

# Fonds Immobilier Canada Vie

T2 Bulletin 2025

## Principaux faits

Date d'établissement

2005

Stratégie du Fonds

ACTIFS  
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

5,8 G\$

Valeur nette du Fonds

4,2 G\$

Rapport prêt-valeur

28,6%

Nombre de propriétés

100

Nombre de pieds carrés  
(établissements  
commerciaux)

13,3M

Nombre de logements  
résidentiels

5 280

Image: Livmore Westboro,  
Ottawa, Ont.

**GWL** CONSEILLERS  
IMMOBILIERS

Au cours du premier semestre de 2025, le rendement total du fonds (+22 points de base) a été principalement porté par la vigueur de la composante de revenu du rendement (190 points de base) et contrebalancé par une légère dépréciation du capital et des répercussions sur l'évaluation au prix de marché (-170 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 offrent 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 en investissant dans des projets résidentiels à logements multiples sur le marché, y compris deux projets d'aménagement récemment terminés : Livmore Westboro à Ottawa, en Ontario, et 185 Enfield à Mississauga, en Ontario. Les deux actifs sont dans leur phase de location initiale et sont bien positionnés pour susciter un intérêt soutenu de la part des locataires, compte tenu de leur offre de commodités distinctives, de leur orientation vers le transport en commun et de leurs normes élevées de gestion de la qualité institutionnelle.

### Activités d'investissement

Le fonds a conclu la vente de The Diplomats au deuxième trimestre. Il s'agit d'une propriété résidentielle à logements multiples de génération antérieure, située à Burlington, en Ontario, éloignée des axes de transport en commun, offrant des unités plus grandes que la moyenne et nécessitant des investissements importants à court terme – des facteurs pris en compte dans la stratégie de cession du fonds. L'opération a été

effectuée avec une prime par rapport à la valeur estimative la plus récente, cristallisant un gain et soulignant une gestion prudente de l'actif et un processus d'évaluation rigoureux. L'entente signale également un regain d'intérêt des investisseurs pour les biens immobiliers multifamiliaux stabilisés à grande échelle, ce qui reflète l'augmentation du volume des transactions portant sur des propriétés multifamiliales au deuxième trimestre de 2025 par rapport à la même période l'an dernier. Cette cession s'harmonise avec la stratégie du fonds visant le recyclage du capital des propriétés matures vers les nouvelles générations et les occasions de croissance supérieure.

### 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.

### Rapport Annuel

En juin 2025, le FPIC a publié le rapport annuel de 2024 qui résume les activités et le rendement du fonds. Pour en prendre connaissance, veuillez consulter le : [www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous](http://www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous)

### Building Blocks

Assurez-vous de consulter notre dernier épisode du balado Building Blocks, qui se trouve ici : [www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/](http://www.gwlrealtyadvisors.com/fr/investissez-avec-nous/)

# Fonds Immobilier Canada Vie

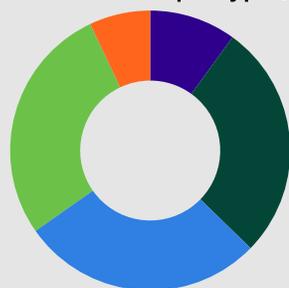
## T2 Bulletin 2025



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

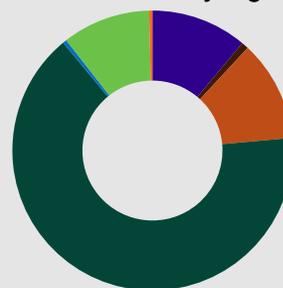
| Croissance du fonds (En millions de dollars) |          |          |          |          |          | YTD      |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|  | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 30-Juin  |
| Immobilier                                   | 5 639 \$ | 6 141 \$ | 6 502 \$ | 6 312 \$ | 5 916 \$ | 5 712 \$ |
| Encaisse                                     | 831 \$   | 449 \$   | 415 \$   | 320 \$   | 303 \$   | 294 \$   |
| Actif et passif à court terme                | (150) \$ | (134) \$ | (166) \$ | (195) \$ | (185) \$ | \$(166)  |
| Valeur brute du fonds                        | 6 320 \$ | 6 456 \$ | 6 751 \$ | 6 312 \$ | 6 034 \$ | 5 840 \$ |
| Valeur nette du fonds                        | 5 196 \$ | 5 316 \$ | 5 386 \$ | 4 751 \$ | 4 335 \$ | 4 170 \$ |
| Dette/valeur brute du fonds                  | 17,8%    | 17,7%    | 20,2%    | 26,2%    | 28,2%    | 28,6%    |

### Diversification par type (Brut)



- Commercial 10,0%
- Bureaux 27,3%
- Industriel 28,0%
- Résidentiel 27,7%
- Divers 7,0%

### Diversification by région (Brut)



- Alberta 11,1%
- Canada Atlantique 0,8%
- Colombie-britannique 11,7%
- Ontario 65,4%
- Prairies 0,4%
- Québec 10,2%
- États-Unis 0,4%

### Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Commercial            | 0,4%         |
| Bureaux               | 7,9%         |
| Industriel            | 1,8%         |
| Résidentiel           | 1,7%         |
| <b>Total par type</b> | <b>11,9%</b> |

### Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Alberta                 | 2,8%         |
| Canada Atlantique       | 0,6%         |
| Colombie-britannique    | 0,6%         |
| Ontario                 | 6,5%         |
| Prairies                | 0,4%         |
| Québec                  | 1,0%         |
| États-Unis              | 0,0%         |
| <b>Total par région</b> | <b>11,9%</b> |

Image: 185 Enfield, Mississauga, Ont.