



33 Yonge St, Toronto (Ontario)



Winston Business Park, Oakville (Ontario)



Country Club Centre, Nanaimo (C.B.)

Durant trois trimestres de 2019, le Fonds immobilier London Life a rapporté aux investisseurs un rendement total brut de 6,8 % ainsi qu'un résultat de 7,4 % sur une période mobile de 12 mois. Les rendements depuis le début de l'année provenaient à parts égales des revenus et du capital, à cause du taux d'inoccupation limité du portefeuille, de la hausse des loyers et d'un climat d'investissement sain. Le rendement s'est accru durant chaque trimestre toute l'année, le troisième ayant produit 262 points de base supplémentaires. Son activité a été marquée par l'achèvement de plusieurs mandats de financement, dont voici les détails :

**Financement :** L'utilisation stratégique bien que prudente de la dette forme un élément clé du principe qui régit les placements principaux du Fonds. Les biens non grevés sont identifiés par leur capacité de générer du financement aux meilleures conditions globales sur le marché, et selon une exécution fixée pour maintenir les niveaux appropriés de liquidité globale. La capacité générale de levier du Fonds a augmenté de 355 points de base au cours de 2019, essentiellement à cause des activités de financement de 200 millions de dollars effectuées pendant le troisième trimestre.

**Le 33, rue Yonge :** Le 33, Yonge est un complexe de bureaux de classe « A », occupant 520 000 pieds carrés, situé dans le district financier de Toronto. Il se trouve sur une parcelle de terrain de 1,5 acre qui englobe un coin de rue complet abritant le siège social de Conseillers immobiliers GWL, le gestionnaire du Fonds. En septembre, une nouvelle hypothèque de sept ans a été placée sur ce bien précédemment non grevé. La transaction de 103 millions de dollars est capitalisée à l'échéance (intérêts seulement) pour toute la durée et assortie d'un coupon intéressant de 2,85 %.

**Parcs industriels Superior et Winston :**

Les parcs industriels Winston et Superior sont respectivement situés à Oakville et à Mississauga et comprennent plus de 1,5 million de pieds carrés d'espace industriel prestigieux. En août, les administrateurs ont refinancé ces actifs, avec un produit dépassant 83 millions de dollars pour une durée additionnelle de 10 ans, à un taux d'intérêt favorable de 2,96 %.

**Le Country Club Centre :** Le Country Club est un centre de vente au détail axé sur une épicerie, occupant 290 000 pieds carrés et situé à Nanaimo (C.-B.). L'actif a été refinancé en août auprès d'un nouveau prêteur, sur une période de 10 ans dont les 12 premiers mois sont de type « intérêts seulement ». Le prêt de 14 millions de dollars a été finalisé à un taux d'intérêt de 3,3 %.

**Durabilité :** Conseillers immobiliers GWL demeure reconnue comme un chef de file international en matière de durabilité par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB); elle a amélioré sa cote, a obtenu une étoile verte (Green Star) pour la cinquième année consécutive, ainsi que la note « cinq étoiles » (« 5 star ») du GRSEB durant trois

années de suite. L'évaluation immobilière du GRESB a placé Conseillers immobiliers GWL dans la tranche supérieure de quatre pour cent, parmi les participants de la catégorie de la diversification globale (« Global Diversified »). Le GRESB est le repère mondial en ce qui concerne l'aspect environnemental, social et de gouvernance (ESG) pour les biens immobiliers. En 2019, un nombre record de 964 compagnies immobilières et de fonds ont participé à l'évaluation immobilière du GRESB.

**Perspectives d'avenir :** Plus de 80 % des actifs du Fonds sont situés en Ontario, en Colombie-Britannique et au Québec, et une écrasante majorité d'entre eux sont basées dans les grandes villes de chacune des provinces. Ce sont ces marchés qui, au Canada, offrent les bases les plus économiquement diversifiées et créent les meilleurs milieux pour les principaux placements immobiliers. Les éléments immobiliers de base y demeurent très solides et la position du Fonds sur ces marchés devrait contribuer à produire un impressionnant rendement jusqu'à la fin de 2019 et au-delà.

92 PROPRIÉTÉS,  
VALEUR MARCHANDE  
BRUTE DE 3,1 MILLIARDS  
DE DOLLARS AU  
30 SEPTEMBRE 2019

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 92 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 3,1 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.

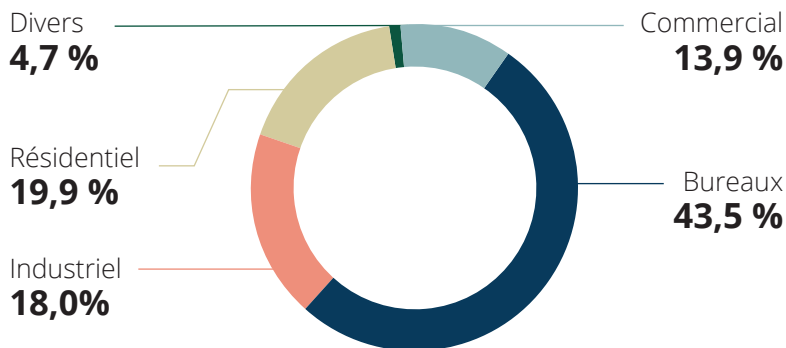
RENDEMENT BRUT	Annualisé			YTD
	3 ans	5 ans	10 ans	30-Sept
Revenu	4,3 %	4,2 %	4,7 %	3,2 %
Capital	2,4 %	1,7 %	3,7 %	3,7 %
Total	6,7 %	5,9 %	8,3 %	6,8 %

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

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2014	2015	2016	2017	2018	30-Sept
Immobilier	2 050 \$	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 089 \$
Encaisse	566 \$	398 \$	285 \$	379 \$	259 \$	334 \$
Actif et passif à court terme	(14) \$	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(102) \$
Valeur brute du fonds	2 602 \$	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 321 \$
Valeur nette du fonds	2 188 \$	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 674 \$
Dette/valeur brute du fonds	15,9 %	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	19,5 %

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

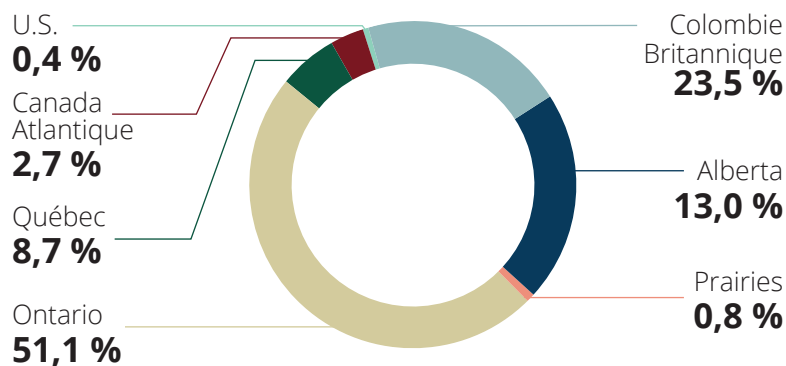
DIVERSIFICATION PAR TYPE  
(Brut)



INOCCUPATION

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

DIVERSIFICATION PAR RÉGION  
(Brut)



INOCCUPATION

Colombie-britannique	3,9%
Alberta	12,4%
Prairies	0,0%
Ontario	1,7%
Québec	5,7%
Canada Atlantique	12,8%
États-Unis	63,9%
Total par région	5,2%

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 sousentendus par les énoncés prospectifs figurant au présent rapport.