



Brewery Site Development, Edmonton (Alberta)



Goreway Business Park, Brampton (Ontario)



Grenadier Sq Development, Toronto (Ontario)

Le Fonds immobilier de la London Life a clôturé la décennie en récompensant les investisseurs par son plus haut rendement annuel depuis 2013. Le quatrième trimestre a constitué la meilleure période de cette année, avec 289 points de pourcentage, contribuant au total de 9,7 % sur douze mois. Le rendement global a été calculé selon un équilibre entre les revenus et le capital, à mesure que les éléments fondamentaux du portefeuille se renforçaient dans tous les secteurs.

Rendement des revenus : Les rendements des revenus se fondent sur un portefeuille d'actifs bien loués, gérés en fonction de la croissance du revenu net d'exploitation (RNE). Cet élément du revenu est le moteur du Fonds depuis les débuts de ce dernier, et 2019 n'a pas fait exception. Le taux d'occupation du portefeuille a terminé l'année par un solide 94,8%, contribuant à une hausse de 9 % du RNE. Pour 2019, le pourcentage de revenus du Fonds se situait à 4,2 %.

Rendement en capital : Le rendement en capital est le résultat de changements positifs survenus dans les valeurs des actifs, à cause d'un placement prudent du capital allié à l'état général du marché. Bien que les placements immobiliers commerciaux au Canada aient fléchi en 2019 après avoir affiché des niveaux exceptionnels en 2018, les prix des actifs institutionnels de qualité ont poursuivi leur tendance à la hausse. Nous attribuons le faible déploiement à la réticence des propriétaires devant la diversification plutôt qu'à un manque d'intérêt envers de nouveaux produits.

La catégorie des actifs industriels a stimulé le rendement en capital pour l'année, en contribuant à gonfler la valeur du Fonds de plus de 9 % , jusqu'à 3,4 milliards de dollars. Pour 2019, le rendement en capital du Fonds se situait à 4,9 %.

Autres répercussions : Le rendement total du Fonds regroupe les revenus et le capital produits par le portefeuille immobilier sous-jacent, avec diverses répercussions structurales comme l'encaisse et l'effet de levier. La gestion stratégique de chacun de ces éléments joue un rôle crucial à cet égard. Au cours de l'année, les administrateurs du Fonds ont accru de plus de 300 points de pourcentage sa capacité de levier et réduit de 22 points de pourcentage son taux d'intérêt pondéré global, jusqu'à 3,3 %. L'encaisse a été maintenue aux niveaux prévus.

Perspectives d'avenir : L'aménagement prendra une grande importance au fur et à mesure des mois. Les projets entrepris à Grenadier Square (2020) et au Vancouver Centre II (2021) approchent de leur terme tandis qu'une série d'initiatives se profilent

à l'horizon. L'aménagement s'intensifiera en augmentant le portefeuille à titre de principale source de revenu ajusté au risque.

Le Fonds est bien capitalisé, diversifié selon les catégories d'actifs et les régions; il présente de multiples locations à terme ainsi que d'importants projets de développement, et il est géré par un administrateur à intégration verticale et à services complets. Il est particulièrement bien placé pour poursuivre une longue tradition de revenus prévisibles à l'intention des investisseurs, à mesure que nous abordons l'an 2020.

Le Fonds immobilier de la London Life est un des plus gros fonds immobiliers ouverts au Canada et son palmarès s'étend sur plus de 20 ans. Pour plus de détails, veuillez visiter notre site Web au www.gwlrealtysadvisors.com.

92 PROPRIÉTÉS,
VALEUR MARCHANDE
BRUTE DE 3,1 MILLIARDS
DE DOLLARS AU
31 DÉCEMBRE 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	31-DEC
Revenu	4,2 %	4,2 %	4,6 %	4,2 %
Capital	2,8 %	1,9 %	4,0 %	5,5 %
Total	7,1 %	6,2 %	8,6 %	9,7 %

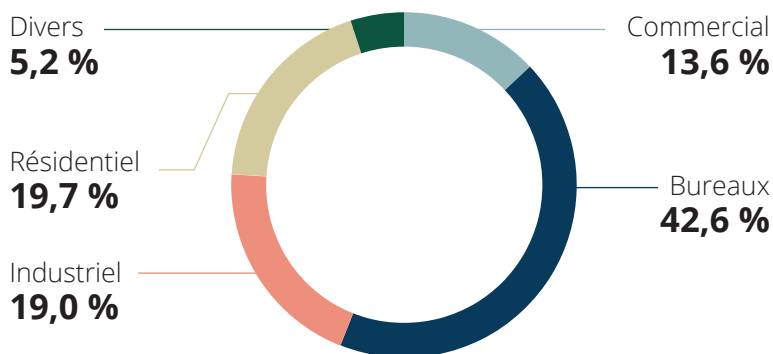
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2014	2015	2016	2017	2018	YTD 31-DEC
Immobilier	2 050 \$	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$
Encaisse	566 \$	398 \$	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$
Actif et passif à court terme	(14) \$	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(94) \$
Valeur brute du fonds	2 602 \$	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 359 \$
Valeur nette du fonds	2 188 \$	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$
Dette/valeur brute du fonds	15,9 %	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %

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

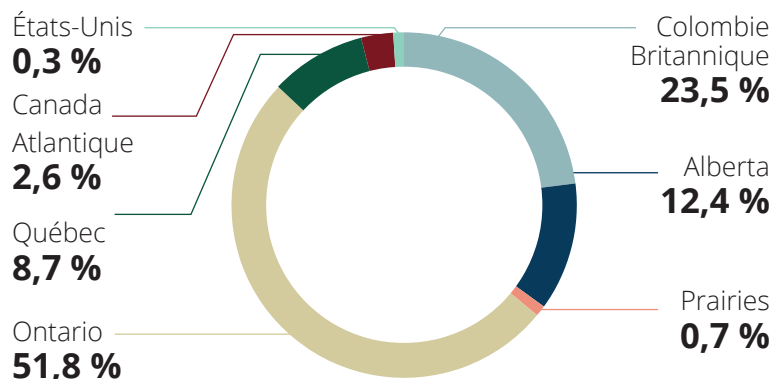
DIVERSIFICATION PAR TYPE
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

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

DIVERSIFICATION PAR RÉGION
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

Colombie-britannique	0,5
Alberta	2,1
Prairies	0,0
Ontario	1,1
Québec	0,4
Canada Atlantique	0,5
États-Unis	0,6
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.