

# Fonds Immobilier London Life

T4 Bulletin 2024

## Principaux faits

Date d'établissement

1998

Stratégie du Fonds

**ACTIFS  
ESSENTIELS**

Valeur totale du Fonds

\$3.6B

Valeur nette du Fonds

\$2.8B

Rapport prêt-valeur

23.2%

Nombre de propriétés

77

Nombre de pieds  
carrés (établissements  
commerciaux)

7.5M

Nombre de logements  
résidentiels

3,729

Image : Purdy's Wharf I & II, Halifax, NS

La performance totale au quatrième trimestre s'est limitée à -0,01 %, ce qui représentait une amélioration de 42 points de base par rapport au troisième trimestre et de 46 points de base par rapport au deuxième. Le rendement total pour l'année civile était de -0,60 %, et se composait d'un revenu annuel de 4,12 % qui dépassait de 18 points de base la dépréciation du capital. Une proportion de 0,78 % de la performance négative était attribuable au financement hypothécaire du Fonds à la valeur du marché car les obligations étaient à la baisse depuis le quatrième trimestre de 2023.

La Banque du Canada a réduit (à 3,25 %) le taux de financement à un jour deux fois au cours du quatrième trimestre et semble disposée à continuer ainsi jusqu'à atteindre un taux final d'environ 2,5 %. Malgré les effets inconnus de l'évolution du paysage politique et macro-économique, une réduction du coût du capital devrait favoriser les placements à mesure que nous abordons l'année 2025.

## Placements

L'objectif permanent des gestionnaires est d'évaluer constamment l'état actuel du portefeuille et de chercher des occasions d'optimiser le mélange des actifs et le rendement global. Cette initiative stratégique nécessite une approche disciplinée et parfois patiente dans l'établissement du portefeuille. En 2024, le Fonds s'est activement départi d'actifs non essentiels. Deux immeubles à bureaux ont été vendus pendant le quatrième trimestre : l'un à Calgary (Alberta) et l'autre à Houston (Texas).

## Récentes mises à jour sur la location à bail

Le marché global canadien des immeubles à bureaux affichait une absorption totale positive nette annuelle de 2,6 millions de pieds carrés durant toute l'année 2024. C'est la première année d'une absorption positive pour ce marché depuis 2019 (Source: CBRE), et c'est un bon signe pour la reprise de ce secteur.

Purdy's Wharf est un élément bien connu du paysage impressionnant de Halifax. Il a l'honneur d'être le premier immeuble

certifié Or LEED EB grâce à de nombreuses initiatives environnementales BOMA BEST. Les administrateurs ont réalisé une série de vastes projets d'immobilisations pour mettre à jour la norme immobilière et pour attirer et conserver des locataires. Sur les nouvelles locations à bail, 107 000 pi. car. ont récemment été achevés, ce qui a permis d'améliorer de 15 % l'occupation globale dans tout le complexe.

## Perspectives

À l'aube de l'année 2025, il est opportun de se rappeler que les valeurs du Fonds reflètent les conditions du marché en temps réel, à cause du processus solide d'appréciation externe appliqué tous les trois mois. Les ajustements en capital déjà apportés montrent que le Fonds bénéficiera des changements en temps réel et opportuns dans les placements, à mesure que le coût du capital baissera et que les éléments fondamentaux prendront de l'importance.

Soyez à l'affût du deuxième volet de « Building Blocks », notre nouveau balado qui vous renseignera davantage sur les tendances du marché et les activités permanentes du Fonds.

# Fonds Immobilier London Life

T4 Bulletin 2024

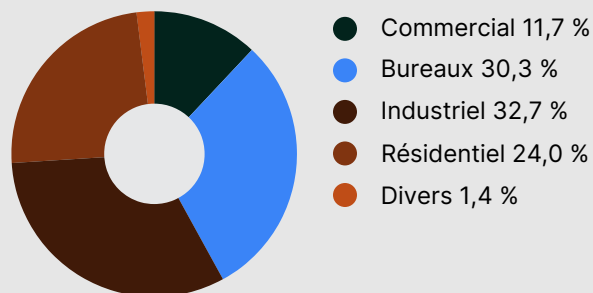
| Rendement Brut | Annualisé      |              |              |              | YTD            |
|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                | 1 ans          | 3 ans        | 5 ans        | 10 ans       | 31-Dec         |
| Revenu         | 3,8 %          | 3,6 %        | 3,7 %        | 4,0 %        | 4,1 %          |
| Capital        | (6,6) %        | 0,3 %        | 1,7 %        | 1,6 %        | (4,7) %        |
| <b>Total</b>   | <b>(2,8) %</b> | <b>3,9 %</b> | <b>5,4 %</b> | <b>5,5 %</b> | <b>(0,6) %</b> |

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

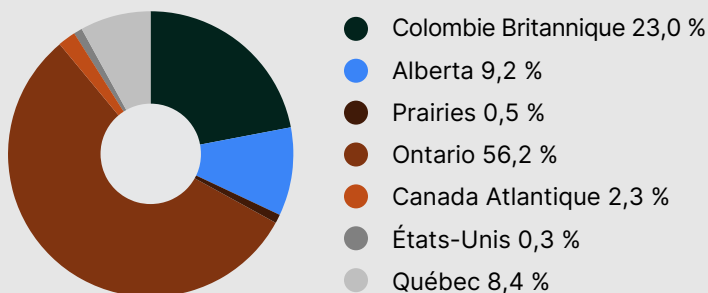
| Croissance du fonds (En millions de dollars) |          |          |          |          |          | YTD      |
|----------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                              | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 31-Dec   |
| Immobilier                                   | 3 144 \$ | 3 066 \$ | 3 520 \$ | 3 536 \$ | 3 348 \$ | 3 244 \$ |
| Encaisse                                     | 308 \$   | 355 \$   | 366 \$   | 269 \$   | 338 \$   | 501 \$   |
| Actif et passif à court terme                | (94) \$  | (91) \$  | (94) \$  | (82) \$  | (91) \$  | (96) \$  |
| Valeur brute du fonds                        | 3 359 \$ | 3 329 \$ | 3 791 \$ | 3 722 \$ | 3 596 \$ | 3 649 \$ |
| Valeur nette du fonds                        | 2 724 \$ | 2 603 \$ | 3 061 \$ | 2 952 \$ | 2 755 \$ | 2 803 \$ |
| Dette/valeur brute du fonds                  | 18,9 %   | 21,8 %   | 19,3 %   | 20,7 %   | 23,4 %   | 23,2 %   |

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

## Diversification Par Type (Brut)



## Diversification Par Région (Brut)



## Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Commercial            | 0,2 %        |
| Bureaux               | 7,0 %        |
| Industriel            | 1,3 %        |
| Résidentiel           | 0,8 %        |
| <b>Total par type</b> | <b>9,4 %</b> |

## Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Colombie-britannique    | 1,0 %        |
| Alberta                 | 2,6 %        |
| Prairies                | 0,0 %        |
| Ontario                 | 3,6 %        |
| Québec                  | 0,4 %        |
| Canada Atlantique       | 0,9 %        |
| États-Unis              | 0,9 %        |
| <b>Total par région</b> | <b>9,4 %</b> |

Image : Purdy's Wharf I & II, Halifax, NS

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.