



Halton Hills Village, Halton (Ontario)



Goreway Business Park, Brampton (Ontario)



Jasper 111, Edmonton (Alberta)

Le Fonds immobilier de la Great West a clôturé la décennie en récompensant les investisseurs par son plus haut rendement annuel depuis 2013. Le quatrième trimestre a constitué la meilleure période de cette année, avec 270 points de pourcentage, contribuant au total de 9,1 % sur douze mois. Le rendement global a été calculé selon un équilibre entre les revenus et le capital, à mesure que les éléments fondamentaux du portefeuille se renforçaient dans tous les secteurs.

**Rendement des revenus :** Les rendements des revenus se fondent sur un portefeuille d'actifs bien loués, gérés en fonction de la croissance du revenu net d'exploitation (RNE). Cet élément du revenu est le moteur du Fonds depuis les débuts de ce dernier, et 2019 n'a pas fait exception. Le taux d'occupation du portefeuille a terminé l'année par un solide 94,3%, soit à 60 points de pourcentage de plus qu'à la fin de 2018, et a entraîné une hausse de 6 % du RNE. Le pourcentage de revenus du Fonds pour 2019 se situait à 4,2 %.

**Rendement en capital :** Le rendement en capital est le résultat de changements positifs survenus dans les valeurs des actifs, à cause d'un placement prudent du capital allié à l'état général du marché. Bien que les placements immobiliers commerciaux au Canada aient fléchi en 2019 après avoir affiché des niveaux exceptionnels en 2018, les prix des actifs institutionnels de qualité ont poursuivi leur tendance à la hausse. Nous attribuons le faible déploiement à la réticence des propriétaires devant la diversification plutôt qu'à un manque d'intérêt envers de nouveaux produits. La catégorie des actifs industriels a stimulé

le rendement en capital pour l'année, en contribuant à augmenter de plus de 10 % la valeur du Fonds et en dépassant pour la première fois le seuil de six milliards de dollars. Pour 2019, le rendement en capital du Fonds se situait à 4,9 %.

**Autres répercussions :** Le rendement total du Fonds regroupe les revenus et le capital produits par le portefeuille immobilier sous-jacent, avec diverses répercussions structurales comme l'encaisse et l'effet de levier. La gestion stratégique de chacun de ces éléments joue un rôle crucial à cet égard. Au cours de l'année, les administrateurs ont réduit de plus de 100 points de pourcentage la position de trésorerie du Fonds, tout en augmentant sa capacité de levier à un niveau équivalent. Le taux d'intérêt global pondéré du portefeuille a baissé de 23 points de pourcentage jusqu'à 3,4 %.

**Activité du quatrième trimestre :** Jasper One-Eleven est un immeuble de 237 appartements situé au cœur d'Edmonton sur l'avenue Jasper. En octobre, les administrateurs lui ont appliqué une nouvelle hypothèque de 10 ans, assurée par la SCHL, d'une valeur de 31,5 millions, à un taux d'intérêt attractif de 2,3 %.

En décembre, le Fonds a acquis un intérêt franc de 100 % dans le Halton Hills Village, un centre de nouvelle génération axé sur une épicerie et occupant 111 728 pieds carrés, à Halton Hills (Ont.) pour 42,3 millions de dollars. La propriété est louée à 98 % et confèrera au portefeuille un flux de rentrées sécuritaire basé sur un bail pondéré d'une durée moyenne d'environ six ans.

**Perspectives d'avenir :** L'aménagement prendra une grande importance au fur et à mesure des mois. Les projets entrepris à Grenadier Square (2020) et au Vancouver Centre II (2021) approchent de leur terme tandis qu'une série d'initiatives se profilent à l'horizon. L'aménagement s'intensifiera en augmentant le portefeuille à titre de principale source de revenu ajusté au risque.

Le Fonds de placement immobilier canadien no 1 est un des plus gros fonds immobiliers ouverts au Canada et célèbrera ses 40 ans d'existence en 2020. Pour plus de détails, veuillez visiter notre site Web au [www.gwlrealtadvisors.com](http://www.gwlrealtadvisors.com).

**126 PROPRIÉTÉS,  
VALEUR MARCHANDE  
BRUTE DE 5,8 MILLIARDS  
DE DOLLARS AU  
31 DÉCEMBRE 2019**

Établi en 1981, le Fonds immobilier de la Great-West investit dans un portefeuille de 126 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 6,0 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-Dec
Revenu	4,4 %	4,4 %	4,8 %	4,2 %
Capital	3,1 %	2,1 %	4,3 %	4,9 %
Total	7,5 %	6,5 %	9,1 %	9,1 %

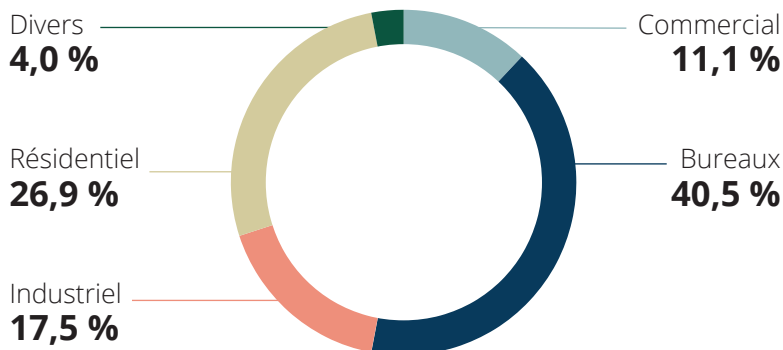
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

**CROISSANCE DU FONDS**

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2014	2015	2016	2017	2018	YTD 31-Dec
Immobilier	4 151 \$	4 312 \$	4 589 \$	4 965 \$	5 288 \$	5 966 \$
Encaisse	495 \$	491 \$	512 \$	547 \$	457 \$	443 \$
Actif et passif à court terme	(16) \$	(38) \$	(52) \$	(85) \$	(79) \$	(172) \$
Valeur brute du fonds	4 630 \$	4 765 \$	5 049 \$	5 427 \$	5 666 \$	6 238 \$
Valeur nette du fonds	3 769 \$	3 956 \$	4 218 \$	4 492 \$	4 747 \$	5 163 \$
Dette/valeur brute du fonds	18,6 %	17,0 %	16,5 %	17,2 %	16,2 %	17,2 %

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

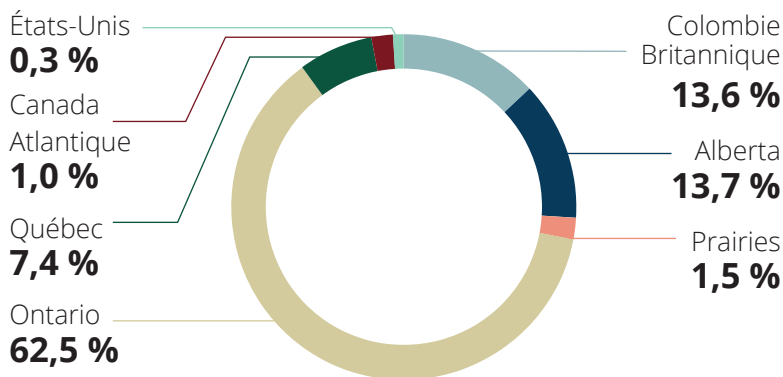
**DIVERSIFICATION PAR TYPE**  
(Brut)



**Pourcentage total d'occupation**

Commercial	0,4
Bureaux	3,5
Industriel	1,2
Résidentiel	0,6
<b>Total par type</b>	<b>5,7</b>

**DIVERSIFICATION PAR RÉGION**  
(Brut)



**Pourcentage total d'occupation**

Colombie-britannique	0,5
Alberta	2,2
Prairies	0,1
Ontario	1,6
Québec	0,4
Canada Atlantique	0,2
États-Unis	0,7
<b>Total par région</b>	<b>5,7</b>

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.