

**LE GESTIONNAIRE DE FONDS SE CONCENTRE SUR L'ACCUMULATION DE LIQUIDITÉ DANS LE FONDS AFIN D'ANNULER LA SUSPENSION TEMPORAIRE DES RETRAITS ET DES TRANSFERTS. LES PRINCIPALES MÉTHODES D'ACCUMULATION DE LIQUIDITÉ CONSISTENT EN FUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS, EN VENTES DE PROPRIÉTÉS, EN SUPERVISION DES DÉPENSES EN CAPITAL ET EN FINANCEMENT SÉLECTIF. EN MÊME TEMPS, LES GESTIONNAIRES S'EFFORCENT DE PRÉSERVER OU D'AMÉLIORER LA VALEUR POUR LES PARTICIPANTS EN MAINTENANT LA QUALITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE. POUR CE FAIRE, LES STRATÉGIES COMPRENNENT LES PROGRAMMES DE LOCATION PROACTIVE, LES MEILLEURS SERVICES DE GESTION IMMOBILIÈRE DE LEUR CATÉGORIE ET DES DÉPENSES EN CAPITAL STRATÉGIQUES.**

Bien que la suspension temporaire demeure en place, nous prévoyons que le Fonds immobilier London Life sera en position de permettre à la London Life d'effectuer le traitement d'un paiement initial à compter du 4 décembre 2009 pour les participants qui en font la demande conformément au processus établi pour cette date.

Le fonds continue de fournir un paiement du revenu solide et stable grâce au taux d'occupation élevé, aux locataires solides et à un calendrier d'expiration des baux bien géré. Cependant, l'incertitude économique actuelle et le taux de chômage élevé persistant au niveau macro-économique, ainsi que certains éléments fondamentaux négatifs spécifiques sur le plan du marché de l'immobilier, ont généré des répercussions négatives sur les évaluations. Les préoccupations liées au marché de l'immobilier comprennent une offre excédentaire sur le marché des immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary, des problèmes liés à la récession sur le marché industriel de l'Ontario, une diminution des dépenses de consommation touchant le secteur du commerce de détail et un affaiblissement du marché des immeubles de bureaux en banlieue de Vancouver en raison de la présence de nombreux locataires américains. Ces circonstances imposent une pression à la baisse sur les loyers et augmentent la quantité d'espaces vacants et sous-loués, ce qui a une influence négative sur les évaluations. À plus long terme, le marché de l'immobilier global n'est pas dans une situation d'offre excédentaire importante; de plus, avec la reprise des marchés du crédit et de l'économie, les espaces vacants actuels devraient être absorbés, ce qui stabilisera les loyers.

## NOUVEAUTÉS

Deux propriétés ont été vendues au cours du troisième trimestre. La première était une propriété industrielle de 38 849 pi<sup>2</sup> située à Edmonton, en Alberta, qui avait acquise en 1998. La cession faisait partie du plan d'affaires du fonds qui prescrivait la vente des propriétés albertaines ne faisant pas partie des propriétés de base, lesquelles ne représentent plus la qualité, la taille et la fonctionnalité de la plupart des propriétés du portefeuille. Cette propriété a été vendue pour la somme de 6,7 millions de dollars.

Dans le cadre de cette stratégie, la deuxième cession du fonds concernait également une propriété industrielle située à Edmonton, en Alberta. Également acquise en 1998, cette propriété industrielle de 38 308 pi<sup>2</sup> a été vendue pour 5,5 millions de dollars.

Le revenu net d'exploitation provenant de l'immobilier pour les neuf premiers mois de 2009 s'établissait à 89 millions de dollars, par rapport à 79,8 millions de dollars pour la même période en 2008. La hausse du revenu peut être attribuée à des stratégies de location proactives, à des augmentations du taux de location pour les renouvellements de baux et à la croissance du fonds en raison



BAYVIEW VILLAGE, TORONTO, ON

d'acquisitions effectuées en 2008. Depuis le début de l'année, le taux d'occupation du fonds s'établit à 5,4 %. Le taux d'occupation élevé des immeubles ont contribué à l'augmentation des flux de trésorerie et du paiement des revenus du fonds.

Au 30 septembre 2009, le solde de trésorerie s'élève à 205,2 millions de dollars, par rapport à 79,2 millions de dollars au 31 décembre 2008. Les produits en espèces nets depuis le début de l'année provenant de la vente de six propriétés s'élevaient à 49,5 millions de dollars.

Tel que noté lors des trimestres précédents, les gestionnaires du fonds continuent de surveiller les effets de la récession sur le marché canadien de l'immobilier commercial. L'immobilier étant un indicateur en retard, lorsque différentes mesures économiques s'amélioreront, particulièrement le taux de chômage, les éléments fondamentaux de l'immobilier devraient en bénéficier.

FAITS  
RELATIFS  
AU  
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ CRÉÉ EN 1998. LE FONDS INVESTIT DANS UN PORTEFEUILLE DE 113 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,74 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.

113 propriétés d'une valeur marchande brute de 1,74 milliard de dollars au 30 septembre 2009

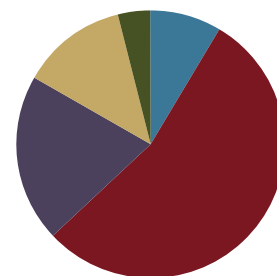
## &gt; par type

**INOCCUPATION**

	%
Commercial	4,5
Bureaux	4,5
Industriel	6,8
Résidentiel	3,8
Total par type	5,4

**DIVERSIFICATION  
(brut)**

Commercial	8,4 %
Bureaux	54,6 %
Industriel	20,1 %
Résidentiel	12,8 %
Divers	4,1 %



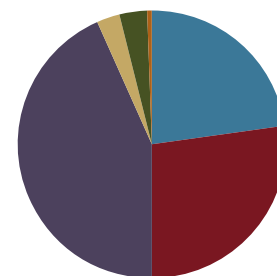
## &gt; par région

**INOCCUPATION**

	%
Colombie-Britannique	9,2
Alberta	1,7
Ontario	6,2
Québec	0,0
Canada atlantique	2,2
États-Unis	0,0
Total par région	5,4

**DIVERSIFICATION  
(brut)**

Colombie-Britannique	22,8 %
Alberta	27,0 %
Ontario	43,4 %
Québec	3,0 %
Canada atlantique	3,1 %
États-Unis	0,8 %

**RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)**

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

**CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)**

	Au 31 décembre					YTD
	2004	2005	2006	2007	2008	Sept '09
Immobilier	729 \$	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 788 \$	1 741 \$
Encaisse	149 \$	82 \$	182 \$	270 \$	79 \$	205 \$
Autre actif et passif	(12 \$)	(13 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(28 \$)	(22 \$)
Valeur brute du fonds	867 \$	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	1 840 \$	1 923 \$
Valeur nette du fonds	639 \$	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 515 \$	1 598 \$
Dette/valeur brute du fonds	26,3 %	21,8 %	19,4 %	15,9 %	17,7 %	16,9 %

\*Les frais peuvent varier selon le client.