



1 Adelaide Street E, Toronto (Ontario)



20 Victoria Street, Toronto (Ontario)



The Diplomats, Burlington (Ontario)

Le Fonds immobilier de la Great-West a abordé l'année 2019 avec vigueur, avec un rendement brut total de 1,8 % au cours du premier trimestre. Soulignons qu'il s'agit de la meilleure période d'ouverture pour le Fonds depuis 2013 et qu'elle a ensuite contribué à un rendement total de 7,6 % sur 12 mois. Le portefeuille bien loué de 125 actifs de qualité institutionnelle continue à afficher un rendement solide tandis que les gains matériels obtenus dans les secteurs multirésidentiel et industriel de Toronto ont marqué le rendement de l'élément capital. Voici les faits saillants du Fonds pour le premier trimestre de l'année :

Placements : En février, le Fonds a acquis un intérêt de 35 % dans un complexe de bureaux et d'établissements de détail de 650 000 pieds carrés situé au centre-ville de Toronto, et ce, pour environ 170 millions de dollars. Cet actif, mieux connu sous le nom de Dynamic Funds Tower Complex, est situé au coin sud-est de Yonge et Adelaide. Il comprend le 1 Adelaide Street East, une tour à bureaux de 30 étages certifiée LEED® Or; le 20 Victoria Street, un immeuble à bureaux de type « boutique office building » de neuf étages, ainsi que le 85 Yonge Street, un immeuble de magasins à trois étages. Le complexe est actuellement loué à 99 %, entre autres à de gros locataires comme Scotia Capital Inc. et OPTrust. Le complexe de catégorie « A », relié au PATH, marque, pour le Fonds, une importante acquisition d'une propriété prestigieuse rarement disponible au centre-ville.

Financement : En plus de l'acquisition ci-dessus, un financement représentant 50 % du prix d'achat a été placé sur l'actif. Le complexe locatif a été financé par paiement de l'intérêt seulement avec capitalisation à l'échéance pendant toute

la durée à un taux nominal de 3,4 %. Le 5166-5170 Lakeshore Road, le « Diplomats », à Burlington (Ontario) est un complexe locatif de 203 appartements, assorti de nombreuses commodités et situé sur les rives du lac Ontario. En février, les administrateurs ont conclu une nouvelle hypothèque de 35 millions de dollars sur 10 ans, assurée par la SCHL et prévoyant un taux d'intérêt de 2,85 %.

Ensemble, les deux transactions réduiront le coût moyen pondéré total de la dette du portefeuille, amélioreront le rendement et rapprocheront le Fonds de son objectif à long terme en matière d'effet de levier.

Perspectives d'avenir : Après une décennie complète où ils étaient à la hausse, les principaux marchés du pays continuent à afficher de solides indicateurs de base avec des taux d'inoccupation exceptionnellement faibles et une croissance des taux de location supérieure à l'ensemble de l'économie. Un grand projet d'aménagement, portant sur la construction de nouveaux bureaux aux centres-villes de Toronto et de Vancouver, d'ici 2023,

pourrait interrompre la croissance, bien qu'une partie substantielle de l'espace soit déjà réservée. Le placement relatif à cette catégorie d'actif en 2018 a modifié les indices de référence, propulsant le capital à des niveaux exceptionnels pour la troisième année consécutive*. Bien que les rendements relatifs aux produits de catégorie investissement aient diminué, la demande reste considérable. Tous ces facteurs ne doivent pas faire négliger les risques inhérents à cette étape du cycle car, depuis peu, de grandes fluctuations laissent entrevoir la possibilité d'un ralentissement économique pouvant certainement modifier l'ensemble de notre industrie. Néanmoins, le souci de diversification et de rendement manifesté par le Fonds permet d'envisager avec optimisme le début de l'année. Pour l'avenir, les administrateurs demeurent résolus à trouver des occasions d'améliorer la qualité des biens immobiliers du portefeuille tout en favorisant le rendement pour les investisseurs.

*Source : CBRE

**125 PROPRIÉTÉS,
VALEUR MARCHANDE
BRUTE DE 5,6 MILLIARDS
DE DOLLARS AU
31 MARS 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 5,6 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	31-Mar
Revenu	4,4 %	4,5 %	5,0 %	1,1 %
Capital	2,1 %	1,8 %	3,4 %	0,7 %
Total	6,6 %	6,3 %	8,4 %	1,8 %

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

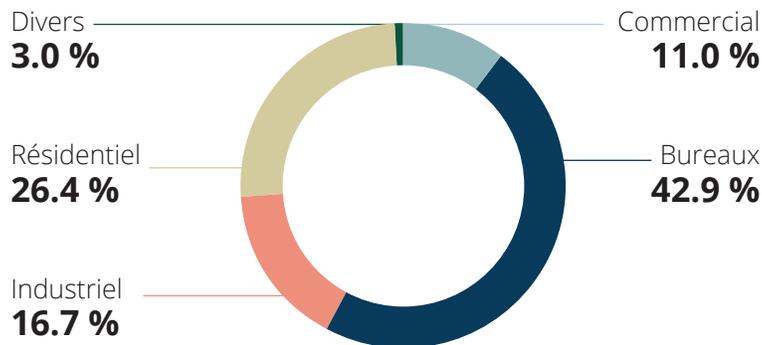
CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)

	2014	2015	2016	2017	2018	YTD 31-Mar
Immobilier	4 151 \$	4 312 \$	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 642 \$
Encaisse	495 \$	491 \$	512 \$	547 \$	457 \$	452 \$
Actif et passif à court terme	(16) \$	(38) \$	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(171) \$
Valeur brute du fonds	4 630 \$	4 765 \$	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	5 923 \$
Valeur nette du fonds	3 769 \$	3 956 \$	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	4 915 \$
Dette/valeur brute du fonds	18,6 %	17,0 %	16,5 %	17,2 %	16,2 %	17,0 %

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

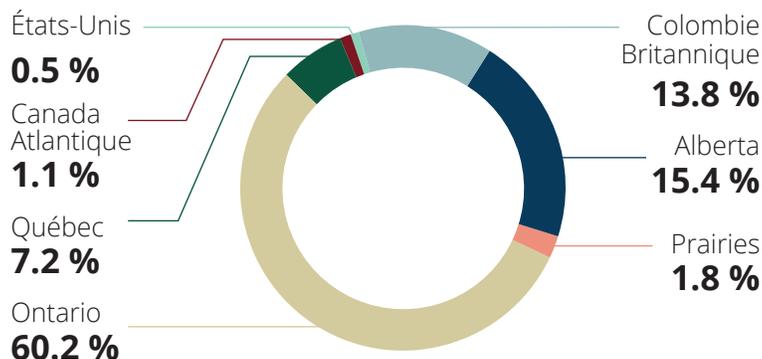
DIVERSIFICATION PAR TYPE
(Brut)



INOCCUPATION

Commercial	4,9 %
Bureaux	10,5 %
Industriel	4,9 %
Résidentiel	5,3 %
Divers	0,0 %
Total par type	6,8 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION
(Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	7,1 %
Alberta	9,6 %
Prairies	4,5 %
Ontario	3,8 %
Québec	10,4 %
Canada Atlantique	13,6 %
États-Unis	63,9 %
Total par région	6,8 %

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 sousentendus par les énoncés prospectifs figurant au présent rapport.