

**BIEN QUE LE MARCHÉ IMMOBILIER SE SOIT TRÈS BIEN MAINTENU EN TERMES D'ÉQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE AU COURS DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE, IL EST PROBABLE QUE L'ON CONNAISSE UNE AUGMENTATION DES TAUX D'INOCCUPATION ET DES ESPACES SOUS-LOUÉS, CE QUI POURRAIT METTRE UNE PRESSION À LA BAISSÉ SUR LES LOYERS ET LA VALEUR DES IMMEUBLES, EN RAISON DU CLIMAT ÉCONOMIQUE TRÈS INCERTAIN.**

## AUGMENTATION DE LA POSITION DE TRÉSORERIE PENDANT LA SUSPENSION TEMPORAIRE

L'environnement économique actuel a eu des répercussions négatives sur la plupart des catégories d'actifs, y compris l'immobilier. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, les évaluations normalement prévues pour certaines propriétés ont produit des valeurs plus basses pour celles-ci. Cependant, selon des renseignements supplémentaires reçus d'évaluateurs externes, il a été déterminé que les évaluations de toutes les propriétés du Fonds devaient être réduites.

Nous avons pris cette mesure parce que nous avons la responsabilité envers tous les détenteurs de parts d'ajuster les valeurs dès que des renseignements dignes de foi concernant la valeur des propriétés deviennent disponibles. Le vendredi 12 décembre 2008, nous avons pris des mesures conformément à ces renseignements, en réduisant les valeurs des parts afin qu'elles reflètent les valeurs actuelles des propriétés du Fonds.

À compter du 15 décembre 2008 à 16 h (HE), une suspension temporaire des retraits et des transferts a été décidée afin de nous montrer équitables envers tous les détenteurs de parts du Fonds.

Notre objectif est de rétablir un niveau approprié d'encaisse dans le Fonds pour répondre aux demandes de retraits et de transferts des clients. Le gestionnaire du Fonds augmentera la position de trésorerie du Fonds grâce au revenu reçu des propriétés et à la vente méthodique de biens immobiliers, lorsque leur valeur marchande deviendra disponible, tel que déterminé par le gestionnaire du Fonds.

Le Fonds continue d'être bien diversifié par type de propriétés et par région, il bénéficie d'un calendrier d'expiration des baux solide et possède des propriétés de qualité et de bonnes listes de locataires. Il a produit d'excellents résultats au cours des années, et continuera d'être bien géré afin d'équilibrer l'intérêt à long terme de tous les participants au Fonds.



5150-5160 YONGE STREET, TORONTO (ONTARIO)

## NOUVEAUTÉS

Au cours du trimestre, le point saillant des activités a été l'acquisition d'une participation de 30 % dans le 5150-5160 Yonge Street, un complexe à usage mixte de catégorie A de 470 934 pi<sup>2</sup>, situé dans le corridor North Yonge de Toronto, pour la somme de 48,3 millions de dollars. Cette propriété comprend un immeuble de bureaux de catégorie A, de 23 étages, d'une superficie de 397 302 pi<sup>2</sup>; un complexe commercial de deux étages sur 73 632 pi<sup>2</sup>; et un garage de 1 737 places desservant l'ensemble du North York City Centre Complex.

Cette propriété est située sur une parcelle de 3,82 acres adjacente à la Bibliothèque centrale de North York, au Mel Lastman Square, à un grand hôtel et à d'autres commodités. Avec son accès direct au métro de Toronto et à quelques minutes seulement des autoroutes 401 et 404, cette propriété est située à un endroit idéal pour les banlieusards.

Le 5150-5160 Yonge, un des principaux actifs du corridor North Yonge, comprend un registre des locataires solides, qui produira des revenus futurs pour le Fonds. Cette propriété possède un bail attrayant d'une durée restante de 5,7 ans, avec un loyer moyen existant établi par contrat inférieur de 19 % au taux du marché, ce qui fournit des occasions pour la création de valeur à court et à moyen terme, au fur et à mesure que les baux arriveront à expiration et seront rajustés aux taux du marché. À l'heure actuelle, la propriété est louée à 95,7 %, l'immeuble de bureaux étant occupé à 99,3 % par des locataires multinationaux solides. En plus du profil de locataires de la propriété, le succès du marché des condominiums dans le corridor a créé un obstacle significatif

à l'entrée en scène de nouveaux aménagements de bureaux, atténuant ainsi la menace d'aménagement de nouveaux bureaux dans les alentours immédiats.

Le Fonds a également fait l'acquisition d'une participation de 30 % dans le Central Park Power Centre à Kelowna, en Colombie-Britannique, pour la somme de 14,8 millions de dollars. Cette propriété est située en bordure de l'autoroute 97, l'une des routes à forte circulation à Kelowna, avec des volumes moyens de plus de 110 000 voitures par jour. Bien située dans un marché où la demande est forte et le potentiel d'aménagement limité, la propriété est caractérisée par un profil de locataires solides et complémentaires, avec un flux de revenus à long terme très sûr. Les principaux locataires et les locataires nationaux occupent environ 90 % de la surface louable nette et cette propriété bénéficie de hausses de loyer établies par contrat, procure une croissance future des flux de trésorerie pour le Fonds.

Le dernier ajout au Fonds pour l'année a été une participation de 100 % dans le 2315 rue Cohen, un établissement industriel de 110 751 pi<sup>2</sup> situé dans le parc industriel de Saint-Laurent à Montréal, au Québec, pour la somme de 11,7 millions de dollars. Située au nord de la route Transcanadienne, la propriété offre un accès immédiat au système d'autoroutes du Grand Montréal. L'immeuble est loué à 100 % à PUMA Canada, une filiale à part entière de PUMA AG, un des plus importants fournisseurs mondiaux de chaussures, de vêtements et d'accessoires de sport. Les engagements pour les acquisitions du 4<sup>e</sup> trimestre ont été pris au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

Au cours du quatrième trimestre, le Fonds n'a effectué qu'une seule cession : une participation de 30 % dans une propriété commerciale de Calgary. Cette cession faisait partie du plan d'affaires du portefeuille, visant à vendre des actifs ne faisant pas partie des actifs de base en Alberta.

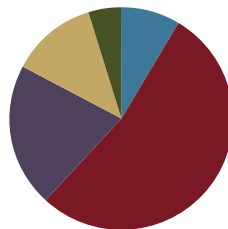
FAITS  
SUR LE  
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ CRÉÉ EN 1998. LE FONDS INVESTIT DANS UN PORTEFEUILLE DE 119 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,78 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.

119 propriétés d'une valeur marchande brute de 1,78 milliard de dollars au 31 décembre 2008

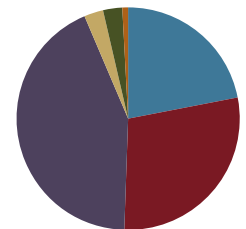
> par type

INOCCUPATION	%	DIVERSIFICATION (brut)	%
Commercial	3,6	Commercial	8,5 %
Bureaux	3,9	Bureaux	53,2 %
Industriel	12,5	Industriel	21 %
Résidentiel	2,0	Résidentiel	12,4 %
Total par type	7,3	Divers	4,9 %



> par région

INOCCUPATION	%	DIVERSIFICATION (brut)	%
Colombie-Britannique	6,9	Colombie-Britannique	21,7 %
Alberta	8,6	Alberta	28,7 %
Ontario	1,3	Ontario	42,9 %
Québec	0,0	Québec	2,8 %
Canada atlantique	7,3	Canada atlantique	2,9 %
États-Unis	0,0	États-Unis	0,9 %
Total par région	7,3		



RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)

Année	Au 31 décembre					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Revenu	7,3 %	7,3 %	7,2 %	6,6 %	6,1 %	5,9 %
Capital	(1,0 %)	1,2 %	8,1 %	11,1 %	9,5 %	(7,7 %)
Total	6,3 %	8,5 %	15,3 %	17,7 %	15,6 %	(1,9 %)
Rendement total aux particuliers (net de frais)*	3,3 %	5,4 %	12,1 %	14,4 %	12,3 %	(4,6 %)

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

	Au 31 décembre					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Immobilier	568 \$	729 \$	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 788 \$
Encaisse	130 \$	149 \$	82 \$	182 \$	270 \$	79 \$
Actif et passif à court terme	(9 \$)	(12 \$)	(13 \$)	(19 \$)	(20 \$)	(28 \$)
Valeur brute du fonds	689 \$	867 \$	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	1 840 \$
Valeur nette du fonds	495 \$	639 \$	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 515 \$
Dette/valeur brute du fonds	28,2 %	26,3 %	21,8 %	19,4 %	15,9 %	17,7 %

\*Les frais peuvent varier selon le client.