



33 YONGE ST, TORONTO (ONTARIO)



2315 COHEN, MONTREAL (ONTARIO)



2220 MARINE DR, OAKVILLE (ONTARIO)

Grâce à un élément du rendement, la plus-value en capital, le Fonds immobilier de la London Life a affiché son plus haut rendement trimestriel depuis 2013, soit un pourcentage brut de 2,7 %, portant ainsi le rendement annuel total à 3,7 %. Voici un résumé des faits saillants du deuxième trimestre :

Placements : Le Fonds a effectué quatre gros placements qui arriveront à échéance au cours du troisième trimestre de 2018. Ensemble, ils augmenteront de plus de 185 millions de dollars la valeur immobilière, en plus d'améliorer la composition globale de l'actif et le profil de location à bail pour le portefeuille. Les détails figureront dans les mises à jour subséquentes.

Vers la fin de l'année dernière, les administrateurs ont réussi à renouveler la location à bail du 1141 Kennedy Road, anciennement occupé par « Future Shop »; le nouveau locataire sera « GoodLife – Fit4Less » dans le cadre d'un bail de 15 ans. L'immeuble, considéré comme un bien non essentiel et cessible, a été vendu en avril pour 3,25 millions de dollars.

Financement : Le 2220 Marine Drive est un immeuble multirésidentiel de 149 logements et de classe « A », situé sur les rives du lac Ontario à Oakville (Ontario). Étant donné les conditions de dette favorables et la perspective d'un autre retrait du stimulant monétaire par la Banque du Canada, les administrateurs ont choisi d'utiliser l'actif comme levier au moyen d'une nouvelle hypothèque de 10 millions de dollars, assurée par la SCHL, à un taux d'intérêt de 2,9 %. Le rapport prêt/valeur du Fonds se situe à un niveau prudent de 13,3 %, bien en deçà du maximum de 35 % prévu par la politique. On envisage activement la possibilité d'utiliser d'autres leviers pour des actifs sélectionnés.

Location à bail : Le 2315 rue Cohen est un immeuble industriel de nouvelle génération, d'une hauteur libre de 32 pieds, à un seul locataire. Il occupe une superficie de 110 751 pieds carrés au cœur du secteur industriel Saint-Laurent de Montréal (Qué.). À la suite du récent départ du locataire, les administrateurs sont rapidement intervenus afin de réduire la période d'indisponibilité et ont conclu un nouveau bail de 10 ans pour cette propriété. Celui-ci, qui débutera en novembre 2018, assurera au Fonds une encaisse prévisible et stable à long terme.

Le pourcentage de vacance du portefeuille a terminé le trimestre à 6,7 %, soit à 80 points de base de plus qu'à la période précédente. Puisque les rapports sur les locaux vacants ne tiennent pas compte des engagements à terme en matière de baux, il convient de souligner que la légère hausse d'un trimestre à l'autre est directement liée à la transaction susmentionnée et au moment où elle s'est produite.

Durabilité : Le 33 Yonge Street à Toronto (Ont.) a reçu un prix soulignant son leadership en gestion énergétique (Energy Management Leadership Award) de la part de Commercial Real Estate Sustainability Trailblazer (CREST), dans le cadre du programme Race2Reduce appliqué à Toronto par la Building Owners and Managers Association (BOMA). Le prix reconnaît les chefs de file en matière

d'immobilier qui ont démontré un engagement à améliorer l'efficacité énergétique et à appliquer des pratiques exemplaires dans leurs immeubles.

Commentaires sur le marché : Les placements sont demeurés actifs dans le secteur immobilier commercial au Canada. C'est particulièrement le cas des immeubles institutionnels essentiels sur les principaux marchés du pays où les éléments fondamentaux sont très solides. La hausse de 100 points de base survenue dans le taux de financement à un jour depuis l'été dernier a contribué à réduire l'écart entre le rendement des obligations de 10 ans et les taux de capitalisation moyens; il convient toutefois de noter que, durant le dernier cycle, l'écart s'est rétréci de 120 points de base supplémentaires avant que la tendance ne s'inverse. Les investisseurs ont apprécié le fait que le secteur immobilier, par sa corrélation limitée avec les marchés boursiers, est un élément clé de la diversification globale d'un portefeuille. Cette situation a continué à favoriser la demande, et par conséquent les prix, dans cette catégorie d'actifs.

89 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 2,6 MILLIARDS DE DOLLARS AU 30 JUIN 2018

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 89 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 2,6 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	30-Juin
Revenu	5,0 %	4,3 %	4,3 %	2,1 %
Capital	1,9 %	1,6 %	0,7 %	1,6 %
Total	6,9 %	5,9 %	5,0 %	3,7 %

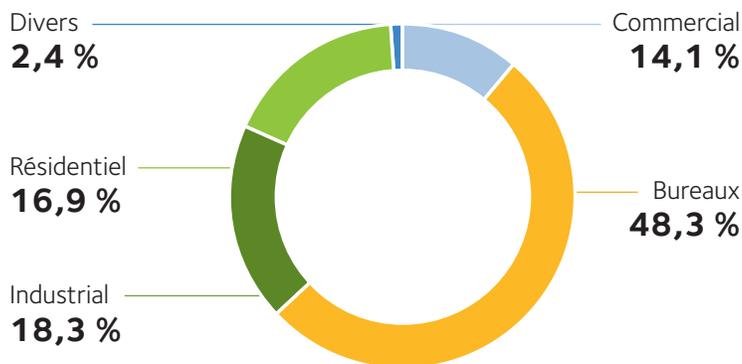
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2013	2014	2015	2016	2017	YTD 30-Juin
Immobilier	1 971 \$	2 050 \$	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2,584 \$
Encaisse	522 \$	566 \$	398 \$	285 \$	379 \$	392 \$
Actif et passif à court terme	(24) \$	(14) \$	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(38) \$
Valeur brute du fonds	2 469 \$	2 602 \$	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	2,938 \$
Valeur nette du fonds	2 044 \$	2 188 \$	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2,547 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	15,9 %	15,2 %	11,8 %	14,7 %	13,3 %

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

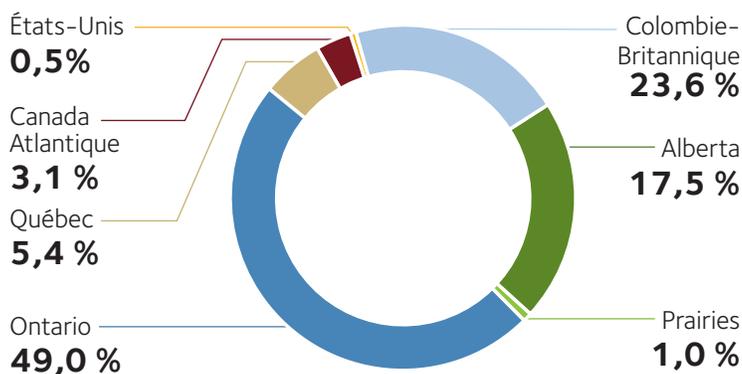
DIVERSIFICATION BY TYPE (Gross)



INOCCUPATION

Commercial	3,8 %
Bureaux	10,5 %
Industriel	5,3 %
Résidentiel	2,9 %
Total par type	6,7 %

DIVERSIFICATION BY REGION (Gross)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	5,7 %
Alberta	8,4 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,6 %
Québec	31,4 %
Canada Atlantique	8,1 %
États-Unis	63,9 %
Total par région	6,7 %

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.