

T4₂₀₀₅

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER DE LA LONDON LIFE BULLETIN



SOMMAIRE

Activité	1
Accroissement de la valeur	2
Tour d'horizon du marché	3
Le Fonds en bref	4

Le Fonds de placement immobilier de la London Life a été créé en 1998. Il est investi dans 67 propriétés de qualité productives de revenu, diversifiées par type et par région, et dont la valeur brute s'établit à plus de 997,2 millions de dollars. L'objectif du Fonds est de procurer aux investisseurs un rendement stable et un potentiel de plus-value du capital à long terme.



650 West Georgia, Vancouver (C.-B.)

ACTIVITÉ

Le Fonds a encore une fois connu une excellente année et son rendement global a été de 15,3 % en 2005. Le rendement du capital a été de 8,1 % et le rendement locatif, de 7,2 %. L'augmentation du rendement du capital est attribuable principalement aux immeubles de bureaux de Colombie-Britannique, et plus particulièrement l'immeuble du 1188 West Georgia Street, et aux immeubles de bureaux de l'Alberta, dont notamment le Fifth & Fifth et le Watermark Tower. Le rendement locatif du Fonds a bénéficié des bons résultats des propriétés industrielles de l'Alberta et de l'Ontario. La valeur brute des biens immobiliers du Fonds s'est élevée cette année à 997,2 millions de dollars, et ne cesse de s'accroître depuis la création du Fonds, notamment grâce à l'acquisition de trois propriétés au quatrième trimestre de 2005. Au cours de ce trimestre, le Fonds a fait l'acquisition de biens immobiliers d'une valeur de 37,8 millions de dollars en C.-B. et en Ontario. Une activité de location soutenue et la qualité des locataires ont contribué à la croissance positive et au bon rendement annuel du Fonds, une tendance qui devrait se poursuivre en 2006.

Au quatrième trimestre, le Fonds a acquis, pour 29,5 millions de dollars, une participation de 50 % dans le Production Court, un superbe complexe de bureaux de catégorie « A » ultramoderne à Burnaby (C.-B.), dans la banlieue de Vancouver. Cette propriété se compose de trois tours de bureaux, d'une superficie totale de 295 263 pi². Bénéficiant d'une excellente construction et habillés d'un mur-rideau en verre, ces trois immeubles de bureaux offrent aux locataires une vue panoramique sur le Lake City Business Park, à Burnaby. Cette propriété est actuellement louée à 93 % et PMC Sierra, le locataire principal, occupe 54 % du complexe. L'achat de cette propriété aidera le Fonds à réaliser son objectif, qui consiste à acquérir des immeubles de bureaux de catégorie « A » de première qualité sur le marché immobilier de Vancouver. De plus, le complexe se trouve à proximité d'autres propriétés appartenant au Fonds, ce qui favorise les synergies pour la gestion et la location.

Le Fonds a en outre fait l'acquisition, pour la somme de 2,6 millions de dollars, d'une participation de 100 % dans une parcelle de terrain de 3,2 acres située dans Riverside Business Park, à Richmond (C.-B.). Il est prévu d'aménager le site en entrepôt industriel de 75 000 pi² susceptible d'accueillir trois locataires ou un seul. Le bâtiment comportera un espace réservé aux guichets et à la réception, des quais de réception à l'arrière et une hauteur de plafond de 8 mètres (26 pi). Cette propriété se situe sur un excellent emplacement, à un carrefour bien établi offrant des occasions d'aménagement limitées. Ce site offre en outre une exposition prestigieuse et l'accès à la route 99, ainsi que la proximité au port maritime et à l'aéroport, autant d'atouts qui devraient attirer de nombreux

locataires potentiels. L'emplacement favorable permettra au Fonds de choisir des locataires fiables, avec la garantie de rentrées de fonds régulières et de baux de longue durée. L'acquisition de ce terrain aménageable permet au Fonds d'investir sur un marché où les occasions d'acquérir des propriétés industrielles sont rares et où les prix sont exorbitants en raison de la concurrence accrue dans la région. Le marché industriel de Vancouver affiche actuellement le taux de disponibilité le plus bas d'Amérique du Nord (1,6 %), ce qui ne facilite pas la tâche des locataires qui recherchent des locaux industriels adaptés à leurs besoins. Cette propriété se trouve également non loin d'autres actifs gérés par Conseillers immobiliers GWL, ce qui favorisera les synergies de location et de gestion.

Le Fonds a également acquis, pour la somme de 5,8 millions de dollars, une participation de 50 % dans Derrydale Lands, une parcelle de terrain de 32 acres. Situé au carrefour à forte fréquentation de Derry Road et Hurontario (route 10), le site offre un excellent accès aux autoroutes 400, juste au nord du couloir commercial très recherché du centre de la ville de Mississauga. L'acquisition de ces terrains offre au Fonds la possibilité d'aménager diverses applications commerciales qui procureront des revenus réguliers ainsi que d'excellents rendements. Au total, 510 000 pi² d'espace commercial pourront être aménagés. L'acquisition de Production Court, du Riverside Business Park et du site de Derrydale Lands contribuera à la réalisation de l'objectif du Fonds qui est de générer des rendements stables et fournir l'occasion d'une plus-value du capital à long terme.

ACCROISSEMENT DE LA VALEUR

Purdy's Wharf est un complexe de 694 980 pi² de catégorie « AAA » à Halifax et il est considéré comme l'adresse commerciale la plus prestigieuse de la région Atlantique. L'équipe de location de Conseillers immobiliers GWL a récemment conclu la plus importante opération de location de bureaux dans le secteur privé pour la région Atlantique en louant 95 000 pi² de bureaux à McInnes Cooper, deuxième cabinet d'avocats de l'Ouest canadien. À la suite d'un processus complexe impliquant le relogement de plusieurs locataires et la prolongation de plusieurs contrats de bail, nous sommes parvenus à louer 95 000 pi² à un nouveau locataire et à porter le taux d'occupation de l'immeuble à 95 % – ce qui devrait considérablement augmenter la valeur de cette propriété.



Purdy's Wharf, Halifax (Nouvelle-Écosse)



4600 Jacombs Way, Vancouver (C.-B.)

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ

Les marchés de bureaux à travers le Canada ont enregistré une hausse importante de la demande de locaux en 2005. Le taux d'inoccupation des bureaux à l'échelle nationale est descendu à 9,2 %, comparativement à 12,3 % l'année passée. Face à la pénurie croissante d'espace de bureaux suffisamment vastes, de nombreux utilisateurs se tournent vers la banlieue. En raison de la raréfaction des immeubles de prestige, la majorité des opérations concernent désormais des immeubles de catégorie « B » et « C ». À Calgary, la demande est stimulée par le secteur en plein essor du pétrole et du gaz, ce qui engendre forcément un regain d'activité de construction neuve et de réaménagement sur ce marché. Cette année, le taux d'inoccupation de Calgary a atteint un niveau record de 3,8 %. Pour faire face à la demande, Calgary compte actuellement 3 millions de pi² d'espace de bureaux en construction et 2 millions de pi² supplémentaires en projet pour 2007. Avec un resserrement du marché immobilier des bureaux prévu pour 2006, il faut s'attendre à une croissance modérée du taux de location, accompagnée d'une hausse soutenue de l'activité de location.

Le marché industriel à l'échelle nationale a enregistré un très léger recul en termes de disponibilité cette année, chutant à 4,9 %. Certains marchés industriels ont connu une pénurie de terrains aménageables au premier trimestre 2005, entraînant une hausse des prix de vente des produits existants. Les nouveaux projets en préparation pour 2006 devraient contribuer à soulager la demande, avec plus de 6,5 millions de pi² en construction à la fin 2005. Le marché industriel de Vancouver continue d'afficher le taux de disponibilité le plus bas (1,6 %), la croissance du trafic de conteneurs entraînant une forte augmentation de la demande d'espace d'entreposage/distribution pour accueillir les sociétés de logistique en pleine expansion. Une reprise supposée de l'activité de construction neuve par des promoteurs immobiliers locaux (canadiens) et américains devrait engendrer une légère amélioration des taux de disponibilité en 2006, ainsi qu'une croissance soutenue des taux de location.

Le marché multirésidentiel a profité de la vigueur de l'économie et d'un marché du travail favorable en 2005. Après trois années consécutives de hausse à l'échelle du Canada, le taux d'inoccupation national moyen s'est maintenu à 2,8 % cette année. Malgré une activité soutenue de création d'appartements en copropriété en 2005, qui a donné lieu à une concurrence accrue sur le marché locatif, on a observé une légère augmentation du taux de loyer moyen sur les principaux marchés locatifs au Canada. Le coût croissant de la propriété, conjugué à la hausse du niveau d'immigration, a largement stimulé la demande sur le marché locatif cette année. On s'attend à ce que l'écart entre le coût de l'accession à la propriété et le coût de location continue de se creuser en 2006, ce qui devrait donner lieu à une stabilisation, voire à une légère augmentation de la demande sur le marché locatif.

Le marché commercial à l'échelle nationale a connu une forte croissance en 2005, dû à l'arrivée de nouveaux détaillants américains et européens sur le marché et à l'expansion des détaillants existants sur de nouveaux sous-marchés. Avec la vente potentielle du premier détaillant canadien (HBC), l'expansion rapide de Wal-Mart dans tous les aspects du commerce de détail au Canada, et l'évolution du concept de vente au détail, l'année 2006 devrait engendrer une hausse des ventes, et un développement sans précédent de l'activité commerciale. Ainsi, les Lifestyle Centres, un tout nouveau concept très populaire auprès des consommateurs américains, commencent déjà à s'implanter au Canada. La réalisation du premier Lifestyle Center vient de se terminer à Vancouver Ouest, et l'aménagement de nouveaux centres dans la RGT et à Barrie (Park Place) est également prévu. Ce site comprendra notamment des boutiques haut de gamme, des restaurants, des hôtels, des salles de spectacles, des sentiers de randonnée, et un parc commercial abritant des bâtiments industriels et des usines.

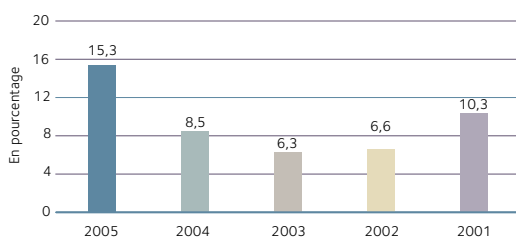


Production Court, Burnaby (C.-B.)

LE FONDS EN BREF

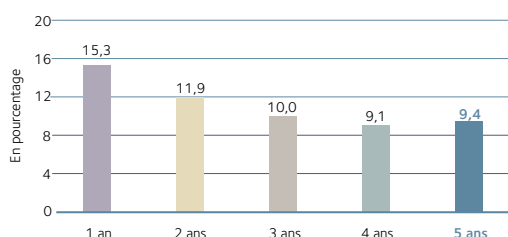
Taux de rendement annuel brut

au 31 décembre



Taux de rendement brut annualisé

au 31 décembre 2005



Rendement brut (avant les frais)

Année	2001	2002	2003	2004	2005
Rendement locatif	7,9 %	7,7 %	7,3 %	7,3 %	7,2 %
Rendement du capital	2,4 %	-1,1 %	-1,0 %	1,2 %	8,1 %
Total	10,3 %	6,6 %	6,3 %	8,5 %	15,3 %

Croissance du Fonds (en millions de dollars)

Année	2001	2002	2003	2004	2005
Immobilier	419 \$	496 \$	568 \$	729 \$	997 \$
Liquidités et autres	38 \$	66 \$	121 \$	138 \$	69 \$
Valeur brute du Fonds	457 \$	562 \$	689 \$	867 \$	1 066 \$
Valeur nette du Fonds	331 \$	404 \$	495 \$	639 \$	833 \$
Endettement/valeur brute de fonds	28,0 %	28,0 %	28,2 %	26,3 %	21,8 %

Taux d'occupation

Par type

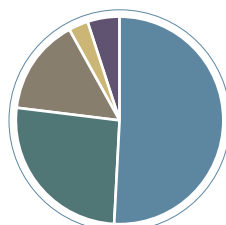
Commercial	27,3 %
Bureaux	9,3 %
Industriel	4,2 %
Résidentiel	1,0 %
Total par type	5,6 %

Par région

Colombie-Britannique	4,7 %
Alberta	1,8 %
Ontario	6,9 %
Québec	0,4 %
Provinces atlantiques	13,8 %
Total par région	5,6 %

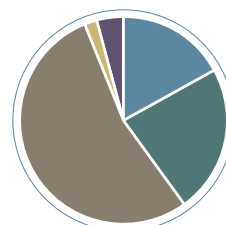
Diversification

Par type



■ 51 % Bureaux
■ 26 % Industriel
■ 15 % Résidentiel
■ 3 % Commercial
■ 5 % Divers

Par région



■ 17 % Colombie-Britannique
■ 23 % Alberta
■ 54 % Ontario
■ 2 % Québec
■ 4 % Provinces atlantiques

Sauf indication contraire, les opinions exprimées ici sont celles de Conseillers immobiliers GWL Inc. au moment de la publication et peuvent être modifiées sans préavis. Bien que nous soyons d'avis que l'information contenue dans cette publication est juste et correcte, il est possible qu'elle renferme des erreurs ou des omissions. Cette publication constitue une source générale d'information et n'a pas pour but de fournir des conseils en matière de placement ou de fiscalité, ni des conseils juridiques. Conseillers immobiliers GWL Inc. est une filiale en propriété exclusive de La Great-West, compagnie d'assurance-vie. La Great-West et Conseillers immobiliers GWL Inc. sont membres du groupe d'entreprises de la Corporation financière Power. **Le logo et le design Conseillers immobiliers GWL sont des marques de commerce de Conseillers immobiliers GWL, Inc. © Conseillers immobiliers GWL Inc. 2006**