



## Principaux faits

Date d'établissement

**1981**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**3,2G \$**

Valeur nette du Fonds

**2,5G \$**

Rapport prêt-valeur

**22 %**

Nombre de propriétés

**86**

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

**9,3M**

Nombre de logements résidentiels

**3 281**

# FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T1 BULLETIN 2021

En janvier, les contributions et transferts au Fonds ont repris en même temps que la création d'une file d'attente de remboursements pour la période du 11 janvier au 19 février. Toutes les demandes de remboursement reçues ont été honorées le 12 mars et le Fonds a ensuite annoncé la levée complète de la suspension le 19 avril 2021.

**Rendement au premier trimestre :** Le Fonds immobilier de la London Life a affiché un rendement brut de 2,76 % pour le premier trimestre de 2021, composé d'un revenu stable et d'une forte croissance en capital. L'élément revenu (0,92 %) est demeuré résilient à cause d'un taux d'occupation élevé (92 %) et d'une forte perception des revenus (97 %). L'élément capital (1,84 %) a continué à être mené par le segment industriel du portefeuille, une catégorie d'actifs ayant bénéficié d'une adoption accélérée du commerce électronique et d'une demande accrue de placements de la part des établissements. Les rendements en capital hors endettement pour l'élément industriel du portefeuille étaient de 6,03 % pour le trimestre. Le rendement immobilier direct du Fonds était supérieur à la référence de l'indice Property Fund (PFI) de MSCI (55 points de base) pour le trimestre et il reste supérieur à cet indice, sur le plan du rendement brut du Fonds, durant les périodes historiques d'un, de trois et de dix ans. L'indice canadien de l'immobilier (PI) a affiché -2,7 % en comparaison avec le rendement des propriétés (3,9 %) du Fonds pour les 12 mois suivants. Le Fonds a maintenant dépassé le rendement de l'indice PI pour des périodes annualisées d'un, de trois, de cinq et de dix ans.

**Cession :** Tôt pendant le premier trimestre, le Fonds a cédé son intérêt de 30 % dans le 99 Savannah Oaks, un établissement industriel de 527 568 pieds carrés situé sur 26,9 acres de terrain loué à Brantford (Ontario). L'actif a été loué à quatre locataires selon un bail d'une durée pondérée limitée de 2,04 ans. Le Fonds

a considéré son intérêt comme un actif non essentiel à cause de l'emplacement et du caractère locatif de l'immeuble. Le Fonds a pu tirer avantage du secteur, suscitant un grand intérêt de la part des investisseurs et réalisant un gain important par rapport à sa valeur estimée.

**Perspectives d'avenir :** Les placements relatifs au Fonds effectués l'année dernière ont été limités à cause de la suspension temporaire du Fonds et de l'incertitude associée aux valeurs marchandes. Avec l'amélioration de ces conditions, le Fonds est en mesure de poursuivre sa croissance en ajoutant des actifs stratégiques à ses biens essentiels grâce aux acquisitions et à l'aménagement. Le réinvestissement dans les immeubles actuels du Fonds, axé sur les dépenses essentielles, reprendra également et visera la production de revenus par l'amélioration des services aux locataires. Plusieurs nouvelles initiatives de financement sont en cours, de sorte que le Fonds pourra tirer parti de conditions favorables sur le marché de la dette et réduire à la longue son coût global en capital pour soutenir le rendement. Étant donné que les États-Unis sont en avance sur le Canada pour ce qui est de la réaction à la pandémie de la COVID-19, nous pouvons envisager avec optimisme leur redressement économique et social et considérer celui-ci comme un bon signe de ce qui attend le Canada d'ici à quelques mois. Le Fonds a fait preuve de résilience en protégeant le capital des intervenants tout en produisant des revenus positifs et il est bien placé pour participer au redressement général que les économistes prévoient pour plus tard cette année.

Gauche : The Shaughn, Montreal (Qc)

Centre : Goreway Business Park, Brantford (Ont.)

Droite : Home Depot Distribution Centre, Calgary (Alb.)

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T1 BULLETIN 2021

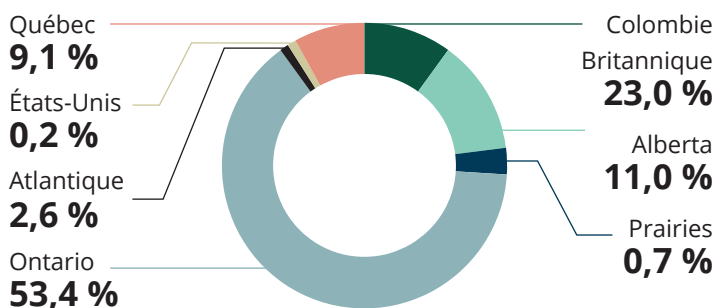
RENDEMENT BRUT	YTD	Annualisé		
	31-Mar	3 ans	5 ans	10 ans
Revenu	0,9 %	4,0 %	4,2 %	4,8 %
Capital	1,8 %	2,8 %	2,1 %	3,8 %
Total	2,8 %	6,8 %	6,2 %	8,2 %

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

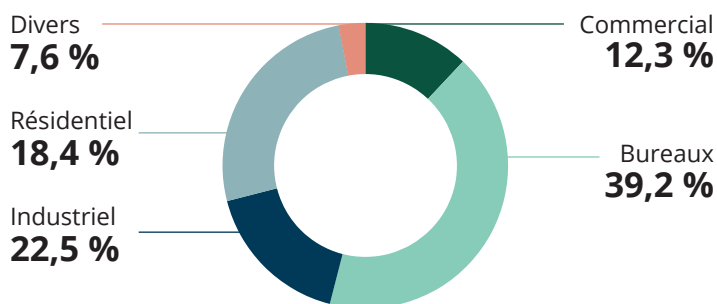
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2016	2017	2018	2019	2020	YTD 31-Mar
Immobilier	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$	3 066 \$	3 105 \$
Encaisse	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$	355 \$	216 \$
Actif et passif à court terme	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(91) \$	(93) \$
Valeur brute du fonds	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 359 \$	3 329 \$	3 228 \$
Valeur nette du fonds	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 603 \$	2 527 \$
Dette/valeur brute du fonds	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	21,8 %	21,7 %

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

## DIVERSIFICATION PAR RÉGION (Brut)



## DIVERSIFICATION PAR TYPE (Brut)



### POURCENTAGE DU TAUX D'OCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

Colombie-britannique	0,7 %
Alberta	2,8 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,1 %
Québec	0,8 %
Canada Atlantique	0,9 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	7,9 %

### POURCENTAGE DU TAUX D'OCCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,4 %
Bureaux	4,7 %
Industriel	1,3 %
Résidentiel	1,6 %
Total par type	7,9 %

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.