

AU COURS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2009, ON A MIS L'ACCENT SUR L'AUGMENTATION DES LIQUIDITÉS DU FONDS AFIN DE LEVER LA SUSPENSION TEMPORAIRE APPLICABLE AUX RETRAITS ET AUX TRANSFERTS VERS L'EXTÉRIEUR. ON CONTINUE DE METTRE EN APPLICATION DIFFÉRENTS PLANS D'ACTION. CEUX-CI COMPRENNENT L'ÉVALUATION CONTINUE DU PORTEFEUILLE ENTIER AFIN D'IDENTIFIER DES CANDIDATS APPROPRIÉS À LA CESSION, DES NÉGOCIATIONS EN VUE DE LA VENTE D'ACTIFS À JUSTE VALEUR MARCHANDE ET LA GESTION CONTINUE DES DÉPENSES EN CAPITAL ET DU FINANCEMENT.

De nombreux défis devront être relevés afin d'atteindre l'objectif de lever la suspension temporaire applicable aux rachats du fonds. La récession, ainsi que les pertes d'emplois en découlant, un crédit restreint, une incertitude économique constante et des marchés boursiers volatils, ont créé un marché immobilier sur lequel les acheteurs et les vendeurs demeurent incertains quant aux prix. Par conséquent, peu de transactions ont été effectuées, surtout en ce qui concerne les propriétés de taille plus importante.

Dans l'ensemble du pays, le nombre d'espaces de sous-location continue d'augmenter, tandis que les entreprises effectuent des coupures de postes et diminuent l'espace disponible. Les marchés tels que Calgary, où les entreprises ont aménagé des espaces supplémentaires afin de se préparer à la période de croissance prévue, se voient maintenant forcés d'interrompre leurs plans d'expansion. Des tarifs réduits sur les espaces de sous-location, combinés à des taux d'inoccupation à la hausse, continuent d'exercer une importante pression sur les loyers. Cette combinaison exerce également une certaine pression vers le bas sur les valeurs.

Vers la fin du deuxième trimestre, aux pertes d'emplois dans le secteur manufacturier, les entrepôts et la logistique se sont ajoutées des pertes dans les domaines des finances, des assurances et des services professionnels. On prévoit une augmentation du taux de chômage et, en conséquence, le niveau de confiance des consommateurs demeure faible. L'administrateur du fonds continue de surveiller la pondération de certaines tenances contenues dans le portefeuille, et demeure confiant en ce qui concerne les perspectives à long terme de l'assortiment de locataires bien équilibré du fonds. À la fin du deuxième trimestre, le taux d'inoccupation du fonds était de 5,6 %, contre 7,3 % à la fin de l'exercice 2008.

Le fonds immobilier London Life a affiché un solide rendement au fil du temps, et demeure un excellent composant d'un portefeuille équilibré. Conseillers immobiliers GWL vise toujours l'excellence dans le cadre de la gestion du portefeuille équilibré d'actifs de qualité supérieure du fonds.

NOUVEAUTÉS

Aucune acquisition n'a été effectuée au deuxième trimestre de l'exercice 2009. Les activités étaient axées sur le processus de cession continu ainsi que sur plusieurs projets d'aménagement amorcés en 2007 et en 2008. Au cours du deuxième trimestre, trois cessions ont été effectuées au sein du fonds. La première a été la vente d'un intérêt de 100 % dans le 2340, 22^e rue NE, à Calgary, en Alberta. Cette propriété industrielle a été acquise par le fonds en 2004 pour la somme de 6 millions de dollars, et a été vendue pour la somme de 9,4 millions de dollars, ce qui se compare de façon favorable à son évaluation la plus récente de 8,4 millions de dollars.



PURDY'S WHARF, HALIFAX, N.-É.

Le fonds a continué de vendre des actifs albertains non principaux au cours du deuxième trimestre, avec la cession d'un intérêt de 30 % dans Golden Acres, une propriété commerciale d'une superficie de 57 510 pi² située à Calgary. Acquisée en juin 2006 pour la somme de 3,6 millions de dollars, cette propriété a été vendue pour la somme de 3,1 millions de dollars, après avoir été évaluée à 3,1 millions de dollars. Le fonds a également vendu un intérêt de 100 % dans le 2103, 64^e avenue à Edmonton au cours du deuxième trimestre. Cette propriété industrielle a été acquise en 2001 pour la somme de 8,8 millions de dollars, et a été vendue pour la somme de 18,4 millions de dollars, ce qui se situe légèrement en dessous de son évaluation la plus récente de 18,6 millions de dollars.

Le revenu net d'exploitation net du fonds pour les six premiers mois de 2009 s'est établi à 59,6 millions de dollars, par rapport aux 49,7 millions de dollars inscrits pour la même période en 2008. Cette croissance peut être attribuée aux stratégies locatives proactives adoptées ainsi qu'aux nouvelles acquisitions. Toutefois, tel qu'indiqué, les pertes d'emplois continues et les autres types de pressions exercées par la récession entraînent une pression vers le bas sur les taux d'occupation et le flux de trésorerie. Par conséquent, il est possible que cette tendance positive ne se maintienne pas au cours de la seconde moitié de l'exercice.

Le solde de trésorerie du fonds est passé de 95,9 millions de dollars à la fin du premier trimestre à 144,4 millions de dollars à la fin du deuxième trimestre. La direction du fonds continuera de gérer de façon rigoureuse les dépenses en capital et les nouvelles possibilités de location afin d'augmenter la croissance du revenu pour le reste de l'année, avec l'objectif de continuer à augmenter le solde de trésorerie du fonds. Vers la fin du deuxième trimestre, le rendement total du fonds était de 2,4 %, composé d'un paiement du revenu de 3,1 % et d'un paiement en capital de -0,7 %.

FAITS
RELATIFS
AU
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ LANCÉ EN 1998. LE FONDS EST INVESTI DANS UN PORTEFEUILLE DE 115 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,8 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.

115 propriétés d'une valeur marchande brute de 1,8 milliard de dollars au 30 juin 2009

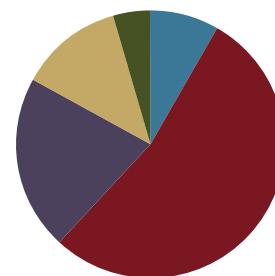
> par type

INOCCUPATION

	%
Commercial	4,1
Bureaux	5,2
Industriel	6,9
Résidentiel	3,2
Total par type	5,6

**DIVERSIFICATION
(brut)**

Commercial	8,2 %
Bureaux	53,6 %
Industriel	21,1 %
Résidentiel	12,6 %
Divers	4,5 %



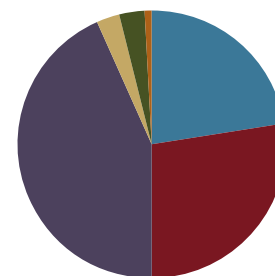
> par région

VACANCY

	%
Colombie-Britannique	7,6
Alberta	2,5
Ontario	6,8
Québec	0,4
Canada atlantique	2,2
États-Unis	0,0
Total par région	5,6

**DIVERSIFICATION
(brut)**

Colombie-Britannique	22,5 %
Alberta	27,3 %
Ontario	43,4 %
Québec	2,9 %
Canada atlantique	3,0 %
États-Unis	0,9 %

**RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)**

	Au 31 décembre					CA
	2004	2005	2006	2007	2008	Juin '09
Revenu	7,3 %	7,2 %	6,6 %	6,1 %	5,9 %	3,1 %
Capital	1,2 %	8,1 %	11,1 %	9,5 %	(7,7 %)	(0,7 %)
Total	8,5 %	15,3 %	17,7 %	15,6 %	(1,9 %)	2,4 %
Rendement total aux particuliers (net de frais)*	5,4 %	12,1 %	14,4 %	12,3 %	(4,6 %)	0,9 %

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

	Au 31 décembre					CA
	2004	2005	2006	2007	2008	Juin '09
Immobilier	729 \$	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 788 \$	1 771 \$
Encaisse	149 \$	82 \$	182 \$	270 \$	79 \$	144 \$
Autre actif et passif	(12 \$)	(13 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(28 \$)	(18 \$)
Valeur brute du fonds	867 \$	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	1 840 \$	1 897 \$
Valeur nette du fonds	639 \$	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 515 \$	1 581 \$
Dette/valeur brute du fonds	26,3 %	21,8 %	19,4 %	15,9 %	17,7 %	16,7 %

*Les frais peuvent varier selon le client.