

LE GESTIONNAIRE DE FONDS CONTINUE DE GÉRER UN PORTEFEUILLE DE PROPRIÉTÉS SOLIDES ET DIVERSIFIÉES TOUT EN JONGLANT POUR CONCILIER CETTE RESPONSABILITÉ AVEC LA NÉCESSITÉ D'ACCUMULER DES LIQUIDITÉS À COURT TERME. AVEC L'AMÉLIORATION DU MARCHÉ DE LA DETTE ET DU MARCHÉ DES ACTIONS, LES ACHATS ET LES VENTES DE PROPRIÉTÉS COMMERCIALES ONT AUGMENTÉ.

Les investisseurs recherchent des propriétés aux locataires solides qui présentent un risque lié à la location peu élevé à court terme. Ce facteur, associé à une économie dont la reprise n'est pas terminée et à un taux de chômage élevé, a pour effet de baisser les prix des propriétés commerciales. Dans le pays, la plupart des marchés connaissent un approvisionnement discipliné en propriétés commerciales, ce qui améliore les opérations de location et stabilise les loyers, quoique les deux soient inférieurs à ce qu'ils étaient il y a un an. Deux exceptions à cette situation meilleure sont les marchés de bureaux des centres-villes de Calgary et de Toronto, où un nouvel approvisionnement important impose une pression à la baisse sur les loyers.

Pendant le premier trimestre, le Fonds a vendu sa participation dans quatre propriétés. Celles-ci comprenaient une participation de 100 % dans un parc industriel d'Edmonton, en Alberta; une participation de 30 % dans un centre commercial de Langley, en Colombie-Britannique; une participation de 50 % dans une parcelle de terrain située à Mississauga, en Ontario; et une participation de 50 % dans un petit centre commercial de Richmond, en Colombie-Britannique. Les produits en espèces nets de ces opérations s'élevaient à 26,9 millions de dollars. À la fin du trimestre, le solde de trésorerie du Fonds s'élevait à 197,6 millions de dollars, soit 13,6 % des capitaux propres du Fonds. Le rendement locatif du Fonds pour le trimestre s'élevait à 1,52 %, ce qui est conforme aux plans et confirme le flux de trésorerie stable du Fonds provenant de locataires solides dans un portefeuille bien diversifié selon le type et la région. Le rendement du capital pour le trimestre s'établissait à -0,92 %, pour un rendement brut total (avant les frais) de 0,60 %. Le taux d'inoccupation à la fin du trimestre était de 7,6 %, par rapport à 6,4 % au 31 décembre 2009. Le coefficient du prêt en fonction de la valeur du portefeuille demeure prudent, à 19,5 %.

L'immeuble de bureaux de 106 000 pi² du Fonds situé à Mississauga, en Ontario, dont la construction s'est achevée récemment, était loué à 97 % à la fin du trimestre. Cette propriété, dans laquelle le Fonds détient une participation de 50 %, possède des systèmes écoénergétiques de pointe et des caractéristiques de conception respectueuses de l'environnement. Cette propriété est bien située, à proximité des artères et des commodités principales et est accessible par transport en commun. Ses locataires solides procureront au Fonds des rentrées d'argent stables et solides. Aucun nouveau projet d'aménagement n'étant prévu et les projets comme celui-ci tirant à leur fin, le flux de trésorerie du Fonds augmentera davantage grâce à l'exploitation.



33, RUE YONGE, TORONTO

Autres opérations de location pendant le trimestre :

- Une transaction de cinq ans sur un espace de 12 000 pi² avec un détaillant national dans un centre commercial de la région de Vancouver, dans lequel le Fonds a une participation de 30 %.
- Un bail de 12 ans sur un espace de 56 000 pi² dans un immeuble de bureaux au centre-ville de Toronto, appartenant au Fonds à 50 %.
- L'expansion d'un locataire existant dans un immeuble de bureaux au centre-ville de Calgary, lequel est passé de 14 000 pi² à 56 000 pi², pour une prolongation de 3,5 ans du bail qui arrive désormais à échéance en décembre 2017. Le Fonds est propriétaire de 25 % de cet immeuble.

Ces opérations de location et d'autres continuent de soutenir la valeur des propriétés et de produire des rentrées d'argent solides pour le Fonds.

Une amélioration des activités de location sur plusieurs marchés commerciaux et le rendement stable du secteur multirésidentiel ont été les principaux facteurs du rendement solide du Fonds en matière de revenu. Le déclin des valeurs des propriétés de bureaux de Calgary a constitué la principale influence négative sur le rendement du capital. Avec la reprise continue de l'économie et la hausse des niveaux d'emploi, les éléments fondamentaux du secteur immobilier, bien qu'ils accusent présentement un retard, devraient s'améliorer également.

FAITS
RELATIFS
AU
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ CRÉÉ EN 1998. LE FONDS EST INVESTI DANS UN PORTEFEUILLE DE 104 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,64 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.

104 propriétés d'une valeur marchande brute de 1,64 milliard de dollars au 31 mars 2010

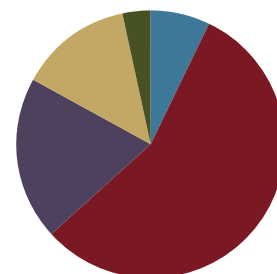
> par type

INOCCUPATION

	%
Commercial	5,6
Bureaux	6,1
Industriel	10,8
Résidentiel	2,6
Total par type	7,6

DIVERSIFICATION
(brut)

Commercial	7 %
Bureaux	56,3 %
Industriel	19,6 %
Résidentiel	13,7 %
Divers	3,4 %



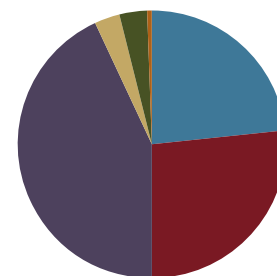
> par région

INOCCUPATION

	%
Colombie-Britannique	10,4
Alberta	4,0
Ontario	9,0
Québec	0,2
Canada atlantique	3,5
États-Unis	0,0
Total par région	7,6

DIVERSIFICATION
(brut)

Colombie-Britannique	23,2 %
Alberta	26,6 %
Ontario	43,1 %
Québec	3,1 %
Canada atlantique	3,3 %
États-Unis	0,7 %



RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)

	Au 31 décembre					CA
	2005	2006	2007	2008	2009	Mars 10
Revenu	7,2 %	6,6 %	6,1 %	5,9 %	6,1 %	1,5 %
Capital	8,1 %	11,1 %	9,5 %	(7,7 %)	(4,6 %)	(0,9 %)
Total	15,3 %	17,7 %	15,6 %	(1,9 %)	1,5 %	0,6 %
Rendement total aux particuliers (net de frais)*	12,1 %	14,4 %	12,3 %	(4,6 %)	(1,3 %)	(0,1 %)

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

	Au 31 décembre					CA
	2005	2006	2007	2008	2009	Mars 10
Immobilier	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 788 \$	1 673 \$	1 638 \$
Encaisse	82 \$	182 \$	270 \$	79 \$	105 \$	198 \$
Autre actif et passif	(13 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(28 \$)	(29 \$)	(29 \$)
Actif total	1 087 \$	1 490 \$	1 920 \$	1 879 \$	1 749 \$	1 849 \$
Valeur nette du fonds	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 515 \$	1 395 \$	1 454 \$
Coefficient du prêt en fonction de la valeur	21,8 %	19,4 %	15,9 %	17,7 %	20,2 %	19,5 %

*Les frais peuvent varier selon le client.