

POINTS SAILLANTS

NOUVELLES

Le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux du centre-ville de Toronto, réalisant ainsi l'un de ses principaux objectifs.

AJOUTONS DE LA VALEUR

Pour ajouter de la valeur grâce à des stratégies proactives en matière de location.

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ

Les facteurs économiques fondamentaux de l'immobilier sont demeurés stables au cours du T1.

NOUVELLES

SI L'ON SE FIE À L'ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE, 2008 SERA UNE ANNÉE TRÈS FERTILE POUR LE FONDS QUI CONNAÎTRA SANS DOUTE LE SUCCÈS. LES TRANSACTIONS ONT PERMIS D'EFFECTUER TROIS ACQUISITIONS ET LES PROGRÈS CONCERNANT PLUSIEURS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT SONT NOTOIRES. AU PREMIER TRIMESTRE, LE RENDEMENT (AVANT LES FRAIS) ÉTAIT DE 2,45 %, PAR COMPARAISON AU RENDEMENT MOYEN TRIMESTRIEL DE 1,94 %, POUR UN REVENU NET D'EXPLOITATION DE 25,1 MILLIONS DE DOLLARS, UN MONTANT SUPÉRIEUR AU BUDGET DE 23.5 MILLIONS DE DOLLARS.



4, RUE KING OUEST, TORONTO (ONTARIO)

Un important objectif du plan d'activité du portefeuille de l'année 2008 était l'acquisition d'immeubles de bureaux au centre-ville de Toronto et de diminuer le pourcentage de bureaux en banlieue dans la région du Grand Toronto (RGT). Le Fonds a acquis une participation financière de 30 % dans deux importants immeubles de bureaux à vocation financière, à savoir le 4, rue King Ouest et le 155 avenue University, pour un montant de 40,6 millions de dollars. Possédant une surface de location de 472 783 pieds carrés, ces immeubles sont loués à 99,5 % et les baux sont en deçà des prix du marché, ce qui offre un potentiel de revenus supplémentaires. Lors de l'acquisition, la durée moyenne des baux était de 4,7 ans et 54 % des locataires étaient des organisations nationales ou gouvernementales engagées en covenant, ce qui favorisera les rentrées de fonds.

Le Fonds a fait l'acquisition de 30 % des parts du centre Loblaws, à Milton (Ont.) pour un montant de 11,5 millions de dollars. À la suite de cette acquisition, le nouvel aménagement de la propriété est de 97 172 pieds carrés et il est en partie occupé par le magasin Loblaws. Il est loué à 99 % à des organisations nationales reconnues; ces locataires occupent plus de 75 % de l'aire de location, ce qui représente également 75 % des revenus bruts. Parmi les locataires, citons TD Canada Trust, la Régie des alcools de l'Ontario, East Side Mario's (un restaurant), Blockbuster et la Banque Scotia. Le site est un excellent endroit, au coin de deux artères très fréquentées de Milton, ce qui en fait un immeuble très visible et facile d'accès.

Parmi les projets de développement en cours de réalisation, mentionnons deux projets industriels en cours à Edmontun (Alb.) et, dans la RGT, deux immeubles de bureaux, qui seront construits en banlieue de Mississauga et un site industriel à Brampton. Les travaux effectués dans le cadre de tous ces projets de développement se déroulent bien, grâce à la planification et à l'évaluation des coûts ou encore à l'intensité des activités de location à bail. Lorsque la construction de ces immeubles sera terminée, la diversification du portefeuille sera plus prononcée et elle favorisera les rentrées de fonds.

LES ACTIVITÉS DE LOCATION À BAIL CONSTITUENT LE BAROMÈTRE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA CRÉATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES. UN REGISTRE DES LOYERS DIVERSIFIÉ ET DES LOCATAIRES QUI ONT CONTRACTÉ UN COVENANT ET QUI PAIERONT UN LOYER SELON LE MARCHÉ EN FONCTION DE LA DURÉE DE LEUR BAIL : VOILÀ UN POINT ESSENTIEL POUR LE RENDEMENT DU PORTEFEUILLE. IL EST ÉGALEMENT TRÈS IMPORTANT DE BIEN GÉRER L'ENSEMBLE DES DATES DE FIN DES BAUX, CE QUI PERMET LA RÉPARTITION DES RISQUES POUR LES ANNÉES À VENIR.

AJOUTONS DE LA VALEUR

En fonction de la conjoncture du marché, il peut être nécessaire de mettre en application quelques stratégies en ce qui a trait aux contrats de location. Dans un marché à la hausse, une combinaison de stratégies ou une stratégie de prolongation de bail peut se révéler efficace. Cette procédure donne aux locataires l'occasion de conserver leurs locaux dans les années à venir, en prolongeant la durée de leur bail à des loyers dont les montants correspondent à celui de leur contrat actuel ou à des montants plus élevés, alors que le propriétaire-bailleur court moins de risques et recueille les montants des loyers plus élevés. Une autre stratégie consiste à cibler les locataires moins fiables pour lesquels le propriétaire-bailleur peut opter de ne pas renouveler leur bail, afin d'augmenter le nombre de locataires fiables.

Le premier trimestre de l'année 2008 a été témoin de quelques excellents exemples de création de valeur, grâce à l'intensité des activités de location à bail.

Tirant parti de l'expansion des services de liaison rapide de Canada Line au Centre Vancouver, l'équipe chargée de la location des locaux a négocié l'agrandissement et les rénovations du meilleur magasin de London Drugs. L'aire de location a été augmentée de 7 646 pieds carrés, alors que le prix moyen de location pour les onze prochaines années s'élève à 13,00 \$ de plus par pied carré par comparaison au contrat actuel, pour la même période, pour les locaux existants. Cette transaction visant la location, nette des coûts, ajoute une valeur à l'immeuble, d'un montant d'environ 1 million de dollars.

Un important contrat de location a été signé au n° 1 188 de la rue West Georgia, ce qui constitue une preuve supplémentaire de la vigueur du marché immobilier de Vancouver. Un nouveau contrat de location, passé avec le gouvernement fédéral pour une surface 19 885 pieds carrés, remplacera celui que détient le locataire actuel, qui a acheté ses propres locaux et quittera les lieux à la fin de son bail. Pour remporter la soumission du gouvernement, l'équipe de gestion de l'immeuble a dû satisfaire aux normes très exigeantes du locataire en termes d'aménagement et d'accessibilité. Le bail, qui stipule le loyer le plus élevé jamais obtenu pour cette propriété, a été conclu pour sept ans; il a engendré une augmentation positive de la valeur de l'actif.



1 188, GEORGIA OUEST, VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE)

Le secteur des immeubles de bureaux de Calgary demeure un marché intéressant pour les propriétaires-bailleurs, comme le prouve trois importantes transactions de location qui ont été effectuées au cours du trimestre, pour les propriétés du Fonds. Dans la tour de bureaux Fifth and Fifth, Signalta Resources a renouvelé son bail pour une période de cinq ans, pour 18 816 pieds carrés à 33,90 \$ le pied carré; à la tour Watermark, un nouveau bail a été octroyé à SemCanada Crude Company pour une période de cinq ans à 42,00 \$ le pied carré; un nouveau bail a également été conclu avec la compagnie Tenaris Global Services, qui occupera 23 446 pieds carrés pour une durée de sept ans, alors que le loyer moyen est de 40,57 \$ le pied carré. Ces locations augmentent les rentrées de fonds, contribuent à la diversification, diminuent les risques attribuables aux contrats de location et ajoutent de la valeur.

Le Fonds est un important investisseur pour le secteur industriel de la RGT. Deux importants contrats de location ont été renouvelés au cours du premier trimestre de 2008 et ont permis de stabiliser les rentrées de fonds, tout en diminuant les risques attribuables aux contrats de location et en ajoutant de la valeur. Dans le parc industriel Goreway, à Brampton, PPG Canada Inc. a renouvelé son contrat de location pour une période de cinq ans, pour 30 343 pieds carrés. Dans le parc industriel Superior, à Mississauga, TDC Laser Services Inc. a renouvelé son contrat de location pour 70 682 pieds carrés pour trois années supplémentaires.

PURDY'S WHARF, À HALIFAX, EST LE PREMIER COMPLEXE DE BUREAUX DANS LA RÉGION DU CANADA ATLANTIQUE. CE BIEN, DONT LE FONDS DÉTIENT 33 % DES PARTS, EST ÉGALEMENT OCCUPÉ DE SORTE QU'IL EST DIFFICILE DE RÉPONDRE AUX DEMANDES D'AGRANDISSEMENT DE LA PART DES LOCATAIRES. AINSI, LES PERSONNES RESPONSABLES DE L'IMMEUBLE ONT RÉALISÉ UN EXPLOIT EN RÉPONDANT À LA DEMANDE D'UN CABINET D'AVOCATS QUI VOULAIT UN AGRANDISSEMENT DE 5 346 PIEDS CARRÉS POUR UNE SURFACE DE LOCATION TOTALE ÉGALE À 44 047 PIEDS CARRÉS. PURDY'S WHARF PEUT MAINTENANT DIRE QU'ELLE HÉBERGE L'UN DES PLUS IMPORTANTS CABINETS D'AVOCATS DU CANADA ATLANTIQUE, CE QUI LUI GARANTIT DES RENTRÉES DE FONDS ASSURÉS.

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ



PURDY'S WHARF I & II

Bien que le marché des obligations et des actions ont connu des problèmes de volatilité au cours du premier trimestre, les facteurs économiques fondamentaux du marché immobilier sont demeurés stables. La valeur des biens de catégorie institutionnelle a augmenté de façon modeste, de même que les loyers fixes et les activités de location à bail dans tous les secteurs. L'augmentation des étalements pour les emprunts et les normes plus strictes concernant la souscription ont contribué à accentuer l'incertitude et à avantager les acheteurs au comptant.

Dans l'important secteur des immeubles de bureaux, au Canada, le taux d'inoccupation a diminué et il s'établit maintenant à 6,4 %, bien en deçà du pourcentage repère de 10 %, ce qui explique pourquoi le marché est fort et en faveur des propriétaires. À Toronto, le taux d'inoccupation des locaux a chuté à 4,7 %, soit le taux le plus bas de ces quinze dernières années. En réalité, les taux d'inoccupation du centre-ville de Vancouver, Calgary, Edmonton et Ottawa sont tous inférieurs à 5 %. L'on s'attend à ce que le marché soit prospère en 2008.

Fonds immobilier de la London Life

Le Fonds immobilier de la London Life a été créé en 1998. Le Fonds investit dans un portefeuille de 111 propriétés à revenu de qualité, diversifiées par type et par région, dont la valeur brute dépasse 1,7 milliards 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.

> par type

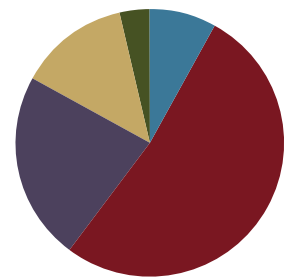
TAUX D'INOCCUPATION

	%
Commercial	2,9
Bureau	4,6
Industriel	9,4
Résidentiel	3,5
Total par type	6,4

DIVERSIFICATION

(brut)

Commercial	8,3 %
Bureau	52,2 %
Industriel	22,8 %
Résidentiel	13,3 %
Divers	3,4 %



> par région

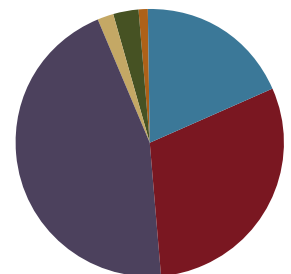
TAUX D'INOCCUPATION

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

DIVERSIFICATION

(brut)

Colombie-Britannique	18,7 %
Alberta	30,4 %
Ontario	45,0 %
Québec	2,0 %
Canada atlantique	2,9 %
États-Unis	0,9 %

**RENDEMENT BRUT (AVANT LES FRAIS)**

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

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)

	2003	31 décembre		2006	2007	CA
		2004	2005			Mars 2008
Immobilier	568 \$	729 \$	997 \$	1 296 \$	1 637 \$	1 719 \$
Espèces et autres	121 \$	138 \$	69 \$	163 \$	249 \$	369 \$
Valeur brute du Fonds	689 \$	867 \$	1 066 \$	1 459 \$	1 887 \$	2 088 \$
Valeur nette du Fonds	495 \$	639 \$	833 \$	1 176 \$	1 587 \$	1 762 \$
Dette/valeur brute du Fonds	28,2 %	26,3 %	21,8 %	19,4 %	15,9 %	15,6 %

*Les frais peuvent varier selon le client.