

Fonds Immobilier London Life

T2 Bulletin 2025

Principaux faits

Date d'établissement

1998

Stratégie du Fonds

**ACTIFS
ESSENTIELS**

Valeur brut du Fonds

3,7 G\$

Valeur nette du Fonds

2,8 G\$

Rapport prêt-valeur

23,2%

Nombre de propriétés

76

Nombre de pieds carrés
(établissements
commerciaux)

7,7M

Nombre de logements
résidentiels

3 729

Image: Gulf Canada Square,
Calgary, (Alb.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Au cours du premier semestre de 2025, le rendement total du fonds (+153 points de base) a été principalement porté par la vigueur de la composante de revenu du rendement (210 points de base) et contrebalancé par une légère dépréciation du capital et des répercussions sur l'évaluation au prix de marché (-60 points de base). Les valeurs des actifs se stabilisent et, bien que l'incertitude macroéconomique continue de nuire aux perspectives à court terme, la thèse d'investissement à long terme dans l'immobilier reste pleinement convaincante. Dans le contexte actuel, l'immobilier de base sert de point d'ancrage pour la stabilisation et offre un rendement constant grâce à ses flux de trésorerie durables et récurrents, tout en présentant un potentiel de rendement du capital supérieur à mesure que le secteur se redresse.

Le point sur le marché locatif

Le marché des logements expressément destinés à la location au Canada demeure soutenu par de solides facteurs structurels de demande. Des ajustements politiques à court terme et une offre excédentaire de copropriétés ont exercé une pression sur les loyers. Cependant, les moyennes nationales restent supérieures aux normes historiques et les loyers en place continuent d'augmenter d'une année à l'autre.

Les données fondamentales à long terme sont intéressantes. Le vieillissement de la population, les contraintes de l'offre de logements et la nécessité de maintenir la croissance du PIB grâce à l'immigration sont tous des facteurs qui renforcent la demande continue de logements expressément destinés à la location.

Le fonds soutient cette demande au moyen de ses avoirs de base établis et fait activement progresser son futur bassin de projets d'aménagement résidentiel à logements multiples. L'accent demeure sur le calendrier stratégique et la prestation d'offres résidentielles de grande qualité et bien positionnées, capables de susciter un intérêt locatif soutenu et reflétant l'engagement du fonds envers une gestion de calibre institutionnel.

Marques de reconnaissance de l'industrie

Les deux immeubles de bureaux du centre-ville de Calgary mentionnés dans le bulletin précédent, Gulf Canada Square et Watermark Tower, ont reçu une reconnaissance prestigieuse de la part de BOMA au cours du trimestre.

Le Gulf Canada Square a reçu à la fois le prix BOMA Best et le prix TOBY (The Outstanding Building of the Year) dans la catégorie des immeubles de plus de 1000 000 pieds carrés, tandis que la Watermark Tower a reçu le prix TOBY dans la catégorie des immeubles de 250 000 à 499 999 pieds carrés. Ces distinctions témoignent de l'engagement constant du fonds envers l'excellence opérationnelle et la qualité des actifs, et soulignent le dévouement et l'expertise des équipes de direction, dont la réalisation de projets d'immobilisations ciblés et l'intendance quotidienne ont joué un rôle essentiel dans l'obtention de ces honneurs.

Perspectives à terme

Pour le reste de 2025, le fonds demeure bien positionné pour faire face à un contexte de marché complexe et en évolution. La qualité, la diversification et l'équilibre géographique du portefeuille du fonds continuent d'offrir résilience et stabilité. Appuyé par de solides données fondamentales dans des catégories d'actif clés et guidé par une stratégie de capital rigoureuse axée sur les occasions, le fonds est exceptionnellement bien positionné pour tirer parti des changements du marché et offrir un rendement soutenu de grande qualité.

Building Blocks

Assurez-vous de consulter notre dernier épisode du balado Building Blocks, qui se trouve ici :

www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/

Fonds Immobilier London Life

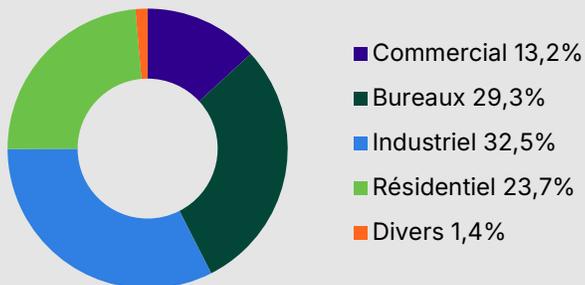
T2 Bulletin 2025



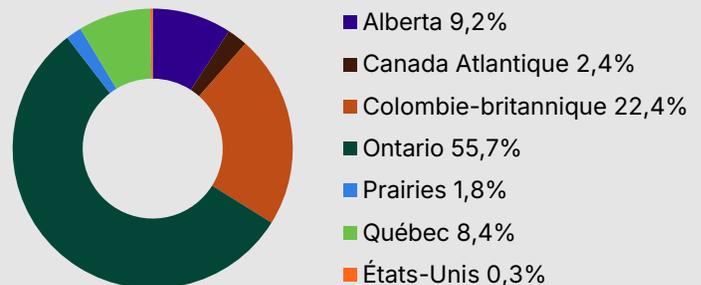
Redement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Juin
Revenu	4,0%	3,9%	3,7%	3,9%	2,1%
Capital	(3,1%)	(5,3%)	0,7%	1,0%	(0,6%)
Total	1,1%	(1,2%)	4,4%	4,9%	1,5%

Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2020	2021	2022	2023	2024	30-Juin
Immobilier	3 066 \$	3 520 \$	3 536 \$	3 348 \$	3 244 \$	3 281 \$
Encaisse	355 \$	366 \$	269 \$	338 \$	501 \$	466 \$
Actif et passif à court terme	(91) \$	(94) \$	(82) \$	(91) \$	(96) \$	(96) \$
Valeur brute du fonds	3 329 \$	3 791 \$	3 722 \$	3 596 \$	3 694 \$	3 652 \$
Valeur nette du fonds	2 603 \$	3 061 \$	2 952 \$	2 755 \$	2 803 \$	2 805 \$
Dette/valeur brute du fonds	21,8%	19,3%	20,7%	23,4%	23,2%	23,2%

Diversification par type (Brut)



Diversification by région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	0,4%
Bureaux	6,1%
Industriel	1,3%
Résidentiel	1,3%
Total par type	9,1%

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Alberta	1,6%
Canada Atlantique	1,1%
Colombie-britannique	1,3%
Ontario	4,4%
Prairies	0,1%
Québec	0,6%
États-Unis	0,0%
Total par région	9,1%

Image: Watermark Tower, Calgary, (Alb.)