



1188 West Georgja, Vancouver (C.B.)



Erin Mills Industrial, Mississauga (Ontario)



The Shaughn, Montreal (Québec)

SUSPENSION TEMPORAIRE

Le 20 mars 2020, la Canada-Vie a annoncé la suspension temporaire de tous les transferts, contributions et remboursements effectués à partir du Fonds immobilier de la London Life (FILL). Cette décision a été prise pour protéger les meilleurs intérêts à long terme du Fonds et de ses investisseurs. La situation relative à la COVID-19 complique l'évaluation satisfaisante des propriétés, ce qui présente un grand risque d'incertitude quant à la valeur unitaire du Fonds. La suspension temporaire atténue le risque que les investisseurs achètent et vendent des logements à un prix qui ne reflète pas la valeur marchande du portefeuille des propriétés en question. Cette suspension sera maintenue jusqu'à ce que l'on puisse de nouveau établir avec précision les évaluations immobilières et la liquidité du Fonds.

Mises à jour sur le Fonds

- Au premier trimestre, le Fonds a produit un rendement brut de 1,7 %, contribuant ainsi à un rendement total sur douze mois de 9,6 %.¹ Le rendement trimestriel est attribuable à l'élément revenu (1,1 %) qui a bénéficié d'un taux d'occupation de 94 % et d'une base très diversifiée de locataires.
- Le FILL a clôturé le trimestre avec une position de trésorerie de 142 millions de dollars et conserve un potentiel de liquidité additionnelle grâce aux mouvements de trésorerie de propriétés, au financement hypothécaire et à la vente d'actifs si cette dernière est jugée comme étant dans l'intérêt du Fonds.
- Le Fonds continue à mettre en œuvre une stratégie mesurée de dépenses en capital, accordant la priorité aux projets de protection de la vie et de la sécurité, tout en maintenant le cap sur la création de valeur à long terme.
- Son profil hypothécaire bien distribué comprend 62 millions de dollars de transactions arrivant à maturité en 2020, soit seulement 9,9 % de son solde

hypothécaire total. Les gestionnaires du Fonds dialoguent activement avec les prêteurs au sujet du refinancement.

- Bien que la construction entreprise sur les trois chantiers actifs du Fonds ait ralenti pendant le premier trimestre, les progrès se sont poursuivis. Le projet multifamilial Grenadier Square (deux tours et 530 logements) de Toronto doit arriver à échéance respectivement au cours du troisième et du quatrième trimestre de 2020. L'achèvement du projet d'immeuble à bureaux de 371 000 pieds carrés Vancouver Centre II demeure prévu pour le quatrième trimestre de 2021. Le projet de 128 appartements situé au 1500, rue Robson à Vancouver (C.-B.) continue à progresser vers une échéance fixée au deuxième trimestre de 2021.
- En réaction à la situation relative à la COVID-19, le gestionnaire du Fonds, Conseillers immobiliers GWL, a mis en œuvre un plan axé sur les besoins de ses employés, partenaires de service, locataires et résidents.
- Les gestionnaires ont appliqué un programme à court terme de report de

loyer pour aider les petits locataires et les locataires indépendants qualifiés qui éprouvaient des difficultés documentées. Les reports approuvés totalisaient 0,8 million de dollars, à 32 points de base du revenu du Fonds pour 2019 (243 millions de dollars).

- La collecte des loyers d'avril, y compris les reports de loyers, a été solide à 93 % jusqu'au 5 mai 2020. Les secteurs des immeubles à bureaux, industriels et multifamiliaux occupaient la première place du portefeuille à 94 % ou plus, suivis par les détaillants à 77 %. L'attribution de 13,4 % aux détaillants a contribué à atténuer l'impact sur le total des collectes du Fonds.

Le Fonds, ainsi que l'ensemble du marché immobilier commercial au Canada, étaient généralement bien placés pour affronter la pandémie de la COVID-19. À cause de son portefeuille diversifié, tant sur le plan de la géographie que sur celui de la catégorie d'actifs, d'un solide profil d'occupation et d'un bon répertoire de locataires, le Fonds est un important élément d'un portefeuille de placement diversifié.

¹ En raison de l'incertitude qui plane dans le marché en ce qui a trait à l'évaluation des biens immobiliers, la valeur unitaire et le taux de rendement actuels du fonds immobilier pourraient ne pas refléter fidèlement la valeur marchande des propriétés détenues par le fonds.

92 PROPRIÉTÉS,
VALEUR MARCHANDE
BRUTE DE 3,2 MILLIARDS
DE DOLLARS AU
31 MARS 2020

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 3,2 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-Mar
Revenu	4,2 %	4,3 %	4,6 %	1,1%
Capital	3,1 %	2,1 %	4,2 %	0,6 %
Total	7,3 %	6,4 %	8,8 %	1,7 %

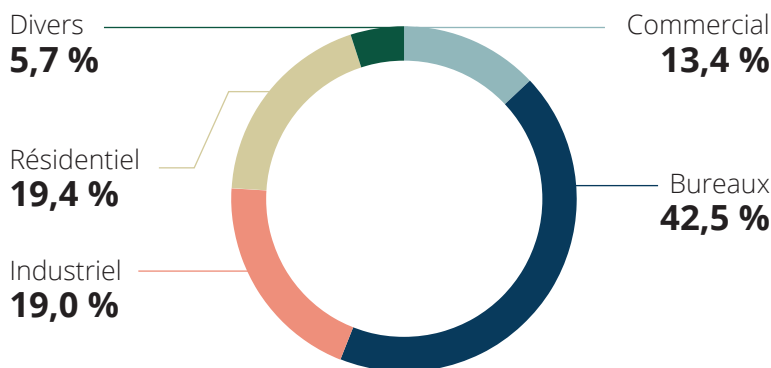
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2015	2016	2017	2018	2019	YTD 31-Mar
Immobilier	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$	3 193 \$
Encaisse	398 \$	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$	142 \$
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 \$	3 238 \$
Valeur nette du fonds	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 592 \$
Dette/valeur brute du fonds	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	20,0 %

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

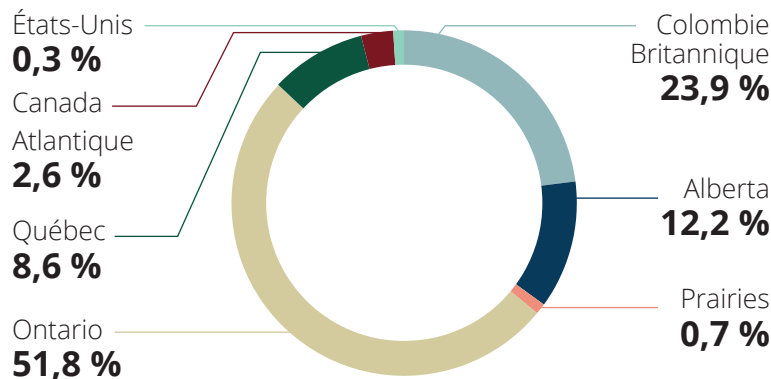
DIVERSIFICATION PAR TYPE
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

Commercial	0,37 %
Bureaux	3,33 %
Industriel	2,59 %
Résidentiel	0,46 %
Total par type	6,75 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

Colombie-britannique	0,47 %
Alberta	2,13 %
Prairies	0,00 %
Ontario	2,75 %
Québec	0,34 %
Canada Atlantique	0,41 %
États-Unis	0,64 %
Total par région	6,75 %

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.