

# Fonds Immobilier Canada Vie

T4 Bulletin 2025

## Principaux faits

Date d'établissement

2005

Stratégie du Fonds

ACTIFS  
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

5,6 G\$

Valeur nette du Fonds

4,0 G\$

Rapport prêt-valeur

28,9%

Nombre de propriétés

95

Nombre de pieds carrés  
(établissements  
commerciaux)

12.9M

Nombre de logements  
résidentiels

5 642

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 42 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 9 points de base et de 31 points de base respectivement. 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 pi<sup>2</sup> 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.

### Financement

Les rendements obligataires semblent évoluer dans une fourchette relativement stable, et les attentes du marché indiquent que la Banque du Canada n'apportera que des ajustements limités au taux du financement à un jour à l'avenir. Par conséquent, le contexte de financement, soutenu par des écarts de taux serrés et la confiance des prêteurs, demeure favorable. À la fin du quatrième trimestre de 2025, le fonds a renouvelé un important prêt hypothécaire à des conditions avantageuses relativement à un immeuble de bureaux à Ottawa, ce qui témoigne d'un contexte de financement concurrentiel et favorable aux emprunteurs.

### Activité du fonds

Les travaux de construction du plus récent immeuble multifamilial du fonds, situé à Central Lonsdale en Colombie-Britannique, ont débuté en octobre. Une fois terminé, ce projet offrira 91 nouvelles unités expressément destinées à la location dans un secteur où la demande est élevée et l'offre limitée.

En décembre, le fonds a conclu la vente d'un actif secondaire, soit un important immeuble multifamilial situé à Brampton en Ontario. La transaction s'est conclue avec une prime de 5 % par rapport à la valeur estimative la plus récente, ce qui confirme que les évaluations actuelles concordent avec les attentes du marché.

Ensemble, ces activités continuent de mettre en évidence la stratégie d'investissement à long terme du fonds, qui repose sur un recyclage rigoureux du capital et une volonté d'acquérir des actifs résidentiels de nouvelle génération qui présentent des données fondamentales attrayantes.

### 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.

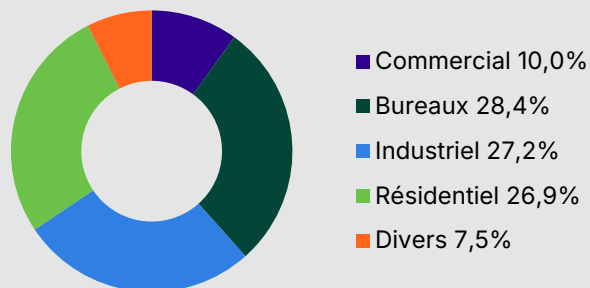
# Fonds Immobilier Canada Vie

T4 Bulletin 2025

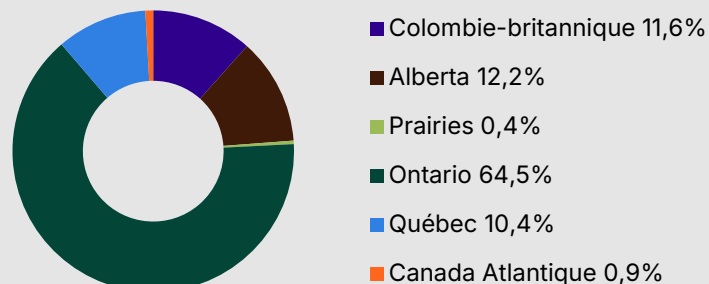
| Redement Brut | Annualisé   |               |             |             | A.F.        |
|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 1 ans       | 3 ans         | 5 ans       | 10 ans      | 31-Dec      |
| Revenu        | 3,8%        |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

| Croissance du fonds (En millions de dollars) |          |          |          |          |          | A.F.     |
|----------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                              | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 31-Dec   |
| Immobilier                                   | 5 639 \$ | 6 141 \$ | 6 502 \$ | 6 312 \$ | 5 916 \$ | 5 503 \$ |
| Encaisse                                     | 831 \$   | 449 \$   | 415 \$   | 320 \$   | 303 \$   | 259 \$   |
| Actif et passif à court terme                | (150) \$ | (134) \$ | (166) \$ | (195) \$ | (185) \$ | (145) \$ |
| Valeur brute du fonds                        | 6 320 \$ | 6 456 \$ | 6 751 \$ | 6 312 \$ | 6 034 \$ | 5 617 \$ |
| Valeur nette du fonds                        | 5 196 \$ | 5 316 \$ | 5 386 \$ | 4 751 \$ | 4 335 \$ | 3 996 \$ |
| Dette/valeur brute du fonds                  | 17,8%    | 17,7%    | 20,2%    | 26,2%    | 28,2%    | 28,9%    |

Diversification par type (Brut)



Diversification by région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Commercial            | 0,3%         |
| Bureaux               | 7,9%         |
| Industriel            | 1,5%         |
| Résidentiel           | 1,5%         |
| <b>Total par type</b> | <b>11,2%</b> |

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

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

Image: Central Lonsdale immobilier  
rendu du project immobilier,  
North Vancouver (C.-B.)



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.