

EN GÉNÉRAL, LES FACTEURS FONDAMENTAUX DES MARCHÉS IMMOBILIERS CANADIENS CONTINUENT D'ÊTRE SOLIDES. MALGRÉ LEUR RALENTISSEMENT PAR RAPPORT À 2007, LES MARCHÉS DE L'OUEST CANADIEN DEMEURENT FORTS, ALORS QUE LES MARCHÉS DE L'EST DU CANADA ONT FAIT PREUVE D'UNE GRANDE FACILITÉ DE RÉCUPÉRATION, AVEC DES TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉS, DE BONS LOYERS ET UNE VALEUR PRÉSENTANT UNE HAUSSE MODESTE POUR LES PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ.

NOUVELLES DES MARCHÉS

Compte tenu de l'arrière-plan inquiétant constitué par les préoccupations inflationnistes générées par la hausse rapide des prix du pétrole, le dollar canadien toujours élevé et le resserrement continu du crédit, les facteurs fondamentaux des marchés immobiliers canadiens continuent, dans l'ensemble, d'être solides. Malgré leur ralentissement par rapport à 2007, les marchés de l'Ouest canadien demeurent forts, alors que les marchés de l'Est du Canada ont fait preuve d'une grande facilité de récupération, avec des taux d'occupation élevés, de bons loyers et une valeur présentant une hausse modeste pour les propriétés de qualité. Ces facteurs fondamentaux positifs peuvent être partiellement attribués à un équilibre entre l'offre et la demande sur la plupart des marchés. Les observateurs du secteur continueront de surveiller les nouveaux immeubles de bureau qui deviendront disponibles au cours des années à venir au centre-ville de Calgary et de Toronto. De plus nous avons récemment connu des activités supplémentaires d'aménagement de bureaux en banlieue, quoi qu'il s'agisse généralement de plus petits projets qui ne suffiraient pas à eux seuls à créer un déséquilibre sur les marchés des locaux.

Dans l'ensemble, les valeurs évaluées continuent de présenter une bonne augmentation en raison d'activités de location solides et de gains modestes des loyers. Côté inconvénients, la hausse des coûts de la construction et l'inoccupation de certains gros immeubles industriels ont appliqué une certaine pression vers le bas sur les rendements. Le rendement du Fonds continuera de fournir aux investisseurs de bons résultats et de faibles fluctuations, surtout comparé aux marchés des actions volatiles actuels.

NOUVEAUTÉS

L'ajout de deux centres commerciaux a constitué le point fort des acquisitions au cours du deuxième trimestre. Une participation de 30 % dans une propriété de Québec, dont Wal-Mart est le principal locataire, a été acquise pour la somme de 6,3 millions de dollars. Cette acquisition permet la réalisation de deux objectifs pour le portefeuille : une pondération accrue du



KING'S CROSS, SURREY (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Québec et un accroissement de la pondération du Fonds dans le secteur commercial. D'autres locataires nationaux dans cette propriété de 174 271 pi² comprennent Mark's Work Warehouse, Marie Claire, la Banque de Nouvelle-Écosse et Reitman's. La durée moyenne des baux s'établit à plus de douze ans, ce qui procure des rentrées d'argent stables à long terme au Fonds. Cette propriété est extrêmement bien située dans la ville de Québec, au cœur du principal secteur commercial de Beauport, à proximité des artères principales. De plus, grâce à sa construction de qualité relativement récente, peu de modernisations des immobilisations de la propriété seront nécessaires dans un futur prévisible.

De plus, une participation de 30 % dans un centre commercial de quartier ouvert, d'une superficie de 144 923 pi², situé à Surrey, en Colombie-Britannique, a été achetée pour la somme de 11,6 millions de dollars. La propriété possède un registre des locataires solide comprenant Office Depot, Petcetera, Mark's Work Warehouse et BC Liquor, en plus de bureaux du gouvernement d'une superficie de 31 274 pi², qui procureront tous des rentrées d'argent stables à long terme pour le Fonds. La propriété est très bien située à Surrey, dans un des principaux carrefours commerciaux de la région. Elle est louée à 99 % et la durée restante des baux s'établit à plus de quatre ans. Les loyers moyens sont inférieurs aux taux du marché, ce qui offre la possibilité d'augmenter le revenu de location à l'avenir. Le centre a été considérablement rénové, sa liste de locataires a été actualisée et il a été bien entretenu, ce qui réduira la nécessité d'effectuer des dépenses en immobilisations importantes à l'avenir.

Tel que signalé antérieurement, plusieurs propriétés secondaires du Fonds en Alberta ont été mises en vente dans le but de réduire sa pondération dans cette province. Au cours du deuxième trimestre, une participation de 30 % dans un immeuble de bureaux en banlieue d'Edmonton a été vendue pour la somme de 7,7 millions de dollars.

d'entreposage, de logistique ou de distribution. Les priorités en matière d'acquisitions, par ville, sont Vancouver, Montréal, Ottawa et le centre-ville de Toronto. Par type, les préférences comprennent les centres commerciaux de nouveau format ou ceux dont le locataire principal est un marché d'alimentation, ainsi que les propriétés industrielles modernes. D'autres possibilités comprennent les propriétés multirésidentielles ou les commerces de détail sur des marchés secondaires. Le Fonds continuera d'exécuter plusieurs projets d'aménagement, remboursera les hypothèques arrivant à échéance afin de réduire les soldes de caisse élevés actuels, et effectuera des recherches sur d'autres types de propriétés. Deux acquisitions majeures d'immeubles de bureaux, qui ajouteront au Fonds une valeur d'environ 115 millions de dollars, sont actuellement à l'étape du contrôle préalable.

CAP SUR L'AVENIR

À l'avenir, les gestionnaires du Fonds surveilleront de près le marché de l'Ontario qui subit des pressions considérables à la baisse, surtout dans le secteur de l'industrie. La pondération du Fonds dans le secteur industriel de l'Ontario ne représente qu'environ 15 %, sans exposition importante au secteur de l'automobile, car la plupart des propriétés sont des locaux

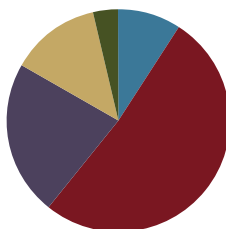
FAITS
SUR LE
FONDS

LE FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE A ÉTÉ CRÉÉ EN 1998. LE FONDS INVESTIT DANS UN PORTEFEUILLE DE 114 PROPRIÉTÉS DE QUALITÉ PRODUCTRICES DE REVENUS, DIVERSIFIÉES PAR TYPE ET PAR RÉGION, DONT LA VALEUR BRUTE DÉPASSE 1,77 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.

114 propriétés dont la valeur brute s'établissait à 1,77 milliard de dollars le 30 juin 2008

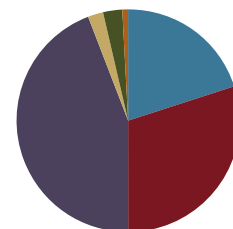
> par type

INOCCUPATION	%	DIVERSIFICATION (brut)	%
Commercial	2,6	Commercial	9,1 %
Bureau	4,0	Bureau	51,5 %
Industriel	8,8	Industriel	22,5 %
Résidentiel	2,5	Résidentiel	13,1 %
Total par type	5,8	Divers	3,8 %



> par région

INOCCUPATION	%	DIVERSIFICATION (brut)	%
Colombie-Britannique	2,7	Colombie-Britannique	19,9 %
Alberta	2,2	Alberta	30,1 %
Ontario	4,6	Ontario	43,9 %
Québec	0,0	Québec	2,4 %
Canada atlantique	5,8	Canada atlantique	2,8 %
États-Unis	0,0	U.S.	0,9 %
Total par région	5,8		



RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)

	31 décembre					30 juin
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Revenu	7,3 %	7,3 %	7,2 %	6,6 %	6,1 %	2,7 %
Capital	(1,0 %)	1,2 %	8,1 %	11,1 %	9,5 %	3,3 %
Total	6,3 %	8,5 %	15,3 %	17,7 %	15,6 %	5,9 %
Rendement total aux particuliers (net de frais)*	3,3 %	5,4 %	12,1 %	14,4 %	12,3 %	

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

	31 décembre					30 juin
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Immobilier	568 \$	729 \$	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 774 \$
Espèces et autres	121 \$	138 \$	69 \$	163 \$	249 \$	456 \$
Valeur brute du fonds	689 \$	867 \$	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	2 230 \$
Valeur nette du fonds	495 \$	639 \$	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 908 \$
Dette/valeur brute du fonds	28,2 %	26,3 %	21,8 %	19,4 %	15,9 %	14,5 %

*Les frais peuvent varier selon le client.