

# T2<sub>2006</sub>

## BULLETIN DU FONDS IMMOBILIER DE LA LONDON LIFE



### SOMMAIRE

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

Le Fonds immobilier de la London Life a été créé en 1998. Il est investi dans 89 propriétés de qualité productives de revenu, diversifiées par type et par région, et dont la valeur brute s'établit à 1,3 milliard 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.



Poco Place, Port Coquitlam (C.-B.)

### ACTIVITÉ

Au cours de ce trimestre, le Fonds a connu un net regain d'activité, principalement en raison de l'acquisition d'un vaste portefeuille d'immeubles de bureaux et de détail. Totalisant plus de 2,3 millions de pieds carrés, cette acquisition accroît considérablement la présence du Fonds dans l'Ouest du Canada sur les marchés des bureaux et du commerce de détail.

Le deuxième trimestre 2006 a été particulièrement actif et productif, avec l'acquisition, au début juin, pour 126 millions de dollars, d'une participation de 30 % dans le portefeuille de la fiducie de placement immobilier TGS North American. Ce portefeuille comprend 20 biens immobiliers – 10 immeubles de bureaux d'une superficie totale de 1,2 million de pi<sup>2</sup>, neuf immeubles de détail totalisant 1,1 million de pi<sup>2</sup>, et une parcelle de terrain de 1,4 hectare adjacente à l'un des immeubles de bureaux. Le taux d'occupation de ces immeubles est proche de 96 % et devrait passer à 99 % dès l'année prochaine; en outre, 14 % au plus des biens immobiliers du portefeuille arrivent à échéance au cours d'une même année. Le Fonds a l'intention de conserver à long terme 80 % des biens immobiliers acquis. Quant au reste du portefeuille, le gestionnaire du Fonds se concentrera sur l'accroissement de la valeur par les renouvellements de baux et des améliorations mineures. Les locataires sont extrêmement stables; les vingt premiers locataires représentent 60 % de la superficie louable nette, 61 % du loyer total net et un bail d'une durée moyenne de près de six ans.

Les biens immobiliers du portefeuille sont concentrés à Calgary, Edmonton et dans la région du Grand Vancouver. Jouissant d'une croissance démographique, d'un taux d'emploi, d'un revenu par habitant et d'un produit intérieur brut supérieurs la moyenne, ces villes affichent la croissance la plus rapide au Canada. Avec l'acquisition de ce portefeuille, le Fonds renforce la qualité et la stabilité de ses biens, tout en réalisant un de ses objectifs stratégiques, à savoir augmenter sa présence sur les marchés des bureaux et du commerce de détail dans l'Ouest du Canada.

Parmi les autres activités enregistrées au cours du trimestre, mentionnons l'acquisition, pour 2,4 millions de dollars, d'une participation de 50 % dans le 8585 Baxter Place, un complexe industriel/de bureaux de grande qualité à Burnaby, en Colombie-Britannique. Cet immeuble de 39 000 pi<sup>2</sup>, dont les principaux locataires sont Squirrel Systems Canada et PMC-Sierra Inc., occupe un site de 0,93 hectare dans le Lake City Business Park, un emplacement stratégique et robuste sur le plan économique. Production Court, une autre acquisition récente du Fonds, est adjacente au complexe et aide le Fonds à réaliser son objectif de synergie et d'économies de coûts entre les biens immobiliers.



One Executive Place, Calgary (Alberta)

## ACCROISSEMENT DE LA VALEUR

Surclassant les tendances du marché des bureaux national, le 1188 West Georgia – un immeuble de catégorie « B+ » de 20 étages et 204 400 pi<sup>2</sup> au centre-ville de Vancouver – affiche un taux d'occupation de 96 % et a vu sa valeur croître de 29 % depuis son acquisition par le Fonds en mai 2001. Chronologie d'une histoire à succès...

À la fin 2001, peu après l'acquisition du 1188 West Georgia, le marché des bureaux du centre-ville de Vancouver se portait plutôt bien, avec un taux d'occupation total de 4,1 % (4,3 % pour cet immeuble). Mais, à la suite de l'effondrement du secteur technologique et du ralentissement de l'économie provinciale et nationale, le marché des bureaux de la région du Grand Vancouver a connu un sérieux déclin. En 2003, le taux d'occupation au centre-ville de Vancouver atteignait 14,5 % – soit trois fois plus que les niveaux minimum du marché. L'immeuble du 1188 West Georgia n'a pas été épargné par la crise, son taux d'occupation chutant sous la barre des 80 % dans les années 2002 et 2003.

Face à l'évolution du marché, l'équipe de location du Fonds a réagi rapidement – notamment en modifiant les taux de loyer et les stimulants, en créant un mouvement favorable à la location et en attirant une attention positive sur l'immeuble. Un programme de marketing accrocheur a permis de rehausser le prestige du 1188 West Georgia, ce qui s'est traduit par une activité de location dans cet immeuble de catégorie « B+ », alors que le marché s'intéressait en priorité aux immeubles « AAA » et « A ». À la fin de 2004, le taux d'occupation de cet immeuble était de 7,7 %, comparé à 10,7 % (moyenne du marché) pour les immeubles de catégorie « B » concurrents. Depuis juin 2006, le 1188 West Georgia est loué à 96 % à un groupe diversifié de locataires stables et fiables, avec des dates d'expiration de bail variées.

Le redressement spectaculaire du taux d'occupation du 1188 West Georgia s'explique également par les points forts de l'immeuble. En effet, celui-ci possède deux éléments qui le rendent plus attractif que les autres immeubles de catégorie « B+ » : des aménagements d'excellente qualité, dont des installations de conditionnement physique avec douches et sauna, et une salle de réunion commune; et des coûts de fonctionnement et des impôts peu élevés, autant d'atouts essentiels pour les locataires de cette catégorie. Par ailleurs, le programme de modernisation du palier d'ascenseur du gestionnaire de Fonds, achevé en 2004 et en 2005, a encore amélioré l'esthétique et l'attrait de l'immeuble.

Depuis 2003, la forte demande de biens immobiliers de bonne qualité a entraîné une baisse des taux de capitalisation et des taux d'actualisation dans tout le pays. L'amélioration continue du taux d'occupation et du revenu net d'exploitation, occasionnée par les excellents résultats de location et de gestion, a placé l'immeuble du 1188 West Georgia en position idéale pour bénéficier de cette tendance du marché. D'après l'évaluation réalisée en 2006, la valeur de l'immeuble s'élève désormais à 45,5 millions de dollars, soit un gain de 29 % par rapport au coût d'acquisition.

Les perspectives d'avenir pour le 1188 West Georgia restent excellentes en termes d'occupation et de valeur. Il est clair que cette acquisition s'est avérée une excellente opération pour le Fonds.



1188 West Georgia, Vancouver (Colombie-Britannique)



## TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ

Stimulées par d'excellentes données fondamentales, les valeurs immobilières ont poursuivi leur progression au 2<sup>e</sup> trimestre 2006. La demande dépassant désormais l'offre, les principes économiques fondamentaux jouent cette année un rôle déterminant dans les valeurs du secteur immobilier, et les investisseurs sont prêts à payer des prix de plus en plus élevés pour acquérir des biens de qualité.

Le marché des bureaux canadien reste solide, soutenu par une tendance marquée ce trimestre vers une baisse des taux d'inoccupation, ce qui a pour effet de favoriser les occasions de constructions neuves partout au pays. Ainsi, par exemple, le premier projet de bureaux d'envergure depuis la construction du BCE Place en 1992 doit prochainement voir le jour à Toronto. Calgary et le marché de l'Ouest se sont encore illustrés récemment, avec une baisse record des taux d'inoccupation. Ces taux pourraient toutefois enregistrer une légère remontée au milieu de l'année en raison de la mise sur le marché d'environ deux millions de pi<sup>2</sup> de locaux neufs. Le marché des bureaux à Ottawa et Vancouver ne montre aucun signe de ralentissement, les taux d'inoccupation au centre-ville étant inférieurs à 4 %, ce qui engendre une pénurie des espaces à bureaux de qualité. À Ottawa, la construction de 1,3 million de pi<sup>2</sup> de nouveaux bureaux devrait remédier en partie à cette pénurie. Les secteurs de l'exploitation minière et de la haute technologie à Vancouver continuent d'entraîner les loyers à la hausse.

La situation a été comparable pour le marché immobilier industriel au Canada au cours du trimestre, et les provinces de l'Ouest font excellente figure. Dans tout le pays, la tendance est au remplacement des anciens bâtiments industriels par des immeubles plus modernes et plus efficaces dotés de plafonds plus hauts et offrant

un meilleur accès. Bien que le secteur de la fabrication au Canada subisse quelque peu le contrecoup de la hausse du dollar canadien, cela n'a pas encore été le cas pour le marché immobilier industriel. Les taux d'inoccupation demeurent sous la barre des 4 % dans l'Ouest; l'espace disponible est extrêmement restreint et ne cesse de diminuer depuis 2004. Cette situation est favorable aux promoteurs immobiliers, et Vancouver verra son parc immobilier industriel s'enrichir de deux millions de pi<sup>2</sup> d'espace neuf au cours des prochains mois. En Ontario, la Région du Grand Toronto étant devenue quasiment inaccessible pour diverses raisons (coûts d'aménagement élevés, saturation, etc.), la ville de Waterloo s'impose désormais comme une option viable pour les promoteurs qui cherchent des espaces industriels à construire.

Le secteur immobilier du commerce de détail au Canada est désormais relativement polarisé en termes de qualité des produits disponibles. Les centres communautaires fermés et les anciens centres commerciaux linéaires souffrant d'un défaut d'entretien peuvent offrir un potentiel à la hausse, mais malgré l'amélioration des baux et des immobilisations, les risques pourraient dépasser les rendements. À l'avenir, les nouveaux centres commerciaux, dont les « mégacentres » modernes, ont toutes les chances d'écraser la concurrence et d'offrir aux investisseurs les meilleurs rendements. Les centres commerciaux régionaux fermés dominants resteront entièrement occupés et constitueront encore une occasion de placement très sûre.

Le secteur des immeubles à logements multiples au Canada est resté vigoureux. La hausse graduelle des taux d'intérêt a eu pour effet inévitable de freiner les acheteurs d'un premier logement, y compris sur le marché des appartements en copropriété, pourtant plus abordable. Malgré de faibles taux d'inoccupation et la hausse des taux d'intérêt, les nouveaux projets de logements locatifs sont rares, ce qui a pour effet d'accroître la demande des immeubles à logements multiples existants et donc de rehausser leur valeur. Ce sont les immeubles bien gérés, situés dans des quartiers désirables, qui contribueront à maintenir de faibles taux d'inoccupation et offriront aux investisseurs de solides rendements à l'avenir.



Sterling Place, Edmonton (Alberta)

# LE FONDS EN BREF

## Rendement annuel

| Année   | 2000   | 2001   | 2002   | Au 31 décembre |       |        | CA        |
|---|--------|--------|--------|----------------|-------|--------|-----------|
|   |        |        |        | 2003           | 2004  | 2005   | Juin 2006 |
| Rendement locatif   | 6,8 %  | 7,9 %  | 7,7 %  | 7,3 %          | 7,3 % | 7,2 %  | 3,3 %     |
| Rendement du capital  | 4,6 %  | 2,4 %  | -1,1 % | -1,0 %         | 1,2 % | 8,1 %  | 5,8 %     |
| Rendement total   | 11,4 % | 10,3 % | 6,6 %  | 6,3 %          | 8,5 % | 15,3 % | 9,1 %     |
| Rendement total qui revient aux particuliers (net des frais)* | 8,2 %  | 7,2 %  | 3,6 %  | 3,3 %          | 5,4 % | 12,1 % | 7,3 %     |

\*Les frais peuvent varier par client

## Croissance du Fonds (en millions de dollars)

| Année                             | 2000   | 2001   | 2002   | Au 31 décembre |        |          | CA        |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|----------------|--------|----------|-----------|
|                                   |        |        |        | 2003           | 2004   | 2005     | Juin 2006 |
| Immobilier                        | 161 \$ | 419 \$ | 496 \$ | 568 \$         | 729 \$ | 997 \$   | 1 203 \$  |
| Liquidités et autres              | 61 \$  | 38 \$  | 66 \$  | 121 \$         | 138 \$ | 69 \$    | 71 \$     |
| Valeur brute du Fonds             | 222 \$ | 457 \$ | 562 \$ | 689 \$         | 867 \$ | 1 066 \$ | 1 274 \$  |
| Valeur nette du Fonds             | 205 \$ | 331 \$ | 404 \$ | 495 \$         | 639 \$ | 833 \$   | 996 \$    |
| Endettement/valeur brute du Fonds | 7,7 %  | 28,0 % | 28,0 % | 28,2 %         | 26,3 % | 21,8 %   | 21,8 %    |

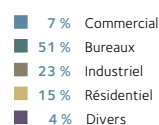
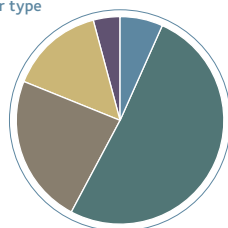
## Taux d'occupation

### Par type

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Commercial            | 3,2 %        |
| Bureaux               | 8,4 %        |
| Industriel            | 6,9 %        |
| Résidentiel           | 1,2 %        |
| <b>Total par type</b> | <b>6,4 %</b> |

## Diversification (brute)

### Par type



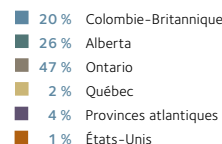
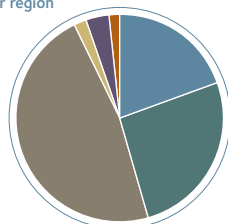
## Taux d'occupation

### Par région

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Colombie-Britannique    | 3,5 %        |
| Alberta                 | 10,1 %       |
| Ontario                 | 5,2 %        |
| Québec                  | 0,4 %        |
| Provinces atlantiques   | 16,1 %       |
| États-Unis              | 11,2 %       |
| <b>Total par région</b> | <b>6,4 %</b> |

## Diversification (brute)

### Par région



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