



THE SHAUGHN, MONTREAL (QUÉBEC)



ROYAL GARDENS, BEDFORD (NOUVELLE-ÉCOSSE)



LAIRD BUSINESS PARK, MISSISSAUGA (ONTARIO)

Le Fonds immobilier de la London Life a terminé l'année sur une note positive, offrant aux investisseurs un rendement brut total de 6,3 %. Malgré des écueils liés aux difficultés du marché des immeubles à bureaux de Calgary, le rendement du capital du Fonds (2,1 %) a clôturé à son plus haut niveau depuis 2013. Le rendement de l'année a aussi bénéficié d'une baisse de 140 points de base dans le taux de vacances de l'ensemble du portefeuille pour conclure 2018 à 4,5 %, ce qui représente le plus bas niveau depuis 2004. Avec une faible corrélation, une volatilité nettement moindre par rapport aux marchés boursiers (l'indice TSX de S and P avait baissé d'environ 11 % en 2018) et la consistance des titres de type obligataire, les résultats de 2018 rappelleront aux investisseurs les mérites d'avoir un ensemble diversifié d'immeubles de qualité institutionnelle dans leurs portefeuilles généraux de placement. Voici un résumé des activités du quatrième trimestre :

Placements : En octobre, le Fonds a acquis son deuxième immeuble multirésidentiel à Montréal pour 108 millions de dollars. Le 1770, rue Joseph Manseau, connue sous le nom de « Le Shaughn », est un immeuble résidentiel de classe « A », de 294 logements, situé au centre-ville de Montréal. Il compte 21 étages et comprend un gymnase, une piscine, une installation thermale, un patio sur le toit, une salle de jeux et une cour extérieure de 25 000 pieds carrés. On y trouve aussi des suites de conception moderne et un ensemble d'unités bien distribuées. L'immeuble est bien situé au sud du boulevard René-Lévesque, près du centre-ville, des universités Concordia et McGill, ainsi que de l'Hôpital général de Montréal. Il présente des caractéristiques idéales : caractère urbain, nouvelle génération, nombreuses commodités et excellent emplacement.

Les nouveaux placements immobiliers effectués durant l'année représentaient une valeur brute d'environ 188 millions de dollars pour trois

acquisitions; un actif non essentiel a été vendu pour 3,3 millions de dollars.

Financement : Deux nouvelles initiatives de financement ont eu lieu pendant le troisième trimestre pour un produit total de 68 millions de dollars, assorti d'un coupon moyen de 3,4 %. L'activité totale pour l'année a réduit à 3,6 %, soit de 25 points de base, le taux d'intérêt moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille. Avec un rapport prêt/valeur prudent de 17,2 % pour l'ensemble du portefeuille, les administrateurs du Fonds continueront à chercher des occasions de profiter d'un marché attrayant des titres de dette en appliquant sélectivement de nouveaux effets de levier pour l'année prochaine.

Perspectives d'avenir : Avec un faible taux de vacances, un profil équilibré d'échéances et de solides bases de marché dans la plupart des régions du pays, le Fonds est bien placé pour aborder avec optimisme l'année 2019.

La Banque du Canada semble manifester une certaine prudence dans le rythme et la fréquence des futures augmentations de taux, puisque des prévisions de croissance économique ont raté leur cible. Au moins à court terme, la dette devrait rester peu coûteuse. Chez nos voisins du Sud, la Réserve fédérale semble avoir adopté une attitude légèrement plus énergique, ce qui pourrait maintenir la pression sur le dollar canadien et augmenter l'attrait des exportations canadiennes, alimentant ainsi davantage un marché industriel déjà très robuste. La technologie jouera certainement encore un rôle vital pour transformer le secteur immobilier commercial, depuis longtemps réfractaire à l'adaptation. Il faudra faire preuve d'innovation pour ne pas se laisser distancer.

91 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 2,8 MILLIARDS DE DOLLARS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 91 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 2,8 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			2018
	10 ans	5 ans	3 ans	
Revenu	4,8 %	4,2 %	4,3 %	4,2 %
Capital	2,9 %	1,1 %	1,2 %	2,1 %
Total	7,8 %	5,5 %	5,6 %	6,3 %

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

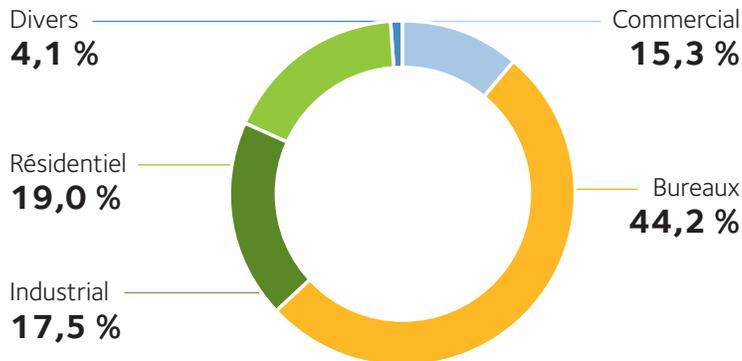
CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Immobilier	1 971 \$	2 050 \$	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 812 \$
Encaisse	522 \$	566 \$	398 \$	285 \$	379 \$	271 \$
Actif et passif à court terme	(24) \$	(14) \$	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(37) \$
Valeur brute du fonds	2 469 \$	2 602 \$	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	3 045 \$
Valeur nette du fonds	2 044 \$	2 188 \$	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 560 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,2 %	15,9 %	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,9 %

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

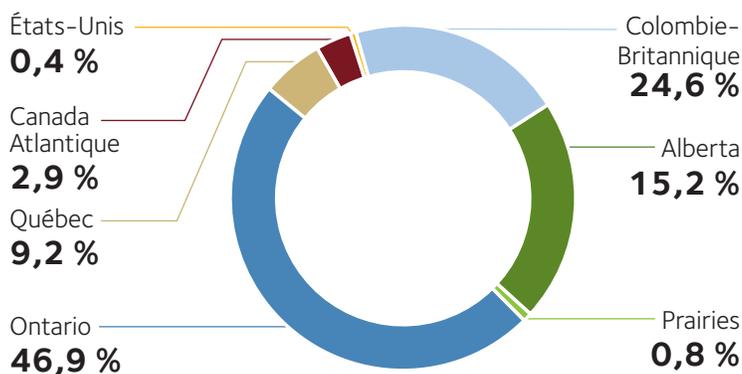
DIVERSIFICATION BY TYPE (Gross)



INOCCUPATION

Commercial	4,1 %
Bureaux	8,3 %
Industriel	2,0 %
Résidentiel	2,3 %
Total par type	4,5 %

DIVERSIFICATION BY REGION (Gross)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	5,1 %
Alberta	7,8 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,0 %
Québec	3,7 %
Canada Atlantique	8,1 %
États-Unis	63,9 %
Total par région	4,5 %

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.