



Vancouver Centre II, Vancouver (C.B.)



5999 Monkland Ave, Montréal (Québec)



1350-1360 René-Lévesque, Montréal (Québec)

Le Fonds immobilier de la Great-West a maintenu sa vigueur durant le deuxième trimestre de 2019, affichant un rendement brut trimestriel de 2,3 %, qui a porté le total du début de l'année à 4,1 %. La valeur semestrielle souligne un récent point de capacité maximale pour le Fonds, un seuil non dépassé depuis 2013. L'élément revenu du capital (190 points de base depuis le début de l'année) demeure entraîné par les secteurs multi-résidentiel et industriel de Toronto, à cause d'une combinaison favorable entre un grand intérêt manifesté par les investisseurs et les contraintes régionales de l'offre et de la demande, qui propulsent les taux de location à la hausse. L'évolution des revenus (220 points de base depuis le début de l'année) durant le deuxième trimestre a surtout donné lieu à une baisse de 71 points de base dans le taux global d'inoccupation du portefeuille, clôturant le trimestre à 6,1 %, au niveau le plus bas depuis 2008. Voici un instantané des activités du Fonds pendant cette période :

Aménagement : Le deuxième trimestre s'est signalé par quelques étapes marquantes pour l'aménagement du Vancouver Centre II par le Fonds. Le terrassement sur place est maintenant terminé et l'on verse actuellement le béton pour les premiers étages souterrains. La tour commencera bientôt à s'élever au 733 Seymour, ce qui la place en bonne voie d'achèvement pour 2021. En ce qui concerne la location à bail, B2Gold s'est engagée par écrit à occuper trois étages de l'espace de choix de VCII, y compris une partie exclusive de la terrasse du toit de l'immeuble (Skyline Rooftop Deck). La transaction porte l'activité totale préalable à la location à environ 40 %. Dans un marché extrêmement serré parmi les immeubles à bureaux du centre-ville, VCII aura l'avantage d'être la première tour neuve achevée pendant l'actuel cycle d'aménagement.

Financement : Acquis en 2017, le 5999 Monkland est un immeuble multi-résidentiel de 165 logements situé au cœur du district Notre-Dame-de-Grâce de Montréal. En juin, le Fonds a obtenu un financement de remplacement

pour l'actif. L'hypothèque de 28 millions de dollars est assurée par la SCHL et présente un taux d'intérêt attrayant de 2,76 % pour toute la durée de 10 ans. Le Fonds continuera à chercher des occasions de tirer parti de sa grande participation à la catégorie d'actifs multi-résidentiels en capitalisant sur le delta réalisable du taux d'intérêt applicable au financement assuré par la SCHL plutôt que sur une dette hypothécaire conventionnelle.

Prix et reconnaissance : Le 1350-1360 René-Lévesque Ouest, un complexe de catégorie AAA, de 960 000 pieds carrés, au cœur du centre-ville de Montréal, a gagné le prix « Immeuble de l'année » lors du Gala des prix BOMA Québec. Ce prix récompense les sociétés immobilières commerciales ayant fait preuve de pratiques de gestion remarquables, fourni une infrastructure de qualité et démontré une conscience écologique. De plus, les administrateurs ont reçu deux prix lors de la conférence annuelle LEAP (Leadership in Environmental Advancement Program) d'HOOPP pour des initiatives touchant le Vancouver Centre II et le

840 Howe Street. Les prix LEAP honorent des réalisations exceptionnelles sur la durabilité et le leadership des équipes de gestion.

Perspectives d'avenir : Pendant que les marchés boursiers se relevaient d'un fléchissement à la fin de 2018, les tensions commerciales, les perspectives de croissance et le risque géopolitique demeuraient des sources possibles de préoccupation. Étant donné le pessimisme des investisseurs particulièrement à l'égard de la croissance, manifesté par les récentes inversions de la courbe de rendement, la Federal Reserve américaine pourrait envisager de réduire les taux à court ou à moyen terme, tandis que la Banque du Canada continue à prôner la patience. L'incertitude prédomine, mais le Fonds, avec ses propriétés inhérentes de couverture contre l'inflation, sa corrélation limitée avec les marchés boursiers et son rendement prévisible en matière de revenus, devrait continuer à jouer un rôle clef dans un portefeuille de placement diversifié.

125 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 5,7 MILLIARDS DE DOLLARS AU 30 JUIN 2019

Établi en 1981, le Fonds immobilier de la Great-West investit dans un portefeuille de 125 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 5,7 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
	3 ans	5 ans	10 ans	30-Juin
Revenu	4,4 %	4,5 %	4,9 %	2,2 %
Capital	2,4 %	2,0 %	3,6 %	1,9 %
Total	6,9 %	6,5 %	8,9 %	4,1 %

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

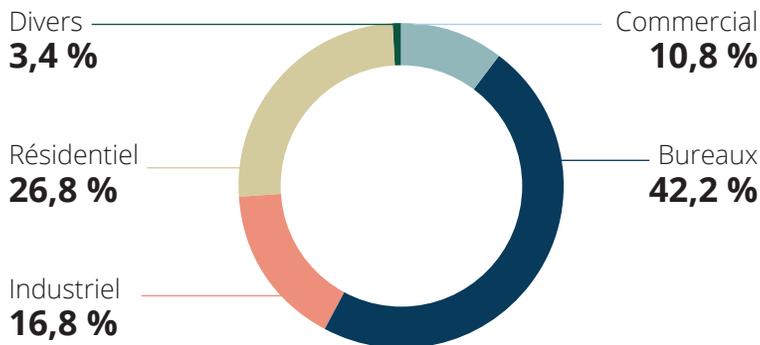
CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD 30-Juin
Immobilier	4 151 \$	4 312 \$	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 736 \$
Encaisse	495 \$	491 \$	512 \$	547 \$	457 \$	394 \$
Actif et passif à court terme	(16) \$	(38) \$	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(173) \$
Valeur brute du fonds	4 630 \$	4 765 \$	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	5 957 \$
Valeur nette du fonds	3 769 \$	3 956 \$	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	5 019 \$
Dette/valeur brute du fonds	18,6 %	17,0 %	16,5 %	17,2 %	16,2 %	15,8 %

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

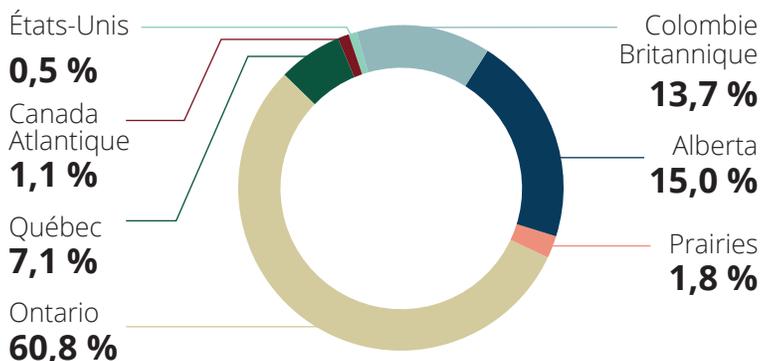
DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



INOCCUPATION

Commercial	5,2 %
Bureaux	10,4 %
Industriel	2,9 %
Résidentiel	5,4 %
Divers	0,0 %
Total par type	6,1 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	6,7 %
Alberta	9,6 %
Prairies	4,5 %
Ontario	3,4 %
Québec	6,3 %
Canada Atlantique	13,9 %
États-Unis	63,9 %
Total par région	6,1 %

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.