant des titres de dette en appliquant sélectivement de nouveaux effets de levier pour l'année prochaine.

Perspectives d'avenir : Avec un faible taux de vacances, un profil équilibré d'échéances et de solides bases de marché dans la plupart des régions du pays, le Fonds est bien placé pour aborder avec optimisme l'année 2019. La Banque du Canada semble manifester une certaine prudence dans le rythme et la fréquence des futures augmentations de taux, puisque des prévisions de croissance économique ont raté leur cible. Au moins à court terme, la dette devrait rester peu coûteuse. Chez nos voisins du Sud, la Réserve fédérale semble avoir adopté une attitude légèrement plus énergique, ce qui pourrait maintenir la pression sur le dollar canadien et augmenter l'attrait des exportations canadiennes, alimentant ainsi davantage un marché industriel déjà très robuste. La technologie jouera certainement encore un rôle vital pour transformer le secteur immobilier commercial, depuis longtemps réfractaire à l'adaptation. Il faudra faire preuve d'innovation pour ne pas se laisser distancer.

123 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 5,3 MILLIARDS DE DOLLARS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Établi en 1981, le Fonds immobilier de la Great-West investit dans un portefeuille de 123 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 5,3 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			2018
	10 ans	5 ans	3 ans	
Revenu	5,0 %	4,5 %	4,4 %	4,3 %
Capital	3,3 %	1,6 %	1,8 %	2,7 %
Total	8,3 %	6,2 %	6,2 %	7,1 %

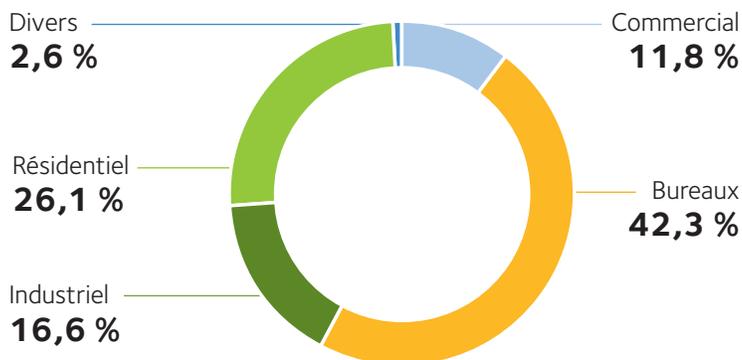
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Immobilier	3 937 \$	4 151 \$	4 312 \$	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$
Encaisse	579 \$	495 \$	491 \$	512 \$	547 \$	457 \$
Actif et passif à court terme	(36) \$	(16) \$	(38) \$	(52) \$	(85) \$	(79) \$
Valeur brute du fonds	4 480 \$	4 630 \$	4 765 \$	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$
Valeur nette du fonds	3 608 \$	3 769 \$	3 956 \$	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$
Dette/valeur brute du fonds	19,5 %	18,6 %	17,0 %	16,5 %	17,2 %	16,2 %

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

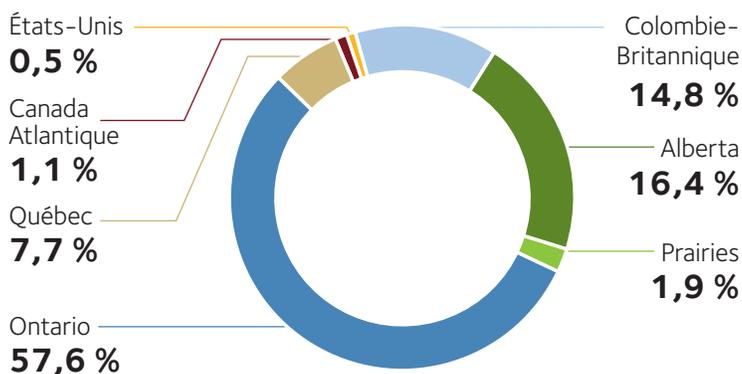
DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



INOCCUPATION

Commercial	5,2 %
Bureaux	10,3 %
Industriel	3,7 %
Résidentiel	5,1 %
Divers	0,0 %
Total par type	6,3 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	7,5 %
Alberta	8,7 %
Prairies	5,8 %
Ontario	3,4 %
Québec	8,4 %
Canada Atlantique	10,9 %
États-Unis	63,9 %
Total par région	6,3 %

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.