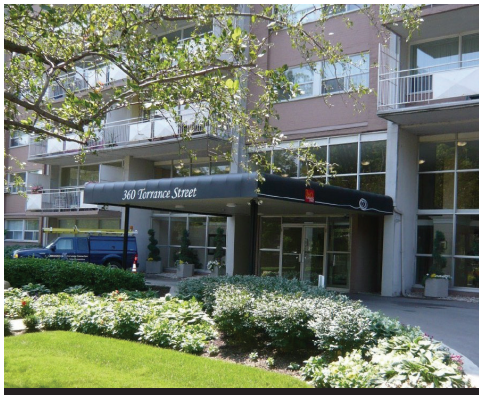
FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE | T4 BULLETIN 2020



360 Torrance, Burlington (Ontario)

2200 TransCanada Hwy, Pointe-Claire (Québec)

The Shaugn, Montreal (Québec)

Le Fonds immobilier de la London Life a clôturé l'année en soulignant l'importance de la diversification du portefeuille et d'une stratégie défensive de placement de titres. Au milieu d'une pandémie mondiale, il a fait preuve de résilience dans le rendement des revenus et produit des recettes en capital stables au niveau des propriétés, suscitant un solide rendement relatif. Il a annoncé le retour de la confiance envers l'évaluation tôt en janvier 2021 à mesure que les niveaux de placement et de location à bail amélioraient la visibilité des marchés, fournissant les données nécessaires pour documenter et soutenir les évaluations immobilières. Il s'agit d'une première étape critique dans son retour aux opérations courantes. Le 11 janvier 2021, les contributions et virements au Fonds ont repris.

Rendement

Le rendement brut total pour l'année était de 2,74 %, et comprenait des revenus de 3,85 %. On a réalisé une perte en capital largement attribuable à la mise à la valeur du marché de la dette du Fonds. Les revenus des catégories d'actifs ont été variables. Un solide rendement dans les secteurs des immeubles industriels (15 %) et multirésidentiels (10 %) a été tempéré par des difficultés survenues dans ceux de la vente au détail (-9 %) et des bureaux (-0,5 %). Les revenus ont subi les conséquences de la COVID-19, y compris les fermetures imposées par les gouvernements et les mesures d'aide ayant fourni un soutien limité. Malgré ces conditions, le Fonds a clôturé l'année avec un taux d'occupation du portefeuille de 92,6 % et a pu percevoir plus de 97 % du loyer payable pour la période d'avril à décembre. Un placement dans un portefeuille immobilier essentiel, privé et diversifié a contribué à produire un solide rendement malgré une faible corrélation avec d'autres investissements et une volatilité relative. En ce qui concerne le contexte, en 2020 l'indice S&P/TSX REIT affichait -13,1 % tandis que l'indice composé S&P TSX se situait à 2,2 %. Sur le plan du rendement comparatif direct, l'indice Property Fund (PFI) de MSCI présentait un rendement brut total de 0,51 % pour l'année.

Placements

Étant donné la grande incertitude qui a marqué l'année 2020, la valeur des nouveaux placements s'est éloignée des niveaux habituels. Deux immeubles à bureaux non essentiels de banlieue en Colombie-Britannique ont été vendus au cours du deuxième trimestre pour une valeur nette d'environ 90 millions de dollars. En septembre, le Fonds s'est départi d'un actif multirésidentiel situé à Milton (Ont.) pour la somme de plus de 58 millions de dollars. Soucieux de l'évolution des conditions du marché, le Fonds a orienté sa stratégie de déploiement du capital sur l'aménagement actif ainsi que sur des initiatives essentielles touchant la vie et la sécurité.

Perspectives d'avenir

Avec l'arrivée des vaccins, il semble que cette période difficile finira par prendre fin. La société s'est admirablement adaptée à l'ère de la COVID-19, mais il reste à évaluer quelles seront les répercussions à long terme sur l'économie et l'immobilier. Nous continuons à croire que l'insistance du Fonds sur la construction d'un portefeuille durable, avec des actifs de haute qualité situés dans des emplacements axés sur le transport en commun et pourvus de multiples commodités, continuera à intéresser vivement les locataires et, à la longue, à se révéler très rentable pour les investisseurs. Grâce à cette orientation opérationnelle, alliée à une bonne situation financière et à une stratégie judicieuse en matière de capital, le Fonds contribuera aussi à la reprise économique. L'année 2021 aura sans aucun doute son lot de nouveaux défis et perspectives, mais le Fonds se montrera, comme il a toujours fait, à la hauteur des attentes de ses intervenants.

GWL CONSEILLERS IMMOBILIERS

87 PROPRIÉTÉS, VALEUR MARCHANDE BRUTE DE 3,0 MILLIARDS DE DOLLARS AU 31 DÉCEMBRE 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 3,0 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 3 ans	Annualisé 5 ans	Annualisé 10 ans	YTD 31-Dec
Revenu	4,1 %	4,2 %	4,5 %	3,9 %
Capital	2,2 %	1,6 %	4,0 %	(1,1) %
Total	6,2 %	5,8 %	8,4 %	2,7 %

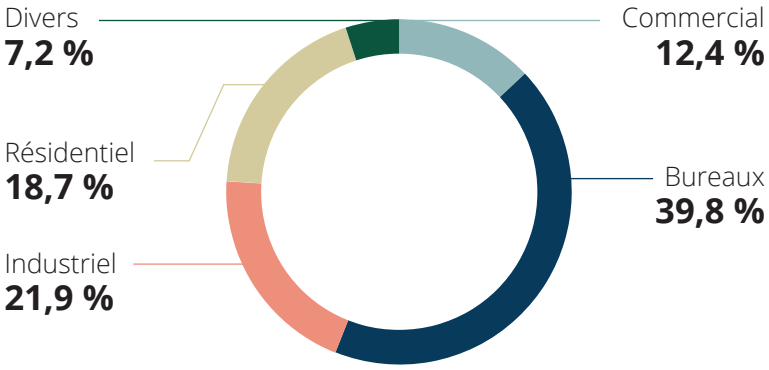
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

** Les rendements indiqués ne tiennent pas compte de l'administration ni des autres frais; vos rendements réels diffèreront de ceux qui sont présentés ici. Veuillez consulter la fiche de renseignements, la brochure à l'intention des participants ou d'autres documents contractuels applicables pour de plus amples détails sur les frais.*

CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2015	2016	2017	2018	2019	YTD 31-Dec
Immobilier	2 247 $	2 374 $	2 521 $	2 888 $	3,144 $	3 066 $
Encaisse	398 $	285 $	379 $	259 $	308 $	355 $
Actif et passif à court terme	(34) $	(25) $	(35) $	(75) $	(94) $	(91) $
Valeur brute du fonds	2 611 $	2 635 $	2 865 $	3 072 $	3 359 $	3 329 $
Valeur nette du fonds	2 215 $	2 324 $	2 444 $	2 587 $	2 724 $	2 603 $
Dette/valeur brute du fonds	15,2 %	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	21,8 %

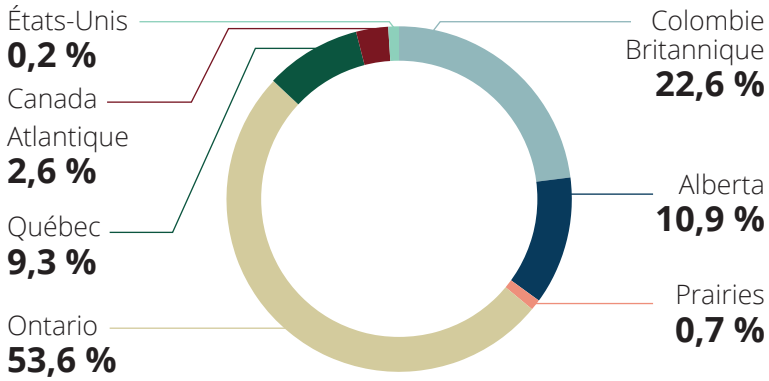
Note : Les différences entre les montants sont attribuables à l'arrondissement des décimales.

DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



Pourcentage total d'inoccupation	
Commercial	0,6 %
Bureaux	3,9 %
Industriel	1,4 %
Résidentiel	1,4 %
Total par type	7,4 %

DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



Pourcentage total d'inoccupation	
Colombie-britannique	0,8 %
Alberta	2,6 %
Prairies	0,0 %
Ontario	1,6 %
Québec	0,8 %
Canada Atlantique	0,9 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	7,4 %

Les fonds distincts décrits dans ce bulletin sont offerts au moyen d'un contrat à capital variable émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Veuillez noter que les valeurs unitaires et les rendements de placement fluctueront et que le rendement antérieur n'est pas nécessairement indicatif du rendement futur. Pour les investisseurs participant à des contrats individuels à capital variable. Le dépliant d'information décrit les principales caractéristiques de la politique sur les fonds distincts. Les fonds distincts décrits dans ce bulletin sont offerts au moyen d'un contrat à capital variable émis par La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Veuillez noter que les valeurs unitaires et les rendements de placement fluctueront et que le rendement antérieur n'est pas nécessairement indicatif du rendement futur. Pour les investisseurs participant à des contrats individuels à capital variable. Le dépliant d'information décrit les principales caractéristiques de la politique sur les fonds distincts.

GWL CONSEILLERS IMMOBILIERS