

30 avril 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



### Catégorie de fonds

Divers - Revenu et immobilier

### Date de création

05 juin 2006

**Ratio des frais de gestion (RFG)\***  
3,12 %

**Gestion du fonds**  
Conseillers immobiliers GWL inc.

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



### Répartition de l'actif (%)

Espèces et équivalents	3,7
Obligations Domestiques	2,8
Autres	93,5



### Répartition géographique (%)

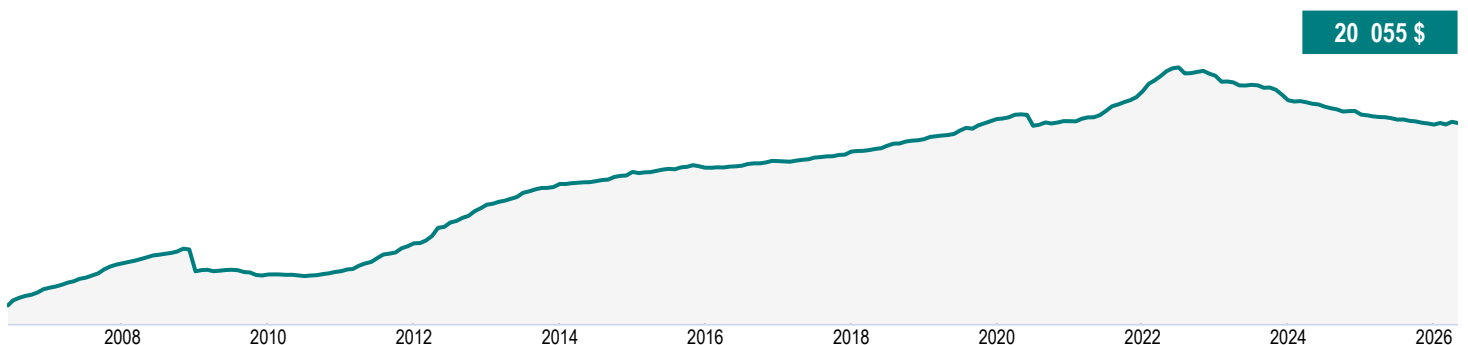
Canada	100,0
--------	-------



### Répartition sectorielle (%)

Espèces et quasi-espèces	3,7
Revenu fixe	2,8
Autres	93,5

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



# Canada Vie Immobilier Gén I

30 avril 2026

## Renseignements sur le fonds (au 30 avril 2026)

Principaux titres	%
Real Estate	93,5
Cash	3,7
Bonds	2,8
<b>Répartition totale des principaux titres</b>	<b>100,0</b>

Caractéristiques du portefeuille	
Écart-type	1,40 %
Rendement du dividende	-
Rendement à l'échéance	-
Durée (années)	-
Coupon	-
Cote de crédit moyenne	-
Capitalisation boursière moyenne (millions)	-

## Comprendre les rendements

### Rendements annuels composés (%)

1 MO	3 MO	ACJ	1 AN	3 ANS	5 ANS	10 ANS	DEPUIS CRÉATION
-0,37	-0,05	0,42	-1,60	-3,24	-0,32	1,28	3,56

### Rendements par année civile (%)

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
-2,69	-3,71	-5,96	3,95	8,16	-0,59	5,78	3,71

## Fourchette de rendements sur cinq ans (01 juillet 2006 - 30 avril 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
8,59 %	août 2015	-0,32 %	avr. 2026	4,06 %	94,41 %	169	10

### Actifs nets (millions de \$)

-

### Cours

20,06 \$

### Nombre de titres

3

### Placement initial minimal

1 000 \$

### Codes de fonds

FAD<sup>^</sup> – CLGLF059

SFANFS – CLGLN059

### 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 I

30 avril 2026

## Commentaire du fonds T1 2026

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

## Commentaires sur les marchés

Les volumes d'investissement immobilier au Canada sont demeurés modérés en 2025 par rapport aux niveaux historiques, totalisant 47,0 milliards de dollars pour l'année — une hausse de 6,3 % par rapport à 2024. Les investissements dans les segments des immeubles de bureaux et du commerce de détail ont augmenté respectivement de 51,1 % et de 16,4 % en 2025 par rapport à l'année précédente.

Les fondamentaux du marché des immeubles de bureaux ont continué de s'améliorer, soutenus par une activité de location plus soutenue, la stabilisation des taux d'inoccupation et une demande accrue des locataires dans les principaux marchés canadiens, notamment la région du grand Toronto (RGT). Cette dynamique s'est traduite par la conclusion de plusieurs baux de grande envergure liés à des mandats de grandes banques canadiennes à la fin de 2025 et au début de 2026.

Les segments industriel et du commerce de détail ont continué de faire preuve de résilience, bénéficiant d'une demande axée sur les biens essentiels, de fondamentaux locatifs favorables et d'une offre limitée d'actifs de grande qualité dans des emplacements clés. Les fondamentaux du segment multirésidentiel sont demeurés sous pression, reflétant les répercussions du recul démographique observé en 2025 et la présence du marché parallèle des copropriétés, qui ont exercé une pression modérée sur la croissance des loyers et l'absorption, et ce, malgré le maintien des moteurs structurels de la demande à long terme.

## Rendement

L'activité de location dans la région du grand Toronto (RGT) au milieu et à la fin de 2025 a donné lieu à d'importantes transactions de location qui ont commencé à se refléter dans les évaluations des actifs au premier trimestre de 2026, entraînant une appréciation du capital dans le segment des immeubles de bureaux de Toronto. Le secteur du commerce de détail a également contribué au rendement du Fonds, soutenu par une offre restreinte et une forte demande dans le segment des centres commerciaux ancrés par des épiceries.

1 Adelaide Street a contribué au rendement du Fonds. De nouvelles ententes de location ont porté le taux d'occupation engagé de l'actif à 99 %, et les flux de trésorerie mis à jour ont été intégrés au modèle d'évaluation. L'immeuble a également bénéficié d'une revitalisation du hall d'entrée achevée en 2024.

33 Yonge Street (Berczy Square) a également contribué au rendement. De nouvelles locations ont porté le taux d'occupation engagé à 94 %, les flux de trésorerie correspondants étant intégrés au modèle d'évaluation. L'actif a été amélioré par l'ajout d'un gymnase pour les locataires en 2025, ainsi que par une revitalisation du hall et des rénovations extérieures réalisées en 2026.

150 Slater Street, un immeuble de bureaux du centre-ville d'Ottawa dont le locataire principal est Exportation et développement Canada, a nui au rendement du Fonds, la transaction s'étant effectuée dans un contexte de marché contraint, marqué par une disponibilité limitée du financement et par des politiques de retour au bureau encore en évolution. Ces facteurs ont exercé une pression à la baisse sur les prix et prolongé les délais de conclusion. Le prix avait été établi de

# Canada Vie Immobilier Gén I

30 avril 2026

12 à 18 mois avant la clôture, dans un marché qui demeurerait largement perturbé. L'offre limitée d'immeubles de bureaux de catégorie A au centre-ville d'Ottawa a fait de cette transaction un point de référence pertinent pour l'évaluation des actifs dans ce marché.

Malgré la résilience globale du marché industriel de l'ouest de la RGT, le sous-marché de Milton a également nuí au rendement en raison d'un taux d'inoccupation plus élevé et de pressions sur l'offre, reflétant une concentration plus importante de produits concurrents comparativement à l'ensemble du marché industriel de la RGT.

200 Kent Street a nuí au rendement du Fonds en raison de la dynamique de ventes comparables mentionnée ci-dessus dans le marché des immeubles de bureaux du centre-ville d'Ottawa.

8350 Lawson Road a également nuí au rendement en raison de réductions des loyers de marché et d'autres ajustements aux hypothèses de location.

## Activité du portefeuille

Le sous-conseiller a accru l'exposition du Fonds au secteur résidentiel en Ontario grâce à la transition de Livmore Westboro vers un actif générateur de revenus, renforçant ainsi la pondération résidentielle et le profil de revenus du Fonds.

Le sous-conseiller a vendu un immeuble industriel nouvellement construit à Varennes, au Québec, à un utilisateur final, à une valeur supérieure à l'évaluation antérieure, réduisant ainsi l'exposition industrielle du Fonds dans ce marché.

## Perspectives

Selon le sous-conseiller, les perspectives du Fonds demeurent prudemment constructives, avec un ton de plus en plus positif par rapport aux trimestres précédents, soutenu par l'amélioration des tendances de rendement et le renforcement des fondamentaux dans le segment des immeubles de bureaux. La poursuite de l'accent mis sur des actifs de grande qualité générateurs de revenus, combinée à un recyclage discipliné du capital, pourrait bien positionner le portefeuille du Fonds afin de tirer parti de la stabilisation en cours au sein des principales catégories d'actifs immobiliers. Bien que certains défis subsistent sur les plans macroéconomique et sectoriel, l'exposition diversifiée du portefeuille, les ajustements de capital déjà réalisés ainsi que les stratégies actives mises en œuvre au niveau des actifs soutiennent la résilience et la création de valeur à long terme.

# Canada Vie Immobilier Gén I

30 avril 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 31 mars 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 31 mars 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 I

30 avril 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.

<sup>^</sup>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.

<sup>†</sup>Plafonné à l'égard des nouveaux investisseurs - Les cotisations ne sont plus acceptées de la part des nouveaux investisseurs., <sup>‡</sup>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](http://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.

