

Fonds Immobilier London Life

T4 Bulletin 2025

Principaux faits

Date d'établissement

1998

Stratégie du Fonds

ACTIFS
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

3,7 G\$

Valeur nette du Fonds

2,9 G\$

Rapport prêt-valeur

23,0%

Nombre de propriétés

74

Nombre de pieds carrés
(établissements
commerciaux)

7,6M

Nombre de logements
résidentiels

3 729

Image: 1 Adelaide St. E
rendu de 85 Yonge St.
Toronto (On.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

La performance du fonds s'améliore, comme en témoigne un rendement total positif en 2025. Les rendements liés aux revenus ont été supérieurs à la dépréciation du capital (compte tenu d'une évaluation négative de la dette du fonds à la valeur du marché), ce qui s'est traduit par un rendement brut total de 199 points de base pour l'année.

Fait notable, le fonds a surclassé l'indice de référence MSCI Canada Immobilier selon le rendement total des placements immobiliers directs, tant pour le trimestre que pour l'ensemble de l'année 2025, affichant un surrendement relatif de 123 points de base pour l'année. Le FILL a également distancé son groupe de référence plus restreint, l'indice trimestriel des fonds immobiliers canadiens MSCI/REALPAC, de 18 points de base selon le rendement total des placements immobiliers directs et de 34 points de base au niveau du fonds. Les résultats laissent entrevoir les premiers signes d'un relâchement des pressions sur les évaluations et d'une stabilisation prochaine du rendement du capital.

Reprise du marché des immeubles de bureaux

À la suite d'une très bonne année 2025 pour la location de bureaux, l'année 2026 commence en force. En effet, le fonds a conclu la location de 281 000 pi² de nouveaux bureaux avec une banque de l'annexe I au Berczy Square et au 1, Adelaide à Toronto, en Ontario. Lorsque les baux entreront en vigueur, ces transactions devraient porter le taux d'occupation de ces immeubles à 94 % et à 99 % respectivement. Bien que le rendement des immeubles de bureaux ait pesé sur les résultats récents, ces types de transaction de location continuent d'indiquer que le secteur des immeubles de bureaux est bel et bien entré dans la phase de reprise de ce cycle. Au total, 30 % des locaux de bureaux actuellement inoccupés du fonds sont maintenant sous contrat.

Conditions du financement et du marché

Dans un contexte où les rendements obligataires semblent évoluer dans une fourchette étroite et des attentes limitées quant à de nouveaux mouvements du taux du financement à un jour de la Banque du Canada, les conditions de financement demeurent favorables, soutenues par des écarts serrés et la confiance des prêteurs. Cette dynamique crée un contexte propice à une amélioration graduelle des perspectives pour 2026 dans le marché immobilier canadien de base.

Perspectives

Pour ce qui est de l'avenir, le contexte macroéconomique devrait être plus stable tout au long de 2026. Dans ce contexte, le portefeuille demeure bien positionné. Après une période de rajustement des évaluations, en particulier dans le secteur des immeubles de bureaux, les flux de trésorerie durables, la stabilité des revenus et l'amélioration des fondamentaux de la catégorie d'actif pourraient donner lieu à des rendements rajustés en fonction du risque intéressants. De plus, une appréciation du capital est possible à mesure que les conditions continueront de se normaliser.

Le fonds conserve une solide position de liquidités et demeure axé sur la recherche d'occasions immobilières de base pour le déploiement de capitaux en 2026. La priorité ira à des acquisitions ciblées présentant des profils de revenus durables et à l'avancement continu du bassin de projets d'aménagement, conformément à l'approche rigoureuse et axée sur les occasions du FILL en matière de répartition du capital.

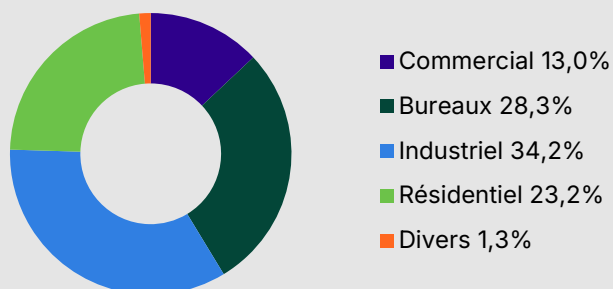
Fonds Immobilier London Life

T4 Bulletin 2025

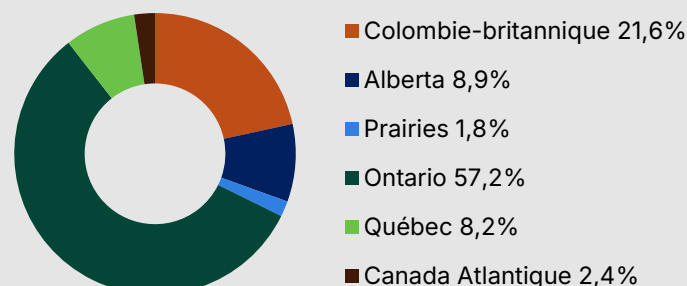
Redement Brut	Annualisé				A.F.
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	31-Dec
Revenu	4,2%	3,9%	3,7%	3,9%	4,2%
Capital	(1,8%)	(4,7%)	0,2%	0,9%	(2,2%)
Total	2,0%	(0,6%)	3,9%	4,8%	2,0%

Croissance du fonds (En millions de dollars)						A.F.
	2020	2021	2022	2023	2024	31-Dec
Immobilier	3 066 \$	3 520 \$	3 536 \$	3 348 \$	3 244 \$	3 341 \$
Encaisse	355 \$	366 \$	269 \$	338 \$	501 \$	493 \$
Actif et passif à court terme	(91) \$	(94) \$	(82) \$	(91) \$	(96) \$	(90) \$
Valeur brute du fonds	3 329 \$	3 791 \$	3 722 \$	3 596 \$	3 694 \$	3 744 \$
Valeur nette du fonds	2 603 \$	3 061 \$	2 952 \$	2 755 \$	2 803 \$	2 883 \$
Dette/valeur brute du fonds	21,8%	19,3%	20,7%	23,4%	23,2%	23,0%

Diversification par type (Brut)



Diversification by région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	0,4%
Bureaux	6,2%
Industriel	1,1%
Résidentiel	1,5%
Total par type	9,2%

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	1,3%
Alberta	1,7%
Prairies	0,1%
Ontario	4,5%
Québec	0,7%
Canada Atlantique	0,9%
Total par région	9,2%

Image: 33 Yonge St.,
Berczy Square
Toronto (On.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

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.