



The Livmore High Park - 55 Quebec Avenue, Toronto (Ontario)

Le Fonds immobilier de la London Life a présenté un rendement brut total de 2,6 % pour le troisième trimestre, surtout à cause de la stabilité de l'élément revenu à 1,0 %. Malgré les difficultés actuelles attribuables à la pandémie mondiale, les revenus ont été stimulés par des niveaux élevés d'occupation et de perception. Les niveaux accrus de placement et de location à bail ont contribué à améliorer, au cours du trimestre, la visibilité des paramètres d'évaluation, permettant aux évaluateurs de lever les conditions visant la catégorie d'actifs des immeubles multifamiliaux et certains immeubles industriels. À la fin du trimestre, la plupart des évaluations immobilières restent conditionnelles, de sorte que la suspension temporaire du Fonds demeure en vigueur.

Occupation et perception des loyers

L'occupation du portefeuille a terminé le trimestre au même niveau que la période précédente, 92,8 %. Au point de vue de l'expiration des baux, le Fonds est bien placé car plus de 73 % des baux commerciaux sont assurés jusqu'après 2023. À noter qu'en ce qui concerne l'exposition aux renouvellements en 2021, 61 % d'entre eux se situent dans le portefeuille industriel du Fonds où les éléments fondamentaux du marché restent favorables.

Les niveaux de perception ont augmenté pendant le trimestre, dépassant en moyenne 94 % et totalisant 97 % après l'inclusion des paiements attribués par le programme Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), parrainé par le gouvernement du Canada, qui prendra fin en septembre et doit être remplacé par la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL), récemment annoncée. Celle-ci prévoit un contrat direct entre le locataire et le gouvernement, sans participation du propriétaire.

Évaluation des actifs

En juin, le Fonds a adopté un processus accéléré qui a augmenté à trois mois la fréquence des évaluations externes, de sorte qu'à la fin d'août, le premier cycle complet était terminé. Les valeurs des immeubles

industriels et multifamiliaux ont augmenté car l'adoption accélérée du commerce électronique a créé des conditions favorables pour la catégorie d'actifs, tandis que le secteur des immeubles multifamiliaux continuait à intéresser vivement les investisseurs, à la fois à cause d'un financement attrayant suscité par l'assurance de la SCHL, et de la dynamique positive instaurée entre l'offre et la demande. Les valeurs des immeubles à bureaux et des établissements de vente au détail ont subi le contrecoup, à mesure que se précisaient l'incertitude sur le moment et la nature des répercussions structurelles possibles, ainsi que l'évolution des préférences d'achat manifestées par les consommateurs.

Mise à jour sur l'aménagement

La première phase de l'aménagement du Livmore High Park s'est achevée et a obtenu un permis d'occupation en août, et la seconde suivra au cours du quatrième trimestre. Les locations à bail de la première tour sont nombreuses jusqu'à présent et se situent à 54 %, tandis que les taux de location sont conformes aux attentes proportionnelles. Le projet représente un investissement de 60 millions de dollars dans 530 logements multifamiliaux de première génération, riches en commodités, axés sur le transport en commun et près de High Park à Toronto.

Les travaux de construction se poursuivent à Vancouver Centre II, qui est maintenant en prélocation à 52 % et devrait être terminé vers la fin de 2021 ou le début de 2022. Pour de plus amples renseignements sur ce passionnant nouveau projet, suivez le lien <https://www.vancouvercentre.com/>.

Repères

Le rendement du Fonds par rapport à divers groupes de même type permet d'établir une mesure relative. Le Fonds a affiché des rendements très solides en comparaison avec le Property Fund Index (PFI) de MSCI, qui regroupe neuf fonds immobiliers essentiels canadiens à capital variable. Pour le troisième trimestre, le rendement brut de 2,57 % du Fonds a surpassé celui du PFI (0,68 %) par un nombre impressionnant de 189 points de base. Durant les périodes de 12 mois consécutifs et de trois ans, le rendement du Fonds a dépassé celui du PFI de 265 et 15 points de base respectivement. La construction du portefeuille, caractérisée par sa diversification géographique, son orientation axée sur le revenu, une stratégie défensive en matière de vente au détail et une solide attribution dans le domaine des logements multifamiliaux, est encore le moteur du rendement fourni aux intervenants.

87 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 3,9 MILLIARDS DE DOLLARS AU 30 SEPTEMBRE 2020

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 87 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 3,9 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	4,1 %	4,2 %	4,5 %	2,9 %
Capital	2,4 %	1,7 %	4,1 %	(0,8) %
Total	6,5 %	6,0 %	8,6 %	2,1 %

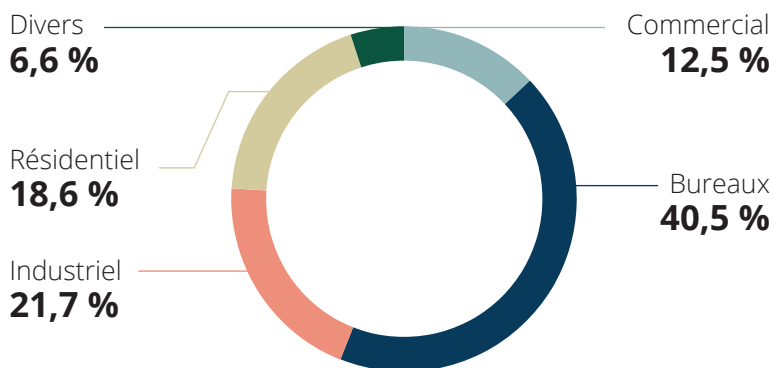
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2015	2016	2017	2018	2019	YTD 30-Sept
Immobilier	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$	3 051 \$
Encaisse	398 \$	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$	271 \$
Actif et passif à court terme	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(97) \$
Valeur brute du fonds	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 359 \$	3 226 \$
Valeur nette du fonds	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 591 \$
Dette/valeur brute du fonds	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	19,7 %

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

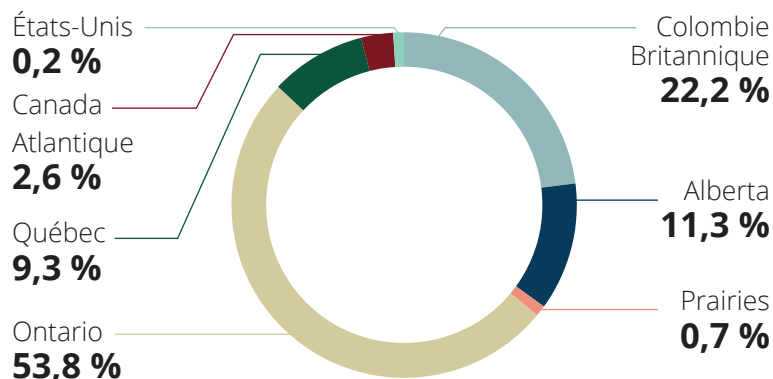
DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

Commercial	0,5 %
Bureaux	3,6 %
Industriel	2,1 %
Résidentiel	1,1 %
Total par type	7,2 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

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

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 sous-entendus par les énoncés prospectifs figurant au présent rapport.