



## Principaux faits

Date d'établissement

**1998**

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

**3,6 B \$**

Valeur nette du Fonds

**2,8 B \$**

Rapport prêt-valeur

**22,8 %**

Nombre de propriétés

**79**

Nombre de pieds carrés (établissements commerciaux)

**7,8M**

Nombre de logements résidentiels

**3 711**

# FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

## T2 BULLETIN 2024

Durant les deux premiers trimestres de 2024, on a observé que, dans le Fonds immobilier de la London Life, les éléments revenu et capital compensaient généralement leurs effets pour produire un profil global relativement uniforme. Toutefois, en ce qui concerne le rendement futur du capital, les conditions s'améliorent en laissant prévoir d'autres progrès. La banque centrale continuera à surveiller les conditions économiques et, si l'inflation évolue en fonction des objectifs, on pourra atteindre un taux neutre de  $\pm 2,5\%$  en 2025. Les rendements des obligations, pour les modalités de financement les plus courantes (cinq à 10 ans) ont commencé à réagir en conséquence, abaissant le coût de la dette. Le coût du capital contribue largement à la proposition de valeur des placements immobiliers et, à mesure que les taux s'améliorent, on peut s'attendre à une accélération du marché. De plus, à mesure que la prime d'écart de rendement s'intensifie pour l'immobilier (les taux à escompte par rapport aux taux sans risque), le rendement du capital improductif devrait influencer sur les appels d'offres concurrentiels et sur les prix attendus. La solide politique d'évaluation du Fonds, qui prévoit de confier un tiers du portefeuille à un évaluateur externe chaque mois, est importante pour s'assurer que les valeurs nettes des actifs correspondent aux conditions actuelles du marché.

### Transactions de placement :

La composition du Fonds continuera à évoluer au rythme de nos objectifs descendants fixés pour l'attribution des recherches, essentiellement pour optimiser le rendement. Le dessaisissement des actifs d'ancienne génération, à forte concentration de capital, et l'affectation du produit des ventes à de nouvelles sources de revenus et d'aménagement, susceptibles d'entraîner des rendements exceptionnels ajustés aux risques, sont importants pour adapter le portefeuille aux perspectives d'avenir.

Au cours du deuxième trimestre, le Fonds a vendu son intérêt dans le 2220 Marine Drive à Oakville (Ont.) pour 32 millions de dollars. Cet immeuble de 149 appartements a été construit au début des années 1970 et acquis en 2001 pour 8,75 millions de dollars.

### Revitalisation des actifs :

Le Fonds est exceptionnellement bien placé après 2023, une année difficile où les rendements du capital ont subi les effets négatifs de l'évolution des taux d'intérêt et de ses conséquences sur l'évaluation du niveau des actifs. L'utilisation accrue des bureaux de la part des locataires de plus en plus affectés à leurs programmes de retour graduel aux bureaux, allié au réinvestissement des capitaux du Fonds dans les principaux actifs, a augmenté le nombre des locations à bail à mesure que le secteur récupère et absorbe

l'apport de nouvelles offres. La croissance constatée de la population et les prévisions estimatives à cet égard favoriseront toutes les quatre grandes catégories d'actifs à mesure que les gens auront besoin de lieux où habiter, travailler et s'amuser. Le Canada demeure un endroit attrayant pour brasser des affaires à cause de son système bancaire stable, de sa population active cultivée et d'un cours du change avantageux par rapport à son plus gros partenaire commercial. À mesure que les taux d'intérêts se stabilisent (et même diminuent), le capital des entreprises réservé depuis plusieurs trimestres pourra de nouveau être déployé car les volumes de placements reviendront à des niveaux normaux. Pour de plus amples renseignements sur le Fonds, veuillez vous rendre à [gwlra.com](http://gwlra.com) et cliquer sur « Invest With Us ».

### Ressources additionnelles :

Conseillers immobiliers GWL a récemment lancé un nouveau clip vidéo qui vise à répondre à plusieurs des questions que nous recevons couramment ainsi que sur le Rapport annuel de 2023. On peut y accéder en cliquant sur le lien suivant : [www.gwrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/](http://www.gwrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/)

Gauche : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Extérieur

Centre : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Entrée

Droite : 1 Adelaide St. E. Toronto (Ont.) Hall d'entrée

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

# FONDS IMMOBILIER LONDON LIFE

T2 BULLETIN 2024

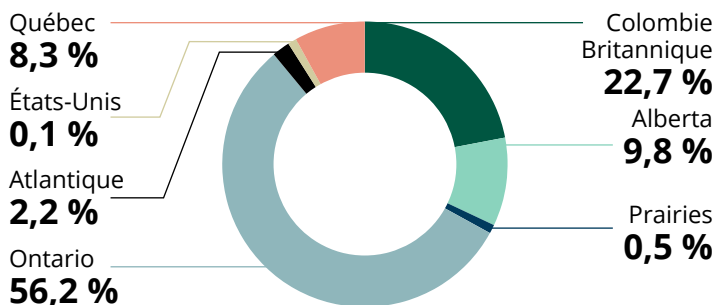
| RENDEMENT BRUT | Annualisé |       |       |        | YTD     |
|----------------|-----------|-------|-------|--------|---------|
|                | 1 ans     | 3 ans | 5 ans | 10 ans | 30-Juin |
| Revenu         | 3,8 %     | 3,6 % | 3,7 % | 4,0 %  | 2,1 %   |
| Capital        | (6,6) %   | 0,3 % | 1,7 % | 1,6 %  | (2,3) % |
| Total          | (2,8) %   | 3,9 % | 5,4 % | 5,5 %  | (0,2) % |

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

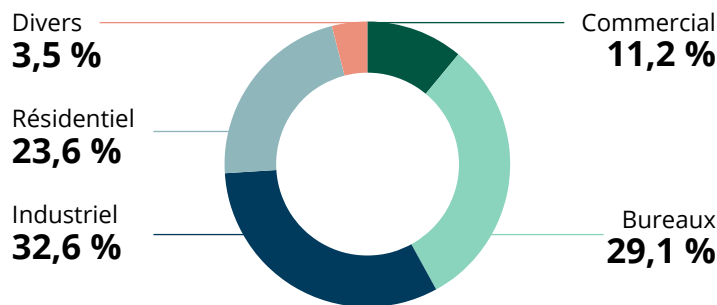
| CROISSANCE DU FONDS (EN MILLIONS DE DOLLARS) | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | YTD<br>30-Juin |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| Immobilier                                   | 2 144 \$ | 3 066 \$ | 3 520 \$ | 3 536 \$ | 3 348 \$ | 3 272 \$       |
| Encaisse                                     | 308 \$   | 355 \$   | 366 \$   | 269 \$   | 338 \$   | 425 \$         |
| Actif et passif à court terme                | (94) \$  | (91) \$  | (94) \$  | (82) \$  | (91) \$  | (90) \$        |
| Valeur brute du fonds                        | 3 359 \$ | 3 329 \$ | 3 791 \$ | 3 722 \$ | 3 596 \$ | 3 608 \$       |
| Valeur nette du fonds                        | 2 724 \$ | 2 603 \$ | 2 061 \$ | 2 952 \$ | 2 755 \$ | 2 786 \$       |
| Dette/valeur brute du fonds                  | 18,9 %   | 21,8 %   | 19,3 %   | 20,7 %   | 23,4 %   | 22,8 %         |

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'INOCUPATION TOTAL PAR RÉGION

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Colombie-britannique | 1,0%  |
| Alberta              | 2,8%  |
| Prairies             | 0,0%  |
| Ontario              | 4,2%  |
| Québec               | 0,2%  |
| Canada Atlantique    | 1,1%  |
| États-Unis           | 1,0%  |
| Total par région     | 10,2% |

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

|                |       |
|----------------|-------|
| Commercial     | 0,3%  |
| Bureaux        | 8,4%  |
| Industriel     | 1,1%  |
| Résidentiel    | 0,5%  |
| Total par type | 10,2% |

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.