Canada Vie Immobilier Gén

30 septembre 2026

Un fonds immobilier canadien qui cherche à générer un revenu stable et à offrir des occasions de croissance à long terme.

Ce fonds vous convient-il?

- Vous souhaitez que votre placement vous procure un revenu tout en vous offrant des occasions de croissance à long terme.
- Vous désirez investir dans des biens immobiliers de premier ordre situés au Canada dans le secteur commercial, le secteur du détail, le secteur industriel et le secteur résidentiel.
- Vous êtes prêt à assumer un niveau de risque allant de faible à modéré.

COTE DE RISQUE

FAIBLE | MODÉRÉ | ÉLEVÉ

Catégorie de fonds
Divers - Revenu et immobilier

Date de création
21 novembre 2005

Ratio des frais de gestion (RFG)*
3,39 %
(31 décembre 2024)

Gestion du fonds
Conseillers immobiliers GWL inc.

Dans quoi le fonds investit-il? (au 30 septembre 2026)



Répartition de l'actif (%)

Espèces et équivalents	4,5
Obligations Domestiques	2,1
Autres	93,4



Répartition géographique (%)

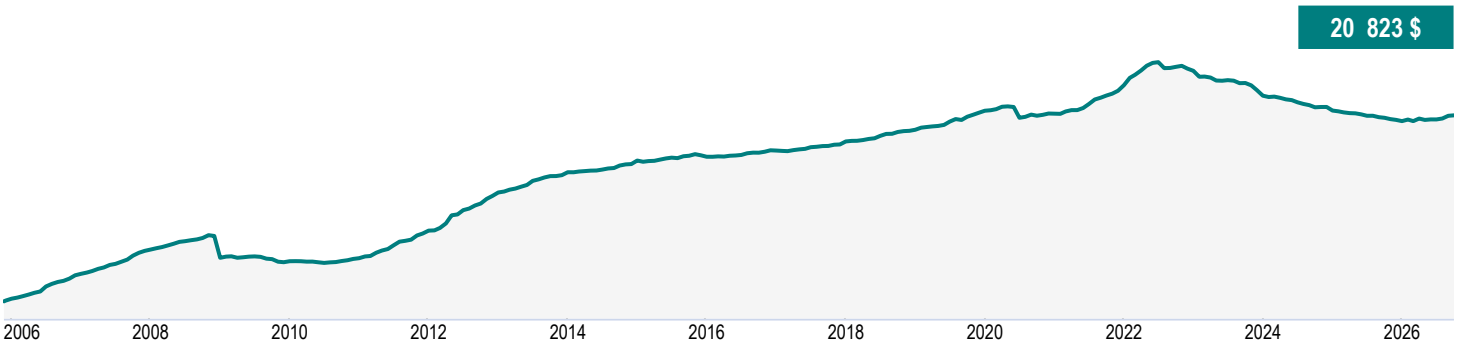
Canada	100,0



Répartition sectorielle (%)

Espèces et quasi-espèces	4,5
Revenu fixe	2,1
Autres	93,4

Croissance d'une somme de 10 000 $ (depuis la création du fonds)



Canada Vie Immobilier Gén

30 septembre 2026

Renseignements sur le fonds

Au 30 septembre 2026

Principaux titres	%
Real Estate	93,4
Cash	4,5
Bonds	2,1
Répartition totale des principaux titres	**100,0**

Au 30 septembre 2026

Caractéristiques du portefeuille	
Écart-type	1,55 %
Rendement du dividende	-
Rendement à l'échéance	-
Durée (années)	-
Coupon	-
Cote de crédit moyenne	-
Capitalisation boursière moyenne (millions)	-

Actifs nets (millions de $)
502,0 $

Cours
20,82 $

Nombre de titres
3

Placement initial minimal
1 000 $

Codes de fonds
FAD^ – CLGOF059
SFANFS – CLGON059

Comprendre les rendements

Rendements annuels composés (%)

1 MO	3 MO	ACJ	1 AN	3 ANS	5 ANS	10 ANS	DEPUIS CRÉATION
0,14	**1,16**	**1,65**	**0,69**	**-2,84**	**-1,07**	**1,11**	**3,58**

Rendements par année civile (%)

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
-2,91	**-3,94**	**-6,18**	**3,71**	**7,92**	**-0,81**	**5,54**	**3,52**

Fourchette de rendements sur cinq ans (01 décembre 2005 - 30 septembre 2026)

Meilleur rendement	Date de fin de la meilleure période	Pire rendement	Date de fin de la pire période	Rendement moyen	% des périodes de rendement positif	Nombre de périodes positives	Nombre de périodes négatives
8,46 %	**août 2015**	**-1,07 %**	**sept. 2026**	**3,79 %**	**90,05 %**	**172**	**19**

Coordonnées

Centre de service à la clientèle

Numéro sans frais:
1 888 252-1847

Site Web de la société:
canadavie.com

Canada Vie Immobilier Gén

30 septembre 2026

Commentaire du fonds T2 2026

Les commentaires et les opinions sont fournis par Conseillers immobiliers GWL inc..

Commentaires sur les marchés

La hausse des prix du pétrole, attribuable aux conflits au Moyen-Orient et aux défis liés aux chaînes d'approvisionnement, a contribué au retour de pressions inflationnistes au cours du trimestre.

L'incertitude entourant les tarifs douaniers et le commerce aux États-Unis a pesé sur le sentiment des investisseurs au deuxième trimestre, alors que plusieurs entreprises ont reporté certaines décisions en attendant une meilleure visibilité sur les échanges commerciaux. Le produit intérieur brut du Canada a légèrement reculé au premier trimestre, et la stabilité économique globale a continué d'influencer la demande immobilière des entreprises à l'échelle du pays.

La population du Canada a de nouveau diminué au premier trimestre (les données accusent un retard d'un trimestre), marquant un troisième trimestre consécutif de baisse. La population a reculé d'environ 55 000 personnes, soit 0,1 %. Toutefois, les conditions de l'offre sont demeurées limitées à l'échelle nationale, alors que le rythme des mises en chantier a continué de ralentir et que les niveaux d'immigration demeurent favorables à la demande de logements à long terme.

Rendement

Les secteurs résidentiel et industriel ont contribué au rendement, soutenus par l'amélioration des taux d'occupation, qui a renforcé les évaluations et les revenus générés par les propriétés. Le secteur du commerce de détail a également contribué au rendement, particulièrement le segment axé sur les épiceries, qui demeure le principal objectif du Fonds.

L'immeuble situé au 4 King Street West, une propriété de bureaux au centre-ville de Toronto, a contribué au rendement. La propriété a bénéficié d'une forte appréciation de sa valeur grâce à l'amélioration des hypothèses de location sur le marché, combinée à des revenus stables. Les projets de développement de Central Lonsdale à North Vancouver (140 West 19th Street) et de l'installation Princess Auto au Stoney North Logistics Centre ont également contribué au rendement. Ces deux actifs ont franchi d'importantes étapes de construction et de location au cours du trimestre, réduisant davantage le risque d'exécution et permettant la reconnaissance d'une valeur additionnelle.

Le secteur des bureaux a nui au rendement. Bien que les facteurs fondamentaux continuent généralement de s'améliorer, certains immeubles de bureaux du centre-ville ayant enregistré une hausse importante de leur taux d'occupation ont subi des coûts de location qui ont pesé sur la croissance de leur valeur. Le segment des bureaux en banlieue ainsi que les immeubles situés dans des marchés plus difficiles, comme Calgary, Halifax et Winnipeg, ont également nui au rendement. Les valeurs foncières au Canada sont demeurées sous pression en raison du coût élevé du financement, du ralentissement des mises en chantier résidentielles et d'un contexte plus prudent chez les promoteurs, ce qui a limité l'activité transactionnelle et affaibli la demande.

Les immeubles situés au 33 Yonge Street et au 1 Adelaide, deux propriétés de bureaux de catégorie A au centre-ville de Toronto qui sont presque entièrement louées, ont nui au rendement. Bien que leur valeur ait augmenté au cours du trimestre, les coûts de location associés à plusieurs importantes transactions récemment conclues ont été comptabilisés au deuxième

trimestre. High Park Village, un ensemble résidentiel multifamilial comprenant un terrain représentant une densité excédentaire, a également nui au rendement. Cet ajustement découle de ventes comparables de terrains qui ont réduit la valeur estimative constructible par pied carré.

Activité du portefeuille

Le sous-conseiller a réduit l'exposition aux immeubles résidentiels multifamiliaux d'Ottawa et aux immeubles de bureaux de Calgary au cours du trimestre.

Perspectives

Selon le sous-conseiller, les initiatives de gestion active du portefeuille pourraient continuer à améliorer la qualité du portefeuille et à soutenir la création de valeur à long terme. Le recyclage stratégique du capital permet au Fonds de demeurer axé sur le renforcement de la stabilité des flux de trésorerie tout en conservant la souplesse nécessaire pour saisir de nouvelles occasions.

Nous croyons que l'immobilier commercial a historiquement démontré une bonne résilience en période d'inflation, puisque la hausse des coûts de remplacement et des loyers peut soutenir à la fois la valeur des actifs et la génération de revenus. À mesure que le coût de construction augmente, les actifs institutionnels existants pourraient bénéficier d'une plus grande rareté, particulièrement dans les marchés où l'offre est limitée. Bien que l'inflation ait reculé par rapport aux sommets récents, certaines pressions sur les prix persistent, et les coûts de construction et de financement demeurent élevés. Ensemble, ces facteurs continuent de freiner le développement dans plusieurs secteurs.

À notre avis, le Fonds pourrait continuer de tirer parti d'une offre limitée et de facteurs de marché favorables. Le sous-conseiller poursuit également de façon sélective certaines occasions de développement où une souscription rigoureuse, une planification stratégique et des ententes de construction à coût fixe pourraient favoriser des rendements ajustés au risque intéressants tout en maintenant un profil de risque prudent.

Canada Vie Immobilier Gén

30 septembre 2026

Renonciation de responsabilité

Les commentaires portant sur l'information propre à certaines sociétés ainsi que sur les acquisitions et ventes ont été fournis par le gestionnaire de fonds. La Canada Vie ne saurait être tenue responsable de toute perte ou de tout dommage, de quelque nature que ce soit, qui découle directement ou indirectement de l'utilisation, à bon ou à mauvais escient, de l'information contenue dans le présent document ou de toute erreur ou omission dans ce document. Les données qui figurent dans le présent commentaire ne sont fournies qu'à titre indicatif et, sauf indication contraire, avaient cours le 30 juin 2026.

Les opinions exprimées dans ce commentaire n'engagent que ce gestionnaire de placements à la date de publication et peuvent changer sans préavis. Ce commentaire n'est présenté qu'à titre d'information générale et n'a pas pour but d'inciter le lecteur à acheter ou à vendre des produits de placement précis ni de fournir des conseils juridiques ou fiscaux. Les investisseurs potentiels devraient passer en revue les documents de placement et de déclaration avant de prendre la décision d'investir et devraient s'adresser à leur conseiller en sécurité financière pour obtenir des conseils en fonction de leur situation particulière.

Le contenu de cet commentaire (y compris les faits, les perspectives, les opinions, les recommandations, les descriptions de produits ou titres ou les références à des produits ou titres) ne doit pas être pris ni être interprété comme un conseil en matière de placement, ni comme une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat, ou une promotion, recommandation ou commandite de toute entité ou de tout titre cité. Bien que nous nous efforcions d'en assurer l'exactitude et l'exhaustivité, nous n'assumons aucune responsabilité quant à son utilisation.

Ce document pourrait renfermer des renseignements prospectifs qui décrivent nos attentes actuelles ou nos prédictions pour l'avenir ou celles de tiers. Ce document pourrait renfermer des renseignements prospectifs qui décrivent nos attentes actuelles ou nos prédictions pour l'avenir ou celles de tiers. Ces risques, incertitudes et hypothèses comprennent, mais sans s'y limiter, les conditions générales économiques, politiques et des marchés, les taux d'intérêt et de change, la volatilité des marchés boursiers et financiers, la concurrence commerciale, les changements technologiques, les changements sur le plan de la réglementation gouvernementale, les changements au chapitre des lois fiscales, les poursuites judiciaires ou réglementaires inattendues et les catastrophes. Le lecteur est invité à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres facteurs, et à ne pas se fier indûment aux renseignements prospectifs. Tous les renseignements prospectifs contenus aux présentes ne sont valables qu'au 30 juin 2026. Il ne faut pas s'attendre à ce que ces renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou autres.

Rien ne garantit que les cibles de rendement ou de volatilité du fonds seront atteintes sur un horizon de placement donné. Les rendements ciblés et la volatilité devraient être évalués sur la période indiquée et non sur des périodes plus courtes. Les rendements ciblés ne sont pas des rendements réels et ne doivent pas être considérés comme une indication du rendement réel ou futur.

Ces fonds sont offerts par l'intermédiaire d'une police de fonds distincts établie par la Canada Vie.

Une description des principales caractéristiques de la police de fonds distincts est présentée dans la notice explicative. **Tout montant affecté à un fonds distinct est investi aux risques du propriétaire de la police, et sa valeur peut augmenter ou diminuer.**

Gestion de placements Canada Vie et le symbole social, et Canada Vie et le symbole social sont des marques de commerce de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie.

Canada Vie Immobilier Gén

30 septembre 2026

* Pour la série Partenaire et la série privilégiée Partenaire, des frais de services-conseils et de gestion (SCG) allant de 0,50 % à 1,25 % sont négociés entre vous et votre conseiller. Le RFG ne comprend pas ces frais.

La Canada Vie renonce actuellement à une partie des frais de gestion de placement du Fonds d'épargne à intérêt élevé afin de cibler un ratio des frais de gestion estimé de 1,00 %. La Canada Vie n'est aucunement tenue de renoncer à ces frais, et elle pourrait cesser de le faire en tout temps sans préavis.

Le rendement annualisé sur sept jours se fonde sur le rendement total annualisé du fonds au cours des sept derniers jours civils et ne représente pas le rendement réel sur un an. Il est important de noter que le rendement annualisé sur sept jours n'est pas un indicateur du rendement futur du fonds.

^L'option de souscription avec frais d'acquisition différés (FAD) n'est pas offerte pour les nouvelles cotisations en raison des interdictions mises en place par les organismes de réglementation, lesquelles sont entrées en vigueur le 1er juin 2023. Pour certaines polices, si les FAD constituent la seule option de frais d'acquisition offerte, de nouvelles cotisations peuvent être acceptées. Des renseignements supplémentaires pourraient s'avérer nécessaires.

†Plafonné à l'égard des nouveaux investisseurs - Les cotisations ne sont plus acceptées de la part des nouveaux investisseurs., ‡Plafonné à l'égard des nouveaux investissements - Les cotisations ne sont plus acceptées.

La distribution du tableau, des normes visant les antécédents et des rapports à court terme n'est pas autorisée sans l'inclusion du rapport à long terme du profil de fonds. Une description des principales caractéristiques du contrat d'assurance individuel à capital variable de la Canada Vie est présentée dans la notice explicative que vous pouvez obtenir auprès de votre conseiller. Tout montant affecté à un fonds distinct est investi aux risques du propriétaire de la police et sa valeur peut augmenter ou diminuer. Une description des principales caractéristiques du contrat d'assurance individuel à capital variable de la Canada Vie est présentée dans la notice explicative que vous pouvez obtenir auprès de votre conseiller. Les rapports produits au moyen du présent site Web visent uniquement à informer. La Canada Vie et ses sociétés affiliées, ses représentants et ses fournisseurs de contenu tiers n'offrent aucune garantie en ce qui a trait à l'exactitude, à l'exhaustivité ou à l'actualité des renseignements fournis dans le présent site Web et ne peuvent être tenus responsables des décisions de placement, des dommages ou d'autres pertes résultant de l'utilisation du site ou de son contenu. Le relevé périodique établi et envoyé par la Canada Vie est le seul rapport fiable sur les valeurs unitaires. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la Canada Vie et ses produits, visitez le site canadavie.com ou adressez-vous à votre conseiller. Au Québec, toute référence au terme conseiller correspond à conseiller en sécurité financière au titre des polices d'assurance individuelle et de fonds distincts, et à conseiller en assurance collective/en régimes de rentes collectives au titre des produits collectifs. Les fonds sont offerts par l'intermédiaire d'une police de fonds distincts établie par la Canada Vie. Canada Vie et le symbole social sont des marques de commerce de La Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie.

Information financière offerte par Fundata Canada Inc.

©Fundata Canada Inc. Tous droits réservés.