



Principaux faits

Date d'établissement

1998

Stratégie du Fonds

ACTIFS ESSENTIELS

Valeur totale du Fonds

3,7G \$

Valeur nette du Fonds

3,0G \$

Rapport prêt-valeur

20,7 %

Nombre de propriétés

86

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

8M

Nombre de logements résidentiels

3 900

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T4 BULLETIN 2022

Le Fonds de placement immobilier de la London Life a affiché un rendement total brut de 6,9 % pour l'année civile 2022. Les segments industriel et résidentiel du portefeuille sont à l'origine de cette situation car chacun d'eux a bénéficié d'une dynamique favorable du marché ayant donné lieu à une forte croissance du taux de location. Il en a résulté dans l'ensemble un équilibre entre revenu et capital, tandis que le taux d'occupation dépassait encore 90 % pour terminer l'année à 92,8 %. Bien que le secteur des immeubles à bureaux éprouve encore des difficultés car les locataires envisagent leurs stratégies de retour aux bureaux après la pandémie, toutes les autres catégories d'actifs (résidentielle à 2,57 %, industrielle à 2,08 % et vente au détail à 1,73 %) ont maintenu un rendement admirable, avec des vacances inférieures à 3 %. Voici les principales mises à jour des activités du trimestre :

Financement : Le 8350-8450 Lawson Road à Milton (Ontario) est un portefeuille industriel de 560 000 pieds carrés occupant une trentaine d'acres de terrain et comprenant trois immeubles de nouvelle génération à locataires multiples, construits entre 2006 et 2008. Les immeubles sont bien situés et offrent une visibilité directe à partir de l'autoroute 401. En décembre, les administrateurs ont mis au point un financement d'environ 11 millions de dollars sur cinq ans pour l'intérêt du Fonds dans le portefeuille. Durant l'année 2022, le rapport prêt-valeur (RPV) du Fonds a augmenté de 140 points de base pour atteindre un objectif stratégique à court terme de 20,7 %. Tout le financement du Fonds est basé sur un taux fixe en fonction d'un profil d'échéance équilibré. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette hypothécaire est de 3,3 %.

Aménagements : Conseillers immobiliers GWL possède une équipe de recherche spécialisée qui contribue à fournir au Fonds des données de gestion et des conseils propres à façonner la stratégie du portefeuille. Au cours du quatrième trimestre, l'équipe

a publié deux documents importants à la fois pour le Fonds et pour l'ensemble de l'économie : l'inflation et l'immigration. Veuillez cliquer sur le lien suivant pour en savoir davantage : <https://www.gwlrealtyadvisors.com/research/>.

Perspectives d'avenir : La Banque du Canada a commencé à signaler une pause conditionnelle au cycle de hausse des taux d'intérêt qui avait propulsé la croissance du taux monétaire de 0,25 % à 4,25 % grâce à sept augmentations consécutives en 2022. La stabilisation des taux d'intérêt serait un signal bienvenu et contribuerait à restaurer la confiance des investisseurs et envers l'économie. Le Fonds est bien placé pour aborder 2023 car seulement 9,8 % des baux commerciaux du portefeuille arrivent à expiration. Alliée à une solide occupation sur place, l'exposition limitée au refinancement des baux en 2023 devrait maintenir un rendement uniforme du revenu pour tous les intervenants.

Gauche : 8350-8450 Lawson Road, Milton (ON)

Centre : 1188 West Georgia, Vancouver (C.B.)

Droite : Goreway Business Park, Brampton (ON)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T4 BULLETIN 2022

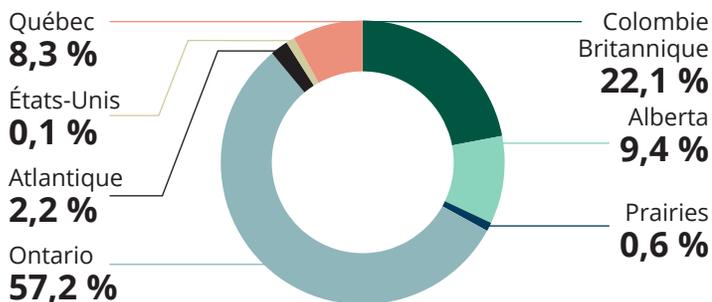
RENDEMENT BRUT	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	3,4 %	3,6 %	3,8 %	4,1 %	3,4 %
Capital	3,5 %	5,0 %	4,5 %	3,0 %	3,5 %
Total	6,9 %	8,6 %	8,4 %	7,1 %	6,9 %

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

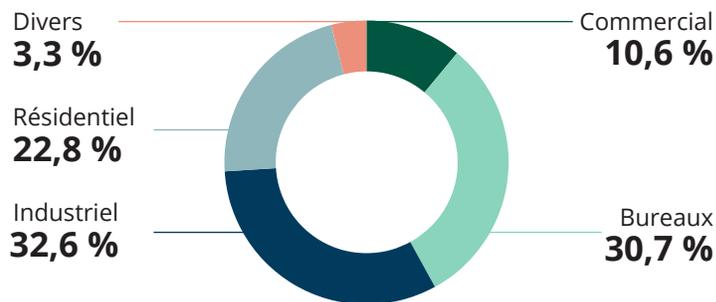
CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS)	2017	2018	2019	2020	2021	YTD 31-Dec
Immobilier	2 521 \$	2 888 \$	2 144 \$	3 066 \$	3 520 \$	3 536 \$
Encaisse	379 \$	259 \$	308 \$	355 \$	366 \$	269 \$
Actif et passif à court terme	(35) \$	(75) \$	(94) \$	(91) \$	(94) \$	(82) \$
Valeur brute du fonds	2 865 \$	2 072 \$	3 359 \$	3 329 \$	3 791 \$	3 722 \$
Valeur nette du fonds	2 444 \$	2 587 \$	2 724 \$	2 603 \$	2 061 \$	2 952 \$
Debt/gross fund value	14,7 %	15,8 %	18,9 %	21,8 %	19,3 %	20,7 %

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	0,6 %
Alberta	2,3 %
Prairies	0,0 %
Ontario	2,6 %
Québec	0,2 %
Canada Atlantique	1,0 %
États-Unis	0,6 %
Total par région	7,2 %

POURCENTAGE DU TAUX D'INOCCUPATION TOTAL PAR TYPE

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

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.