



Principaux faits

Date d'établissement

1981

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

3,3G \$

Valeur nette du Fonds

2,6G \$

Rapport prêt-valeur

21,3 %

Nombre de propriétés

86

Nombre de pieds
carrés (établissements
commerciaux)

8M

Nombre de logements
résidentiels

3 300

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T2 BULLETIN 2021

Le Fonds immobilier de la London Life, établi en 1998, a pris de l'ampleur pour devenir un portefeuille bien diversifié de trois milliards de dollars comprenant 86 actifs de qualité institutionnelle. Il se caractérise encore par ses longs antécédents de production de revenus stables. La COVID-19 a suscité des défis mais aussi des perspectives pour le secteur immobilier commercial. Après la pandémie, on évaluera l'utilisation de l'immobilier et les progrès de la valeur des biens suscitée par son évolution. La seule certitude est que l'avenir sera marqué par le changement. Le Fonds a toujours accordé la priorité à un immobilier fonctionnel, adapté aux nouveaux besoins des locataires et bien placé pour saisir des occasions qui se présentent. La construction du portefeuille s'est révélée indispensable pour tenir compte des conditions actuelles et elle a récompensé les intervenants par des rendements élevés. Voici les points saillants du deuxième trimestre :

Rendement : Le revenu brut total pour le trimestre était de 4,3 %, portant le total cumulatif de l'année à 7,1 % et le pourcentage sur 12 mois à 10,5 %. Pour la première moitié, le rendement s'est situé en équilibre entre le revenu (1,8 %) et le capital (5,3 %). L'occupation du portefeuille (91 %) est encore l'aspect dominant du rendement tandis que l'élément capital était dominé par des gains substantiels d'évaluation parmi les immeubles industriels du Fonds, qui représentent 25 % de celui-ci.

Financement : Les conditions demeurent favorables sur les marchés de dettes et le Fonds s'est assuré de nouvelles sources de financement pour améliorer le profil global de la dette et favoriser le rendement.

Trois transactions ont été menées à terme au cours du deuxième trimestre; elles présentaient au total un revenu de 52 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen de 2,9 %. Le rapport prêt-valeur du Fonds se maintient à 21 % avec de nouveaux revenus de financement approximatifs de 40 millions de dollars devant arriver à maturité pendant le troisième trimestre.

Perspectives d'avenir : L'avenir du travail de bureau fait actuellement, à juste titre, l'objet de nombreuses discussions marquées par des opinions polarisées et souvent antagonistes. La situation devient plus claire car bon nombre d'organisations commencent à diffuser des plans de retour au travail. On sait qu'il n'y aura pas de solution unique pour tous les problèmes et la réintégration des bureaux restera fluide selon la trajectoire de la pandémie. Nos partenaires parmi les courtiers estiment que le nombre de locaux à sous-louer s'amenuise et que les tournées s'accroissent sur la plupart des marchés. Ce sont des signes positifs pour le secteur, mais nous verrons ce que nous réserve l'avenir au-delà des conjectures. Les actifs essentiels de bureau du Fonds sont bien situés, riches en commodités et beaucoup de capital est réinvesti pour satisfaire au plus haut point les locataires à leur retour. L'équipe de recherche interne à Conseillers immobiliers GWL a publié à ce sujet une série de notes qui l'on peut consulter sur le lien suivant : <https://www.gwlrealtiyadvisors.com/fr/recherche/>.

Gauche : Superior Business Park, Mississauga (Ont.)

Centre : 269 Laurier, Ottawa (Ont.)

Droite : Winston Business Park, Oakville (Ont.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T2 BULLETIN 2021

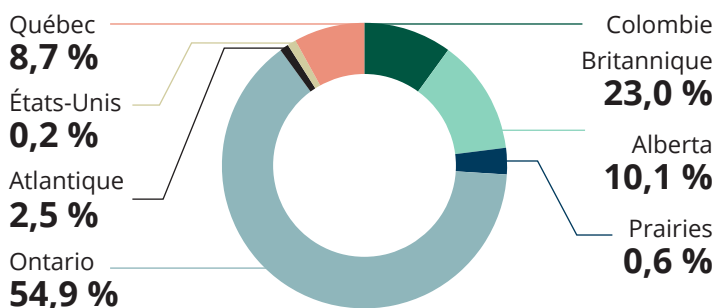
RENDEMENT BRUT	YTD		Annualisé		
	30-Juin	3 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Revenu	1,8 %	3,7 %	4,0 %	4,1 %	4,3 %
Capital	5,3 %	6,6 %	3,4 %	2,6 %	3,8 %
Total	7,1 %	10,3 %	7,4 %	6,8 %	8,1 %

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

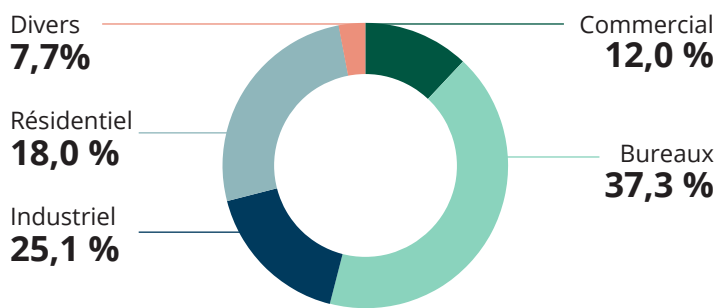
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2016	2017	2018	2019	2020	YTD 30-Juin
Immobilier	2 374 \$	2 521 \$	2 888 \$	3 144 \$	3 066 \$	3 211 \$
Encaisse	285 \$	379 \$	259 \$	308 \$	355 \$	227 \$
Actif et passif à court terme	(25) \$	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(91) \$	(100) \$
Valeur brute du fonds	2 635 \$	2 865 \$	3 072 \$	3 359 \$	3 329 \$	3 339 \$
Valeur nette du fonds	2 324 \$	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 603 \$	2 629 \$
Dette/valeur brute du fonds	11,8 %	14,7 %	15,8 %	18,9 %	21,8 %	21,3 %

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'INOCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

Colombie-britannique	0,7 %
Alberta	2,9 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,6 %
Québec	0,9 %
Canada Atlantique	0,9 %
États-Unis	0,7 %
Total par région	8,7 %

POURCENTAGE DU TAUX D'OCCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,4 %
Bureaux	4,9 %
Industriel	2,0 %
Résidentiel	1,5 %
Total par type	8,7 %

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.