

Fonds Immobilier Canada Vie

T2 Bulletin 2026

Principaux faits

Date d'établissement

2005

Stratégie du Fonds

ACTIFS
ESSENTIELS

Valeur brut du Fonds

5,6 G\$

Valeur nette du Fonds

3,9 G\$

Rapport prêt-valeur

30,2%

Nombre de propriétés

93

Nombre de pieds carrés
(établissements
commerciaux)

12,6M

Nombre de logements
résidentiels

5 385

Image: Robson Court,
840 Howe St,
Vancouver (C.-B.)

GWL CONSEILLERS
IMMOBILIERS

Le Fonds immobilier de la Canada Vie a continué d'afficher des résultats stables au deuxième trimestre de 2026, avec un rendement total cumulatif de 2,17 % depuis le début de l'exercice. Le rendement a été soutenu par l'amélioration des données fondamentales d'exploitation du portefeuille et la poursuite de la mise en œuvre d'initiatives stratégiques de gestion de l'actif. Le taux d'occupation du portefeuille a augmenté de 47 points de base au cours du trimestre pour s'établir à 89,1 %, ce qui témoigne de la vigueur de la demande des locataires et de la dynamique positive de la location, qui continuent de soutenir une génération de flux de trésorerie durables.

Transactions

Le fonds a fait progresser plusieurs initiatives stratégiques relatives à son portefeuille au cours de la période. En mai, il a conclu la vente de ses participations dans deux actifs non essentiels : un immeuble multirésidentiel d'une ancienne génération à Ottawa et un immeuble de bureaux de catégorie A de qualité inférieure à Calgary. Ces transactions réduisent l'exposition du fonds à d'importants besoins futurs en investissement en capital et appuient l'objectif consistant à concentrer les capitaux dans les actifs et les marchés offrant les meilleures perspectives de croissance à long terme. Les cessions améliorent encore plus la qualité globale du portefeuille et accroissent la souplesse stratégique du fonds afin qu'il puisse saisir des occasions de croissance futures, notamment en poursuivant ses investissements dans des projets d'aménagement en cours à Vancouver et à Calgary.

Marques de reconnaissance de l'industrie

Les réalisations du fonds en matière d'excellence opérationnelle et de durabilité ont continué d'être reconnues au cours du trimestre. Lors de la remise des prix LEAP 2026 du HOOPP, deux immeubles de bureaux de Vancouver ont été honorés pour leur performance environnementale. Le 840 Howe a reçu le GHG Performance Award (prix de la performance en matière de GES), tandis que Vancouver Centre II a obtenu le GHG Management Award (prix de la gestion des GES). Fait notable, le 840 Howe a été le premier actif du portefeuille à atteindre la carboneutralité à la fin de 2025. Ces réalisations témoignent de l'engagement continu de nos équipes et de nos partenaires d'exploitation à réduire les émissions et à améliorer l'efficacité opérationnelle dans l'ensemble du portefeuille. Le Vancouver Centre a également reçu un prix TOBY de BOMA dans la catégorie des immeubles de bureaux de 500 000 à 1 million de pieds carrés, tandis que le 1 City Centre, à Mississauga, a obtenu un certificat d'excellence. Ces prix soulignent le dévouement de nos équipes de gestion des immeubles en ce qui a trait à

l'excellence de l'exploitation des immeubles, du service aux locataires et du leadership au sein du secteur.

Positionnement du portefeuille et valeur de l'immobilier

Les initiatives de gestion active du portefeuille du fonds continuent d'améliorer sa qualité et de soutenir la création de valeur à long terme. Grâce à un recyclage stratégique du capital et à des investissements sélectifs dans son bassin de projets d'aménagement, le fonds demeure axé sur le renforcement de la durabilité des flux de trésorerie tout en conservant la souplesse nécessaire pour tirer parti des occasions émergentes.

Le contexte actuel du marché continue de confirmer les avantages de cette approche. Historiquement, l'immobilier commercial a fait preuve de résilience en période d'inflation, car la hausse des coûts de remplacement et la croissance des loyers peuvent soutenir à la fois la valeur des actifs et la production de revenus. À mesure que le coût des nouvelles offres augmente, les actifs existants de qualité institutionnelle profitent souvent d'une plus grande rareté et d'une valeur à long terme accrue, en particulier sur les marchés convoités où l'offre est limitée. Bien que l'inflation ait ralenti par rapport aux sommets récents, certains signes indiquent que les pressions sur les prix demeurent persistantes et pourraient même s'accroître, tandis que les coûts de construction restent élevés. Cette situation crée d'importants obstacles à la réalisation de nouveaux projets dans de nombreux secteurs, ce qui soutient la valeur des actifs existants et renforce les perspectives fondamentales à long terme de l'immobilier de grande qualité. Le portefeuille du fonds demeure bien positionné pour profiter d'une offre limitée de nouveaux immeubles et de facteurs fondamentaux du marché favorables.

Soutenu par des données fondamentales résilientes et une approche différenciée en matière de création de valeur, le fonds est bien positionné pour continuer à offrir à ses investisseurs un revenu stable, une appréciation du capital et des rendements rajustés en fonction du risque attractifs.



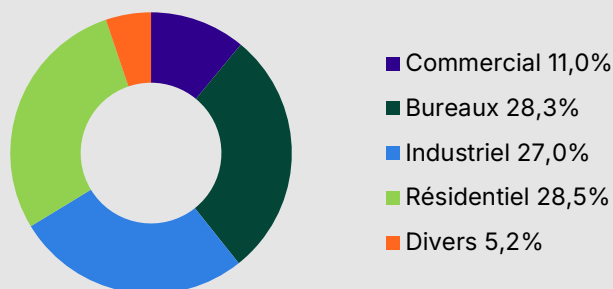
Fonds Immobilier Canada Vie

T2 Bulletin 2026

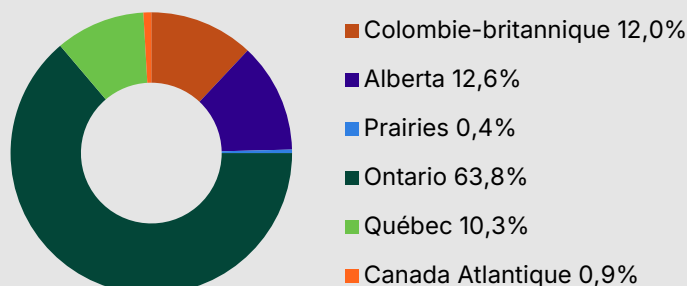
Redement Brut	Annualisé				YTD
	1 ans	3 ans	5 ans	10 ans	30-Jun
Revenu	3,8%	3,7%	3,6%	3,8%	2,0%
Capital	(1,5%)	(3,9%)	(1,2%)	0,5%	0,2%
Total	2,4%	(0,1%)	2,4%	4,3%	2,2%

Croissance du fonds (En millions de dollars)						YTD
	2021	2022	2023	2024	2025	30-Jun
Immobilier	6 141 \$	6 502 \$	6 312 \$	5 916 \$	5 503 \$	5 477 \$
Encaisse	449 \$	415 \$	320 \$	303 \$	259 \$	262 \$
Actif et passif à court terme	(134) \$	(166) \$	(195) \$	(185) \$	(145) \$	(148) \$
Valeur brute du fonds	6 456 \$	6 751 \$	6 312 \$	6 034 \$	5 617 \$	5 591 \$
Valeur nette du fonds	5 316 \$	5 386 \$	4 751 \$	4 335 \$	3 996 \$	3 903 \$
Dette/valeur brute du fonds	17,7%	20,2%	26,2%	28,2%	28,9%	30,2%

Diversification par type (Brut)



Diversification by région (Brut)



Pourcentage du taux d'inoccupation total par type

Commercial	0,4%
Bureaux	7,1%
Industriel	2,2%
Résidentiel	1,3%
Total par type	10,9%

Pourcentage du taux d'inoccupation total par région

Colombie-britannique	0,5%
Alberta	2,1%
Prairies	0,4%
Ontario	7,2%
Québec	0,4%
Canada Atlantique	0,3%
Total par région	10,9%

Image: One City Centre,
1 City Centre Dr,
Mississauga (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.