

Fonds Immobilier Canada Vie

T3 Bulletin 2025

Principaux faits

Date d'établissement

2005

Stratégie du Fonds

ACTIFS
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

5,8 G\$

Valeur nette du Fonds

4,1 G\$

Rapport prêt-valeur

29,2%

Nombre de propriétés

99

Nombre de pieds carrés
(établissements
commerciaux)

13,2M

Nombre de logements
résidentiels

5 981

Image: Livmore Westboro,
Ottawa (Ont.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Pour les trois premiers trimestres de 2025, le fonds, porté par un solide rendement lié aux revenus de +2,87 %, a enregistré un rendement total de +0,51 %, lequel a été atténué par une dépréciation du capital de -1,79 % et l'incidence de -0,57 % de l'évaluation à la valeur du marché de la dette du fonds.

Dans le contexte actuel, l'immobilier de base continue de servir de pilier stabilisateur, offrant des rendements de revenu constants grâce à des flux de trésorerie durables et récurrents. La dynamique positive de la location dans le secteur des immeubles de bureaux contribue à la reprise mesurée de la valeur des actifs, ce qui donne à penser que le marché pourrait être sorti de son creux.

Activités de placement

Au troisième trimestre, le fonds a conclu la vente de deux immeubles de bureaux de banlieue situés à Mississauga, en Ontario, et à Houston, au Texas. La transaction à Houston marque le retrait définitif du fonds des États-Unis.

Ensemble, les ventes ont généré un gain supérieur de plus de 3 millions de dollars à la valeur d'expertise, ce qui témoigne de la rigueur et de la discipline du processus d'évaluation de premier plan du fonds.

Ces transactions s'inscrivent dans l'initiative stratégique continue du fonds visant à repositionner la composante de bureaux du portefeuille vers des actifs qui présentent un meilleur potentiel de croissance à long terme et une plus grande résilience opérationnelle. Un grand nombre d'immeubles de bureaux clés au pays ont fait l'objet d'importantes rénovations ou sont sur le point d'achever leurs programmes d'investissement en immobilisations respectifs. Les sorties stratégiques, comme les immeubles de bureaux de Houston et de Mississauga, permettent au fonds de redéployer le capital dans des occasions de qualité supérieure, améliorant ainsi le rendement global du portefeuille, ce qui réduit les obligations de capital futures associées aux actifs de bureaux autres que de base et de faire progresser les objectifs de durabilité du Fonds.

Building Blocks

Les gestionnaires du fonds, Craig England et Steven Marino, ont participé

en septembre au balado Building Blocks pour discuter de l'optimisme renouvelé dans le marché des immeubles de bureaux et de la proposition de valeur de cette catégorie d'actif pour les investisseurs. Écoutez le balado ici:

gwlrealtyadvisors.com/fr/video/building-blocks-episode-4-creif/

Le point sur le développement durable

L'engagement continu du fonds en matière de durabilité a été renforcé ce trimestre, Livmore Westboro, un immeuble multifamilial nouvellement développé à Ottawa, en Ontario, ayant obtenu la certification LEED argent. Cette dernière reconnaissance témoigne de l'importance qu'accorde le fonds à la construction d'immeubles à rendement élevé et respectueux de l'environnement qui répondent aux attentes en constante évolution des locataires et des investisseurs. Des immeubles du portefeuille admissible du fonds, 96 % ont obtenu une certification en bâtiments verts.

Perspectives à terme

Comme les taux d'intérêt se stabilisent et que les paramètres fondamentaux des propriétés sont solides, le fonds est bien positionné pour soutenir le rendement jusqu'à la fin de l'année, étant passé en territoire positif. La qualité du portefeuille existant, conjuguée à sa diversification sectorielle et géographique équilibrée, continue d'être un facteur clé de rendement, tandis que les activités de développement en cours ont le potentiel d'offrir un rendement ajusté au risque et un profil global amélioré de l'offre du fonds.

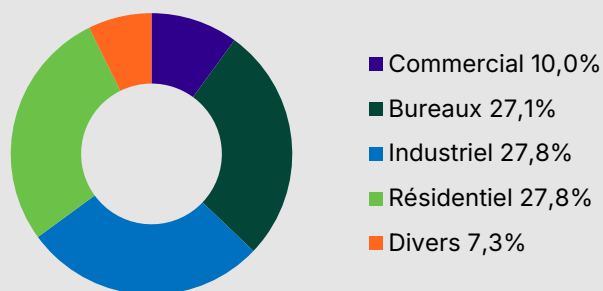
Fonds Immobilier Canada Vie

T3 Bulletin 2025

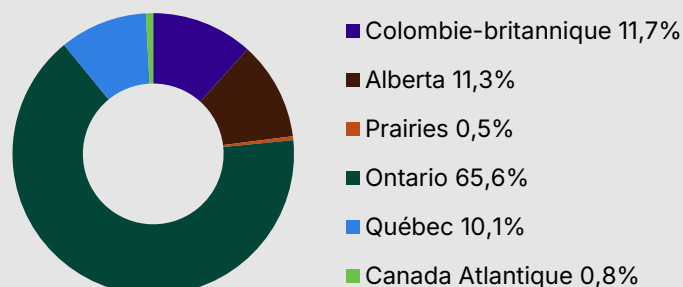
Redement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Sept
Revenu	3,7%	3,6%	3,5%	3,9%	2,9%
Capital	(3,3%)	(4,8%)	(0,4%)	0,6%	(2,4%)
Total	0,5%	(1,1%)	3,1%	4,4%	0,5%

Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2020	2021	2022	2023	2024	30-Sept
Immobilier	5 639 \$	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	5 916 \$	5 706 \$
Encaisse	831 \$	449 \$	415 \$	320 \$	303 \$	267 \$
Actif et passif à court terme	(150) \$	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(185) \$	(143) \$
Valeur brute du fonds	6 320 \$	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	6 034 \$	5 830 \$
Valeur nette du fonds	5 196 \$	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 335 \$	4 127 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,8%	17,7%	20,2%	26,2%	28,2%	29,2%

Diversification par type (Brut)



Diversification by région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	0,3%
Bureaux	8,1%
Industriel	1,5%
Résidentiel	1,7%
Total par type	11,6%

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	0,5%
Alberta	2,7%
Prairies	0,4%
Ontario	6,5%
Québec	1,0%
Canada Atlantique	0,5%
Total par région	11,6%

Image: Watermark Tower, Calgary (Alb.)