

Principaux faits

Date d'établissement

1998

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

3,8G \$

Valeur nette du Fonds

3,6G \$

Rapport prêt-valeur

18,7 %

Nombre de propriétés

88

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

8M

Nombre de logements résidentiels

3 900

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T1 BULLETIN 2022

Le Fonds immobilier de la London Life a amorcé le premier trimestre de 2022 en affichant un rendement total brut de 5,3 %. Comme ce fut le cas pour les autres trimestres précédents, le principal moteur de rendement au premier trimestre a été l'appréciation du capital réalisée sur les biens industriels du Fonds. Les revenus totaux du rendement sont restés stables à l'image de la collecte des loyers (98 %) et de l'occupation (92 %). Environ 8 % du nombre de pieds carrés des baux commerciaux dans le portefeuille comptent des dates d'échéance en 2022, dont plus de 50 % correspondent à des établissements industriels. Le rajustement de ces baux en fonction des niveaux actuels du marché améliorera le rendement du revenu et contribuera à compenser les pressions inflationnistes. Voici les faits saillants tirés d'un trimestre actif :

Transactions de placement : Au cours du premier trimestre, le Fonds a acquis un intérêt franc de 100 % dans « Centre 61 », un immeuble industriel à multiples locataires, récemment rénové et entièrement loué, occupant 257 400 pieds carrés, présentant des travées moyennes et grandes, situé sur 9,5 acres, dans un noeu d'établissement du sud-est de Calgary, bénéficiant d'un emplacement central, de proches usages complémentaires et d'un accès à des commodités. La propriété offre des plafonds d'une hauteur de 22 pieds, un grand quai de chargement et déchargement et des portes d'entrée pour véhicules ainsi qu'un embranchement pour voie ferrée du côté nord de l'immeuble.

L'actif est loué entièrement à cinq locataires, à raison de sections dont les dimensions varient de 16 641 pieds carrés à 96 097 pieds carrés, avec une durée moyenne pondérée restante de 6,3 ans. L'immeuble peut être loué de nouveau ou consolidé pour tenir compte de différents utilisateurs.

L'addition du Centre 61 confère au Fonds une exposition accrue au secteur industriel pour lui donner un profil de rendement attrayant et stable.

Mise à jour sur l'aménagement : Tel que noté dans le plus récent bulletin, le projet « Chronicle » réalisé dans le dynamique secteur ouest du centre-ville de Vancouver est officiellement achevé et les locations à bail ont débuté. La direction est heureuse de signaler que les premières ont dépassé les attentes

et qu'actuellement, elles représentent environ 45 % de l'ensemble à des loyers supérieurs aux projections. On s'attend à ce que la propriété se stabilise pendant le quatrième trimestre de 2022.

The Chronicle représente le premier actif multirésidentiel de Vancouver pour le Fonds sur un marché notoirement difficile d'accès à cause des attentes en matière de prix. L'immeuble occupe un emplacement exceptionnel, compte 128 appartements locatifs luxueux assortis d'une gamme complète de commodités toutes situées à quelques pas du centre-ville.

Perspectives d'avenir : La pandémie de la COVID-19 semble plutôt s'estomper, mais les événements des deux dernières années auront des séquelles durables. Bien qu'elle ne constitue pas le seul facteur en cause, la forte inflation que nous constatons aujourd'hui a manifestement quelque chose à y voir. Il est bon de se rappeler que l'immobilier commercial résiste à l'inflation à cause de ses caractéristiques inhérentes de couverture, mais qu'aucune protection n'est jamais parfaite. Le Fonds est bien placé pour traverser cette période d'incertitude à cause d'un taux d'occupation solide, d'un calendrier équilibré fixant les dates d'expiration des baux et d'une stratégie prudente de gestion de la dette.

Gauche : The Chronicle, Vancouver (C.B.)

Centre : The Chronicle, Vancouver (C.B.)

Droite : Centre 61, Calgary (AB)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T1 BULLETIN 2022

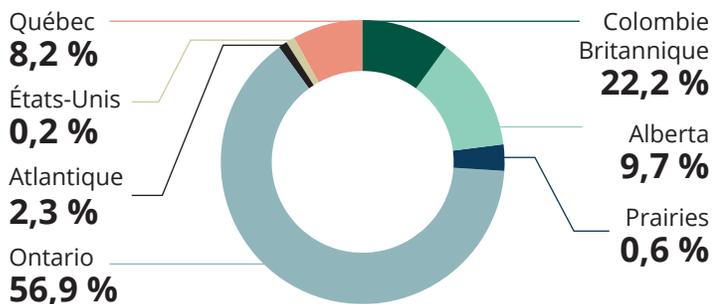
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	3 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Mar
Revenu	3,0 %	3,8 %	4,0 %	4,2 %	0,8 %
Capital	13,1 %	5,7 %	4,0 %	4,1 %	4,5 %
Total	16,5 %	9,5 %	8,0 %	8,3 %	5,3 %

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

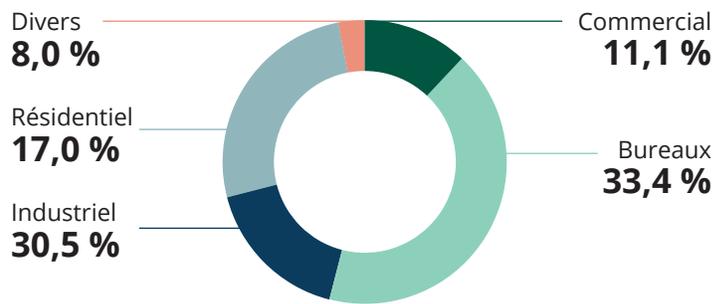
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)						YTD
	2017	2018	2019	2020	2021	31-Mar
Immobilier	2,521 \$	2,888 \$	2,144 \$	3,066 \$	3,520 \$	3,564 \$
Encaisse	379 \$	259 \$	308 \$	355 \$	366 \$	301 \$
Actif et passif à court terme	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(91) \$	(94) \$	(102) \$
Valeur brute du fonds	2,865 \$	2,072 \$	3,359 \$	3,329 \$	3,791 \$	3,763 \$
Valeur nette du fonds	2,444 \$	2,587 \$	2,724 \$	2,603 \$	2,061 \$	3,058 \$
Dette/valeur brute du fonds	14,7 %	15,8 %	18,9 %	21,8 %	19,3 %	18,7 %

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'INOCCUPATION TOTAL PAR RÉGION

Colombie-britannique	0,7 %
Alberta	2,5 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,1 %
Québec	0,4 %
Canada Atlantique	1,0 %
États-Unis	0,6 %
Total par région	7,4 %

POURCENTAGE DU TAUX D'OCCUPATION TOTAL PAR TYPE

Commercial	0,4 %
Bureaux	5,0 %
Industriel	1,0 %
Résidentiel	1,0 %
Total par type	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.