

110 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 4,38 MILLIARDS DE DOLLARS AU 30 SEPTEMBRE 2016

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 110 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 4,38 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

	2011	2012	2013	2014	2015	30-Sept
Revenu	5,7 %	5,2 %	4,8 %	4,8 %	4,5 %	3,4 %
Capital	10,9 %	14,5 %	6,1 %	2,6 %	0,2 %	0,4 %
Total	16,6 %	19,7 %	10,8 %	7,4 %	4,7 %	3,8 %

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

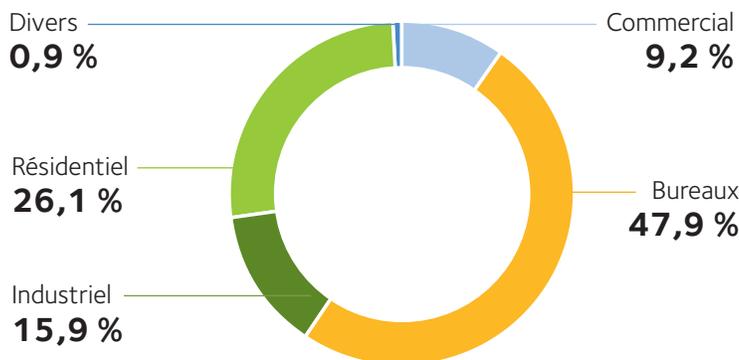
CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)

	2011	2012	2013	2014	2015	30-Sept
Immobilier	3 019 \$	3 625 \$	3 937 \$	4 151 \$	4 312 \$	4,382 \$
Encaisse	563 \$	476 \$	579 \$	495 \$	491 \$	700 \$
Actif et passif à court terme	(38) \$	(44) \$	(36) \$	(16) \$	(38) \$	(60) \$
Valeur brute du fonds	3 545 \$	4 057 \$	4 480 \$	4 630 \$	4 765 \$	5,022 \$
Valeur nette du fonds	2 563 \$	3 122 \$	3 608 \$	3 769 \$	3 956 \$	4,168 \$
Dette/valeur brute du fonds	27,7 %	23,0 %	19,5 %	18,6 %	17,0 %	17,0 %

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

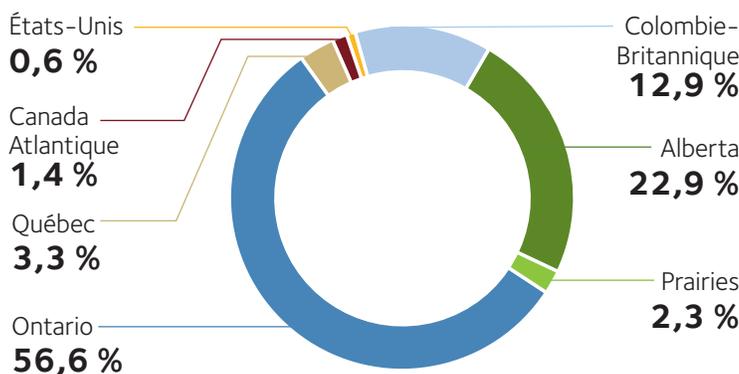
DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



INOCCUPATION

Commercial	6,8 %
Bureaux	10,6 %
Industriel	4,6 %
Résidentiel	3,7 %
Divers	0,0 %
Total par type	6,7 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	10,1 %
Alberta	4,7 %
Prairies	0,8 %
Ontario	4,9 %
Québec	11,2 %
Canada Atlantique	15,9 %
États-Unis	58,1 %
Total par région	6,7 %

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.



5150 5160 YONGE STREET, TORONTO (ONTARIO)



3495 STEELES AVENUE EAST, BRAMPTON (ONTARIO)



108TH STREET, EDMONTON (ALBERTA)

Le rendement du troisième trimestre a été marqué par un revenu brut de 164 points de base, qui a propulsé le revenu total cumulatif de l'année à 3,84 %, orientant le Fonds vers un solide résultat de fin d'année. Une faiblesse permanente dans le domaine des champs de pétrole a été largement compensée par de très solides investissements à Toronto et à Vancouver, une tendance qui est susceptible de se maintenir alors que le coefficient delta entre le taux de capitalisation moyen national et le rendement des obligations canadiennes sur 10 ans demeure à un niveau exceptionnellement élevé. Une abondance de capital, tant étranger que canadien, visant une offre limitée de biens immobiliers de qualité, maintiendra une pression à la baisse sur les rendements, soulignant l'importance d'insister sur l'occupation du portefeuille pour stimuler les rendements. Dans l'actuel portefeuille de 110 actifs, l'occupation globale se situe au niveau élevé de 93,3 %, soit à 60 points de base de plus que le cumul du début de l'année. Voici un résumé des faits saillants du Fonds pour le troisième trimestre :

Le point sur la location à bail : L'emplacement « C » au 3495 avenue Steeles Est est la troisième et dernière phase de l'aménagement du Goreway West Business Park, à Brampton (Ontario). La construction a commencé en septembre 2015 et, tel qu'indiqué au précédent trimestre, s'est essentiellement achevée le 20 juin 2016. Un nouveau bail a été négocié avec UTI Canada Contract Logistics Inc., une entreprise mondiale axée sur la chaîne et les solutions en matière d'approvisionnement, afin d'occuper l'immeuble ultramoderne de 160 039 pieds carrés pour une durée de cinq ans. Les administrateurs chercheront à obtenir une certification LEED pour cet actif, plus tard au cours de l'année.

Financement : Le Fonds continue à modifier stratégiquement son profil d'expiration d'hypothèques, en réglant la dette arrivant à échéance et établie à un taux supérieur au cours du marché, afin de réduire le coût moyen pondéré, tout en instaurant un équilibre entre l'attrait suscité par le contexte de financement actuel et

les engagements financiers courants. Au troisième trimestre, le ratio de levier financier du Fonds était de 17,0 %, soit à 160 points de base du niveau de 18,6 % atteint au deuxième trimestre, tout en étant nettement inférieur au maximum de 35 % prévu par la politique. Depuis le début de l'année, le Fonds a réussi à réduire le taux d'intérêt moyen de 30 points de base pour le ramener à 3,95 %. Au nombre des principales transactions du troisième trimestre, mentionnons le paiement du financement arrivé à terme et portant sur le 5150-5160, rue Yonge à Toronto et la 108e rue à Edmonton.

Initiatives en matière de durabilité : Au cours du troisième trimestre, Conseillers immobiliers GWL a obtenu un classement « Green Star » (étoile verte) pour sa soumission dans le cadre du sondage Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) de 2016, arrivant au deuxième rang au Canada parmi les entreprises privées de gestion immobilière et se situant dans la tranche supérieure de 10 % parmi les 759 participants dans le monde; l'année dernière, ces données étaient de 15 % et 688. À la suite d'un

prix régional, pendant le dernier trimestre, un des immeubles à bureaux du Fonds à Toronto, le 155, avenue University, s'est vu attribuer le prix The National Outstanding Building of the Year (TOBY) par BOMA Canada, une distinction hautement concurrentielle et prestigieuse qui reconnaît l'excellence globale en gestion d'immeubles.

Perspectives d'avenir : Le Fonds compte actuellement deux immeubles de vente au détail, de nouvelle génération, bien dotés de magasins importants, sous contrat à diverses étapes de diligence raisonnable, qui accroîtront la diversification du portefeuille actuel sur le plan géographique et des catégories d'actifs. Les deux transactions distinctes entraîneront un déploiement d'avoir propre pour une valeur approximative de 90 millions de dollars et devraient se conclure respectivement à la fin de 2016 et de 2017.