



SUPERIOR BUSINESS PARK, MISSISSAUGA (ONTARIO)



RIDGEWAY BUSINESS PARK, MISSISSAUGA (ONTARIO)



GRENADIER SQUARE (RENDERING), TORONTO (ONTARIO)

En 2018, le Fonds immobilier London Life en est à sa 20<sup>e</sup> année de fonctionnement et constitue un des plus importants fonds immobiliers à capital variable au pays. Le premier trimestre a affiché un rendement total de 1,1 %, provenant surtout de l'élément revenu suscité par les 90 actifs de qualité qui constituent le portefeuille.

Les administrateurs font généralement preuve d'un « optimisme prudent » à mesure que l'industrie immobilière canadienne s'aventure dans l'année 2018. Les éléments fondamentaux sont solides sur la plupart des gros marchés bien que la volatilité politique et socio-économique donne lieu à des forces externes susceptibles d'avoir un effet perturbateur. Une application stricte de la stratégie d'assurance et de portefeuille restera indispensable pour le déploiement efficace du nouveau capital.

**Le point sur la location à bail :** Le trimestre s'est terminé avec un taux d'occupation de 94 %, contribuant à la stabilité du rendement du revenu. Fait tout aussi important, le profil d'expiration des baux pour le Fonds est bien réparti car aucune année ne présente un risque supérieur à 13 %. La durée moyenne pondérée des baux du portefeuille demeure supérieure à cinq ans.

À noter qu'au cours du trimestre, les administrateurs ont négocié de nouveaux baux pour une surface de 60 000 pieds carrés dans les parcs commerciaux Ridgeway et Superior de la région du Grand Toronto, ce qui a contribué à réduire de 40 points de base le taux d'inoccupation industriel du Fonds qui s'est fixé à 2,9 %.

#### État des projets d'aménagement :

L'aménagement, peut-être plus que jamais, joue encore un grand rôle pour le Fonds en produisant des rendements supérieurs, ajustés

en fonction du risque, dans les acquisitions effectuées sur le marché libre. Rappelons que le Fonds compte actuellement deux grands projets en cours :

La construction de Grenadier Square, adjacent au High Park de Toronto (Ont.), a commencé en mars 2017. Ce projet de deux tours, qui ajoutera 528 logements au complexe, est maintenant en bonne voie de construction et, malgré un hiver apparemment interminable, devrait être achevé comme prévu en 2019. Pour en apprendre davantage sur l'état du projet, veuillez consulter le site <http://www.grenadiersquaredevelopment.com/>.

L'aménagement du Vancouver Centre II va bon train. La démolition de l'actuel garage extérieur, là où se dressera la nouvelle tour, est terminée et les travaux de terrassement ont commencé. Le projet ajoutera au marché une tour à bureaux

ultramoderne de 370 000 pieds carrés, certifiée LEED Platine. La construction se déroule conformément au calendrier prévu et deviendra le premier actif commercialisé dans le cadre de l'actuel cycle d'aménagement. Pour de plus amples détails et mises à jour, veuillez consulter le site <http://www.vancouvercentre.com/>.

**Perspectives d'avenir :** Le Fonds a prévu de faire l'acquisition d'un centre commercial de nouvelle génération, ayant une épicerie comme locataire principal, en Colombie-Britannique, et de se départir d'un établissement autonome de vente au détail à un seul locataire, situé dans la région du Grand Toronto. Le financement de la dette demeure attrayant à long terme et le Fonds tentera de s'en servir de manière stratégique pour réduire ses actuels coûts de base et améliorer son rendement constituant un levier.

## 90 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 2,53 MILLIARDS DE DOLLARS AU 31 MARS 2018

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 90 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 2,53 milliards de dollars. Son objectif est de fournir aux investisseurs des rendements de location stables et la perspective d'une appréciation à long terme du capital.

### GROSS RETURN

	Annualisé			YTD
	10 ans	5 ans	3 ans	31-Mar
Revenu	5,0 %	4,3 %	4,3 %	1,1 %
Capital	1,9 %	1,6 %	0,7 %	0,0 %
Total	6,9 %	5,9 %	5,0 %	1,1 %

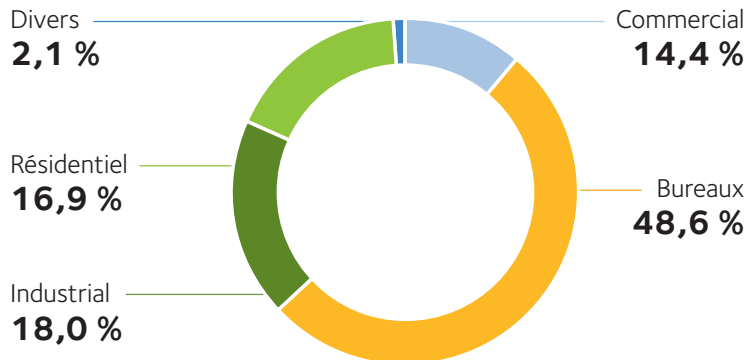
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

### CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2013	2014	2015	2016	2017	Mar '18
Immobilier	1 971 \$	2 050 \$	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2,533 \$
Encaisse	522 \$	566 \$	398 \$	285 \$	379 \$	\$371 \$
Actif et passif à court terme	(24) \$	(14) \$	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(34) \$
Valeur brute du fonds	2 469 \$	2 602 \$	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	2,870 \$
Valeur nette du fonds	2 044 \$	2 188 \$	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2,479 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	15,9 %	15,2 %	11,8 %	14,7 %	13,6 %

Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

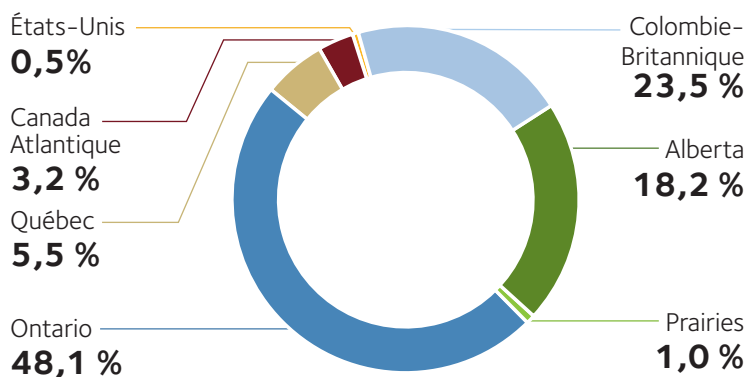
#### DIVERSIFICATION BY TYPE (Gross)



#### INOCCUPATION

Commercial	3,7 %
Bureaux	10,8 %
Industriel	2,9 %
Résidentiel	3,3 %
Total par type	5,9 %

#### DIVERSIFICATION BY REGION (Gross)



#### INOCCUPATION

Colombie-britannique	5,8 %
Alberta	7,1 %
Prairies	0,0 %
Ontario	3,3 %
Québec	12,8 %
Canada Atlantique	9,8 %
États-Unis	68,9 %
Total par région	5,9 %

Toute affirmation contenue dans le présent rapport concernant le rendement financier futur du fonds est entre autres assujettie aux risques, aux incertitudes et aux hypothèses liés au fonds, aux facteurs économiques et aux marchés immobiliers en général. De telles affirmations ne constituent pas des garanties d'un rendement futur, et les événements et les résultats réels peuvent différer considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs figurant au présent rapport.