

Bien que la suspension actuelle des transferts et des retraits demeure en vigueur, on prévoit que le Fonds immobilier London Life sera en mesure de permettre à London Life de procéder à un second paiement au cours de l'automne 2010 pour les participants qui en font la demande, en vertu du processus en place à ce moment.

Comme cela a été largement rapporté, l'immobilier commercial canadien, tout comme le secteur bancaire canadien, s'est bien comporté comparé au marché américain et à d'autres marchés internationaux. Cependant, tant que le niveau d'emploi n'aura pas augmenté et que les entreprises n'auront pas augmenté leurs investissements en capital, la reprise sera discrète. L'offre et la demande d'espaces sont raisonnablement équilibrées dans la plupart des marchés et dans tous les types de propriétés. Cet équilibre assure des taux de location stables et, dans la plupart des cas, limite les taux d'inoccupation à moins de 10 %. Une exception : le marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary qui demeure faible en raison d'une offre excédentaire de nouveaux espaces.

Le Fonds a enregistré une bonne activité dans le domaine de la location au cours du second trimestre dans toutes les régions. À Vancouver, plusieurs grands contrats de location de magasins de vente au détail ont été conclus; à Calgary une extension s'appliquant à un immeuble de bureaux en banlieue a été négociée et un certain nombre de renouvellements importants et d'extensions ont été menés à terme. À Toronto, plusieurs grands contrats de location industrielle ont été négociés et une bonne activité a été enregistrée dans le portefeuille de location d'immeubles de bureaux. L'activité de location dans les projets de développement du Fonds continue également de bien se comporter. Celle-ci comprend un bâtiment industriel à Edmonton (loué à 100 %), deux petits immeubles de bureaux dans la banlieue d'Edmonton (loués à 50 %) et deux immeubles de bureaux en banlieue de Toronto (loués à 86 %)

Cinq propriétés ont été vendues au cours du trimestre assurant un produit net de 65,2 millions \$. Elles comprenaient un bâtiment industriel en Alberta, deux immeubles de bureaux dans la banlieue de Toronto, une parcelle de terrain à Toronto et un immeuble de bureaux dans la banlieue de Vancouver. Ces ventes n'affectent pas de manière appréciable les pondérations du portefeuille par type ou région. Le portefeuille continue de générer des rentrées de fonds fiables et on prévoit qu'il génèrera un bénéfice net solide en 2010, conforme à ses récentes performances

Au cours de la suspension actuelle, la direction a respecté les stratégies d'investissement fondamentales du Fonds.



FIRST CANADIAN CENTRE, CALGARY, AB

Cela comprend le maintien d'un portefeuille à coefficient peu élevé du prêt en fonction de la valeur et le fait que toutes les opérations de financement sont sans recours. Toute dépense en immobilisation est minutieusement examinée dans le but d'accroître ou de préserver la valeur de la propriété. Une autre importante routine courante est le développement et l'exécution de plans d'affaires concernant les actifs et qui comprennent la location, les dépenses en immobilisation et les plans de positionnement sur le marché. Le respect des meilleures normes du secteur en termes de gestion de propriétés est une autre pratique d'affaires essentielle que soutient la direction. Un exemple final est la décision de préserver la forte pondération du portefeuille en ce qui concerne de l'élément multifamilial. Ce type d'actif s'est bien comporté sur les marchés difficiles au cours des deux dernières années aussi bien en termes de génération de rentrées de fonds qu'en conservation de la valeur.

La levée de la suspension actuelle demeure une priorité principale et le directeur du Fonds continue de travailler à cette fin. Cela se réalisera en maintenant un portefeuille bien diversifié de propriétés de haute qualité tout en continuant d'accroître les liquidités en vendant des actifs secondaires, en effectuant des opérations financières ciblées et en consolidant le flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

FAITS
RELATIFS
AU
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ CRÉÉ EN 1998. LE FONDS EST INVESTI DANS UN PORTEFEUILLE DE 99 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,56 MILLIARD DE DOLLARS. CE FONDS A POUR OBJECTIF DE FOURNIR AUX INVESTISSEURS UN RENDEMENT STABLE ET UN POTENTIEL DE PLUS-VALUE EN CAPITAL À LONG TERME.

99 propriétés d'une valeur marchande brute de 1,56 milliards \$ en date du 30 juin 2010

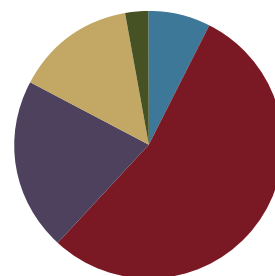
> par type

INOCCUPATION

	%
Commercial	4,4
Bureaux	6,8
Industriel	10,6
Résidentiel	1,9
Total par type	7,6

DIVERSIFICATION
(brut)

Commercial	7,5 %
Bureaux	54,3 %
Industriel	20,9 %
Résidentiel	14,5 %
Divers	2,8 %



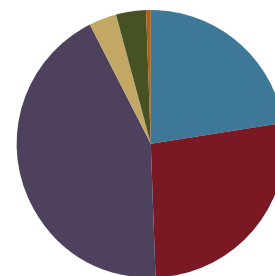
> par région

INOCCUPATION

	%
Colombie-Britannique	7,2
Alberta	3,9
Ontario	9,9
Québec	0,8
Canada atlantique	4,7
États-Unis	0,0
Total par région	7,6

DIVERSIFICATION
(brut)

Colombie-Britannique	22,3 %
Alberta	26,9 %
Ontario	43,3 %
Québec	3,3 %
Canada atlantique	3,5 %
États-Unis	0,7 %



RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)

ANNÉE	Au 31 décembre					CA au 30 jun
	2005	2006	2007	2008	2009	
Revenu	7,2 %	6,6 %	6,1 %	5,9 %	6,1 %	3,0 %
Capital	8,1 %	11,1 %	9,5 %	(7,7 %)	(4,6 %)	(2,5 %)
Total	15,3 %	17,7 %	15,6 %	(1,9 %)	1,5 %	0,5 %
Rendement total aux particuliers (net de frais)*	12,1 %	14,4 %	12,3 %	(4,6 %)	(1,3 %)	(1,1 %)

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

ANNÉE	Au 31 décembre					CA au 30 jun
	2005	2006	2007	2008	2009	
Immobilier	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 788 \$	1 673 \$	1 558 \$
Encaisse	82 \$	182 \$	270 \$	79 \$	105 \$	344 \$
Autre actif et passif	(13 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(28 \$)	(29 \$)	(18 \$)
Valeur brute du fonds	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	1 840 \$	1 749 \$	1 885 \$
Valeur nette du fonds	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 515 \$	1 395 \$	1 498 \$
Dette/valeur brute du fonds	21,8 %	19,4 %	15,9 %	17,7 %	20,2 %	20,5 %

*Les frais peuvent varier selon le client.