

Les évaluations ont repris en juin à cause de signaux encourageants sur le marché comme la levée graduelle des ordres d'urgence et la visibilité accrue des répercussions sur l'encaisse pour l'immobilier, favorisée par les niveaux de perception des loyers et les programmes gouvernementaux d'aide aux loyers. À partir de juin, le Fonds a accru la fréquence des évaluations externes qui sont passées d'annuelles à trimestrielles, tout en maintenant les évaluations internes mensuelles pour le reste du portefeuille. Ce passage à des évaluations externes trimestrielles favorise l'indépendance de ces opérations et est conforme aux plus hautes normes de cette catégorie. Bien que la visibilité se soit nettement améliorée, il reste à intensifier les transactions pour fournir des points de comparaison entre les données. De plus, les préposés aux évaluations considèrent encore celles-ci comme présentant « de grandes incertitudes ». Pour protéger le Fonds et ses investisseurs, les activités commerciales restent suspendues.

Placements

Dans le cadre de la discipline applicable au Fonds, les administrateurs examinent chaque année la position stratégique de chaque actif. Bien que la majorité des immeubles du Fonds soient considérés comme essentiels à long terme, il y a des cas où les administrateurs cherchent à se départir de certains actifs pour recycler le capital en vue de modifier l'aspect stratégique du portefeuille. En 2019, deux immeubles à bureaux de banlieue ont été considérés comme cessibles et des transactions ont été amorcées. Le Fonds a réussi à s'en départir au cours du deuxième trimestre, réalisant plus de 98 % de la valeur précédemment établie, avec un montant net de plus de 90 millions de dollars. Crestwood Corporate Centre and Commerce Court, un portefeuille de 906 852 pieds carrés situé à Richmond (C.-B.), a été vendu en mai pour 67 millions de dollars selon l'intérêt de 30 % détenu par le Fonds. De même, le Fonds s'est départi de son intérêt de 30 % dans le 9500 Glen Lyon Parkway, situé à Burnaby (C.-B.), un immeuble à bureaux de 164 580 pieds carrés, pour 22,5 millions de dollars.

Location à bail et occupation

L'activité du trimestre a été marquée par une importante transaction de location à bail au Goreway Business Park de Brampton (Ont.). En juin, les administrateurs ont signé un nouveau bail de 10 ans concernant un immeuble de 453 297 pieds carrés, avec un des plus gros détaillants en ligne au monde, qui utilise les locaux comme centre de traitement. La transaction stabilise l'actif sur le plan de l'occupation et assure au Fonds des liquidités prévisibles à long terme provenant d'un solide locataire engagé.

L'occupation globale du portefeuille à la fin du trimestre reste élevée à 93 %, soit un peu moins que le niveau du premier trimestre, 93,3 %. Toutes autres choses étant égales, la transaction susmentionnée du Goreway Business Park devrait mener à une amélioration dès le début d'août.

Participation à l'AUCLC et niveaux de collecte

Les répercussions de la COVID-19 sur les entreprises se sont largement répandues et les administrateurs collaborent étroitement

avec les locataires les plus touchés pour appliquer une solution garantissant la viabilité à long terme de la relation. À cet égard, le Fonds s'est engagé à participer au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), conçu pour aider les petites entreprises locataires à obtenir cette importante aide gouvernementale le plus simplement et rapidement possible.

Pour le deuxième trimestre, le Fonds a affiché une moyenne prometteuse de 92 % en ce qui concerne le niveau de perception dans tout le portefeuille (93 %, 93 % et 90 % en avril, mai et juin respectivement). Les niveaux de perception demeurent les plus élevés dans les secteurs des immeubles à bureaux, résidentiels et industriels, tandis que les établissements de vente au détail éprouvent encore des difficultés. L'importante pondération de la vente au détail au sein du Fonds atténue l'exposition globale de celui-ci sur le plan de la perception. Puisque la plus grande partie du pays aborde les étapes avancées des programmes de réouverture économique, l'avenir peut être envisagé avec optimisme.

88 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 3,0 MILLIARDS DE DOLLARS AU 30 JUIN 2020

Le Fonds immobilier de la London Life a été établi en 1998. Il investit dans un portefeuille de 88 propriétés de haute qualité, rentables et diversifiées par type et par région, et d'une valeur marchande brute de plus de 3,0 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-Juin
Revenu	4,1 %	4,2 %	4,5 %	1,9 %
Capital	1,9 %	1,4 %	4,0 %	(2,4) %
Total	6,1 %	5,6 %	8,5 %	(0,5) %

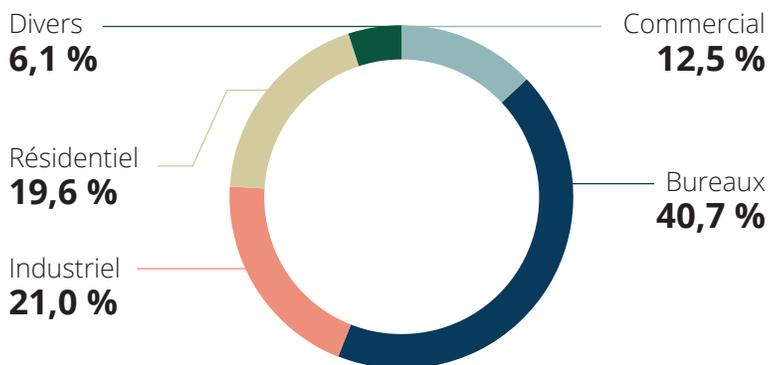
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

CROISSANCE DU FONDS

(EN MILLIONS DE DOLLARS)	2015	2016	2017	2018	2019	YTD 31-Juin
Immobilier	2 247 \$	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$	3 035 \$
Encaisse	398 \$	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$	221 \$
Actif et passif à court terme	(34) \$	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(96) \$
Valeur brute du fonds	2 611 \$	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 359 \$	3 160 \$
Valeur nette du fonds	2 215 \$	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 531 \$
Dette/valeur brute du fonds	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	19,9 %

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

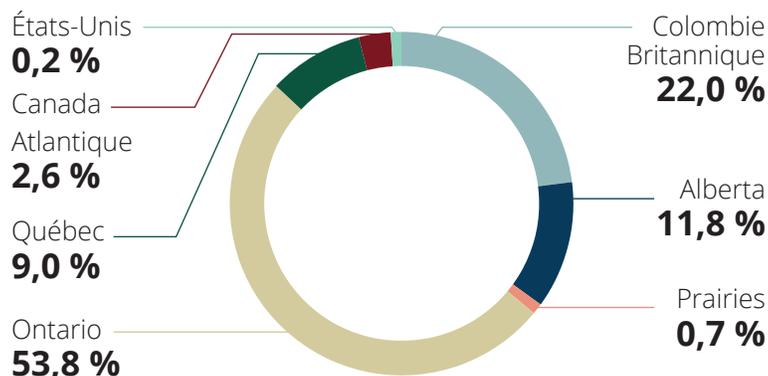
DIVERSIFICATION PAR TYPE
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

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

DIVERSIFICATION PAR RÉGION
(Brut)



Pourcentage total d'inoccupation

Colombie-britannique	0,6 %
Alberta	2,4 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,3 %
Québec	0,4 %
Canada Atlantique	0,8 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	7,0 %

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.