



# **Guide sur les biens immobiliers au Canada de Gestion de Placements TD**

Au 30 septembre 2023



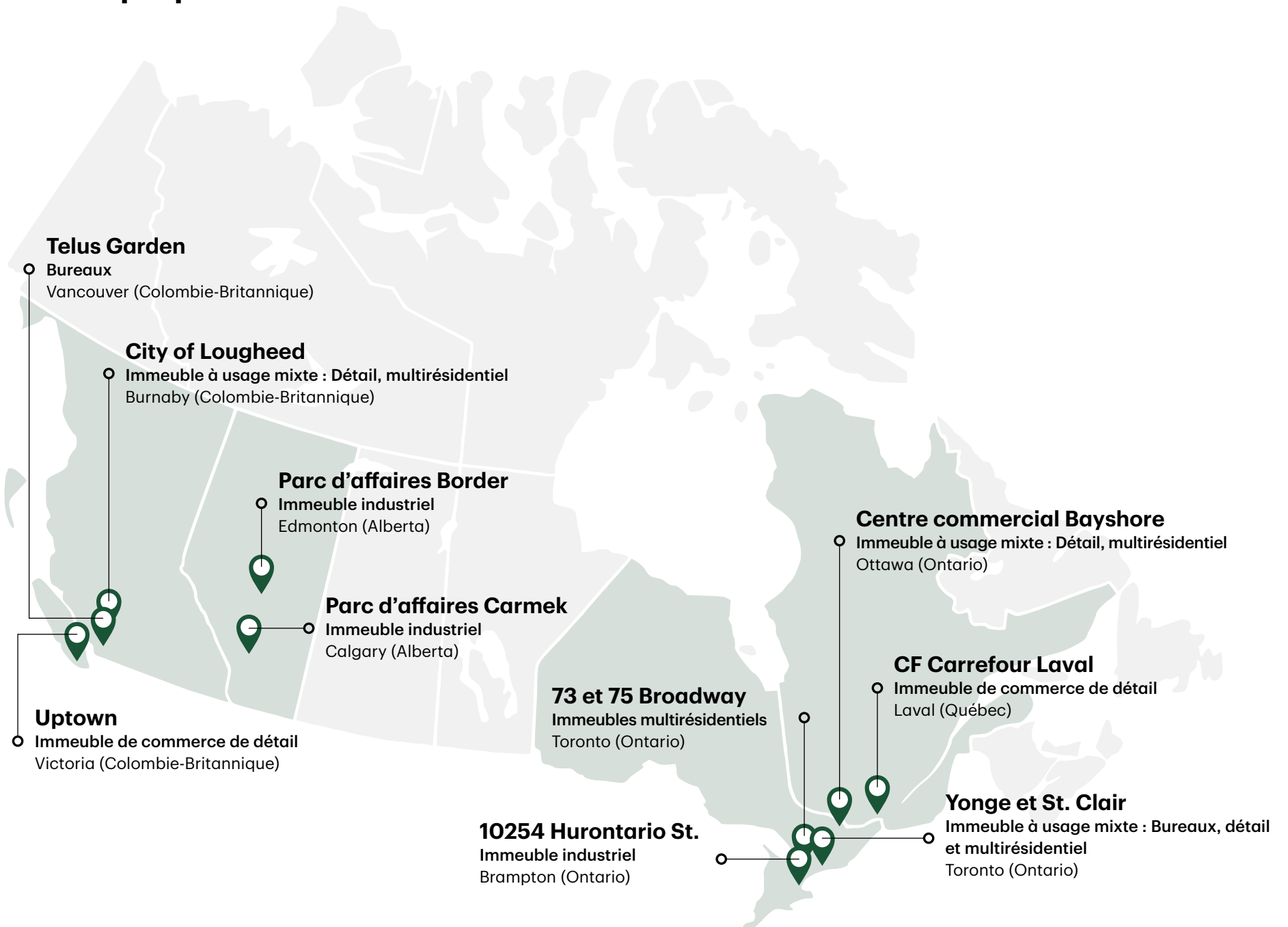
# Table des matières

---

<b>Carte des propriétés .....</b>	<b>3</b>
<b>Uptown .....</b>	<b>5</b>
<b>Telus Garden.....</b>	<b>7</b>
<b>City of Lougheed .....</b>	<b>9</b>
<b>Parc d'affaires Carmek .....</b>	<b>10</b>
<b>Parc d'affaires Border .....</b>	<b>11</b>
<b>10254 Hurontario St.....</b>	<b>13</b>
<b>73 et 75 Broadway.....</b>	<b>15</b>
<b>Yonge et St. Clair .....</b>	<b>17</b>
<b>Centre commercial Bayshore .....</b>	<b>19</b>
<b>Carrefour Laval .....</b>	<b>21</b>



# Carte des propriétés



## Avantages d'investir dans les actifs réels

Traditionnellement, cette catégorie d'actif n'était offerte qu'aux investisseurs institutionnels et aux caisses de retraite. Gestion de Placements TD Inc. (GPTD) offre des solutions de titres de créance privés et d'actifs réels aux clients de détail, y compris des prêts hypothécaires commerciaux, des titres de dette privée, de l'immobilier canadien et mondial ainsi que des infrastructures mondiales.

Les actifs alternatifs peuvent offrir des flux de revenus diversifiés, différenciés et durables et un potentiel de préservation du capital. GPTD estime que l'exposition à cette catégorie d'actif, garante d'une certaine stabilité en période de volatilité des marchés, peut améliorer les portefeuilles des clients du point de vue du risque et du rendement en offrant :

- Des sources de rendement qui, historiquement, sont moins corrélées avec les marchés boursiers
- Des flux de revenus prévisibles et croissants, attribuables aux engagements contractuels à long terme qui les sous-tendent
- Une protection contre l'inflation, ces flux de revenus étant généralement ajustés pendant leur durée ou liés à l'inflation

### Titres de créance privés

Les titres de créance privés regroupent les prêts de grande qualité et bien garantis, lesquels reposent sur des flux de trésorerie contractuels et garantis par des actifs réels.



### Actifs réels

Les actifs réels comprennent habituellement des contrats et des locations indexés à l'inflation ou dont la valeur augmente chaque année, alors que la hausse des coûts de construction est souvent corrélée avec l'augmentation de l'évaluation des actifs réels.

## Caractéristiques des actifs réels

Ils peuvent procurer une source de **rendements stables soutenus par des flux de trésorerie à long terme.**

La propriété privée d'actifs réels peut offrir une protection contre l'inflation et une **valeur ajoutée à toutes les étapes du cycle de placement.**

La diversification par type, secteur, région et profil de risque est un important outil de **gestion des risques.**

## L'obtention d'une exposition

Les propriétés comprises dans ce Guide sur les biens immobiliers au Canada de Gestion de Placements TD font partie du Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD. Il s'agit d'une offre institutionnelle diversifiée de placements immobiliers canadiens accessible au moyen des dispositifs suivants :

- Programme de gestion stratégique de portefeuille TD (PGSP TD) – Fonds de sociétés canadiennes TD et Fonds de sociétés mondiales TD
- Fonds en gestion commune d'actifs réels Greystone TD (canaux des clients à valeur nette élevée seulement).

# Uptown

## Aperçu de la propriété

Ce centre commercial expérientiel ouvert de plus de 862 000 pieds carrés est situé à Saanich, une municipalité de district au cœur de Victoria, sur l'île de Vancouver (Colombie-Britannique). Le site est situé à environ trois kilomètres au nord du centre-ville, dans le coin nord-est de l'intersection de l'autoroute Transcanadienne et de la route de Saanich. Le centre, l'un des principaux centres commerciaux à l'extérieur du centre-ville, est situé au carrefour de plusieurs grandes artères routières. Le District régional de la capitale, où il est situé, dispose d'un vaste système de transport en commun et de voies cyclables locales, ce qui encourage les employés et les consommateurs à se rendre au travail en transport en commun, en vélo ou à pied.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	Uptown
Emplacement :	Victoria (Colombie-Britannique)
Type de propriété :	Immeuble de commerce de détail
Stratégie liée aux risques :	De base
Valeur estimative :	397 400 000 \$
Taux de capitalisation :	5,2 %
Taux de capitalisation boursière comparables* :	Victoria, détail, région 5,75 %-6,25 %

\* Source : CBRE Group Inc.





# Telus Garden

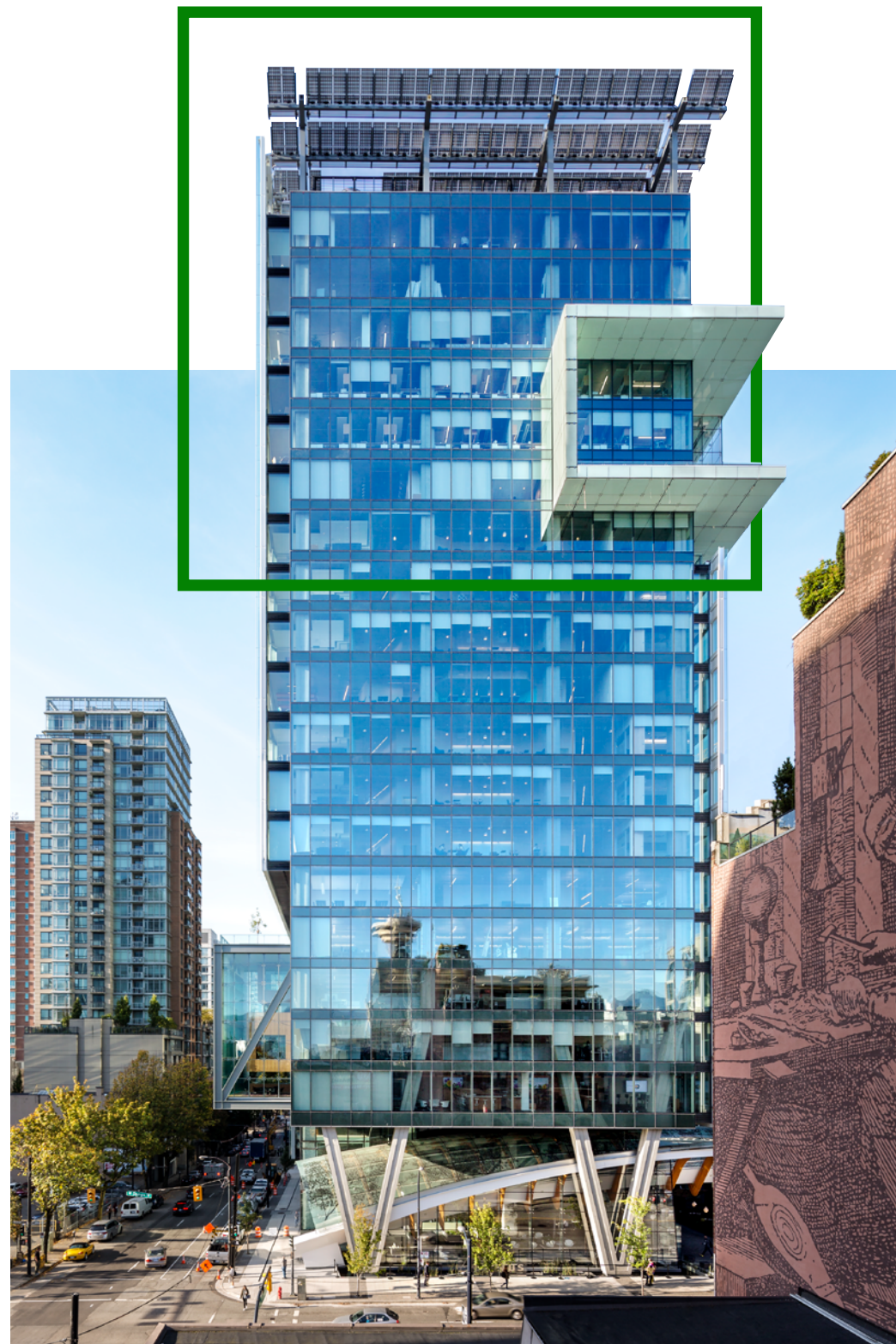
## Aperçu de la propriété

Telus Garden est une tour de bureaux de catégorie AAA de 24 étages et de 557 000 pieds carrés située au sud du centre-ville de Vancouver. Elle occupe un emplacement central à proximité de transports en commun de qualité, du centre commercial CF Pacific Centre et de projets de densification à venir. La tour affiche un faible taux d'inoccupation et une forte activité locative : taux d'occupation de 100 %, profil de locataire diversifié assorti d'engagements solides et taux de location contractuels en hausse continue. La propriété présente un rapport prêt-valeur de 35 % et une durée moyenne pondérée des baux assez longue de près de 15 ans.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	Telus Garden
Emplacement :	Vancouver (Colombie-Britannique)
Type de propriété :	Bureaux
Stratégie liée aux risques :	De base
Valeur estimative :	570 200 000 \$
Taux de capitalisation :	4,0 %
Taux de capitalisation boursière comparables* :	Vancouver, bureaux au centre-ville, cat. AA 5,00 %-5,75 %

\* Source : CBRE Group Inc.







# City of Lougheed

## Aperçu de la propriété

Le placement City of Lougheed situé à Burnaby (Colombie-Britannique) constitue un projet d'aménagement à usage mixte en plusieurs phases dans une communauté ayant un plan directeur d'aménagement. Couvrant 37 acres et 16 pâtés de maisons, il comprendra des tours résidentielles, des commerces de détail et des espaces publics. Il compte déjà un centre commercial intérieur de 541 000 pieds carrés. La collectivité voit actuellement sur son sol l'aménagement progressif d'un immeuble multirésidentiel connecté au transport en commun, qui comprendra des commerces de détail au rez-de-chaussée. La première phase du projet d'aménagement comprend trois immeubles en copropriété et une tour de logements locatifs qui sont sur le point d'être achevés et devraient être habitables avant la fin de 2024. Ce sont au total environ 1 350 logements et 230 logements locatifs qui seront créés. Ces biens immobiliers sont reliés à toute la région par la station SkyTrain du centre-ville de Lougheed, qui donne accès à la ligne Expo ainsi qu'à la ligne Millennium.

La présence actuelle de plus de 90 magasins, plus de 26 restaurants et plus de 260 unités résidentielles offre également l'occasion de créer de nouveaux aménagements résidentiels et commerciaux de grande qualité.

## Renseignements sur le placement

**Nom de la propriété :** City of Lougheed

**Emplacement :** Burnaby (Colombie-Britannique)

**Type de propriété :** Propriété à usage mixte :  
Détail, multirésidentiel

**Stratégie liée aux risques :** Valeur ajoutée

**Valeur estimative :** 1 500 000 000 \$



# Parc d'affaires Carmek

## Aperçu de la propriété

Le parc d'affaires Carmek est un projet d'aménagement progressif d'un espace industriel de premier ordre dans le comté de Rocky View (Alberta) conçu pour desservir la région du Grand Calgary. Le terrain de presque 30 acres a été acheté afin d'y construire un immeuble industriel de catégorie A de premier rang de 542 000 pieds carrés et d'une hauteur libre de 40 pieds. L'actif permet également d'acheter 52,6 acres additionnels de terrains industriels zonés et viabilisés à proximité immédiate au sud, dans le but d'aménager près de 1 000 000 de pieds carrés d'espaces industriels.

## Renseignements sur le placement

**Nom de la propriété :** Parc d'affaires Carmek

**Emplacement :** Calgary (Alberta)

**Type de propriété :** Immeuble industriel

**Stratégie liée aux risques :** Valeur ajoutée

**Valeur estimative :** 123 800 000 \$





## Parc d'affaires Border

### Aperçu de la propriété

Le parc d'affaires Border est situé juste au sud d'Edmonton (Alberta) dans l'un des principaux centres industriels de la région et à proximité de l'autoroute Queen Elizabeth II (autoroute à six voies entre Calgary et Edmonton), de la cour de triage du Canadien Pacifique et de l'aéroport international d'Edmonton.

Ce bien immobilier, un de nos plus récents projets d'aménagement, s'étend sur 481 450 pieds carrés et sur une hauteur libre de 40 pieds. L'immeuble est conçu pour être certifié LEED<sup>MD</sup>. Or grâce à l'installation de systèmes photovoltaïques qui permettront de produire une énergie abordable et durable, à raison de 740 000 mégawatts au total par année, soit l'équivalent d'environ 1 300 panneaux solaires. Il comprend également un système de pointe pour le comptage de l'énergie, des appareils de chauffage à haute efficacité sur le toit et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

### Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	Parc d'affaires Border
Emplacement :	Edmonton (Alberta)
Type de propriété :	Immeuble industriel
Stratégie liée aux risques :	Valeur ajoutée
Valeur estimative :	281 700 000 \$



# 10254 Hurontario St.

## Aperçu de la propriété

Le 10254 Hurontario St. est situé dans l'un des marchés industriels les plus intéressants du Canada, à Brampton (Ontario). Il est bien relié aux autoroutes de la série 400 et adjacent aux lignes de chemin de fer et à l'accès ferroviaire du Chemin de fer Canadien Pacifique, ainsi qu'à l'aéroport international Pearson de Toronto et au centre-ville de Toronto. Le bien comprend un ensemble d'immeubles industriels de nouvelle génération s'étendant sur plus de 75 acres et répartis en cinq propriétés : 10254 Hurontario (immeuble Canadian Tire), 90 et 100 Whybank Drive, 398 et 415 Railside Drive.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété : 10254 Hurontario St.

Emplacement : Brampton (Ontario)

Type de propriété : Immeuble industriel

Stratégie liée aux risques : De base

Valeur estimative : 465 000 000 \$





# 73 et 75 Broadway

## Aperçu de la propriété

Le bien au 75 Broadway Avenue est un immeuble multirésidentiel de 10 étages situé dans l'un des quartiers les plus recherchés de Toronto (Ontario), au croisement des rues Yonge et Eglinton. Le bien au 73 Broadway Avenue, encore en développement, comprendra l'accroissement du site existant, qui comptera 38 étages, soit environ 330 logements locatifs et un espace aménagé de 15 000 pieds carrés à l'intérieur et à l'extérieur. L'occupation est prévue pour le deuxième trimestre de 2025. L'aménagement de la ligne de train léger Crosstown redéfinit son accessibilité et augmente son attrait.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété : 73 et 75 Broadway

Emplacement : Toronto (Ontario)

Type de propriété : Immeubles multirésidentiels

Stratégie liée aux risques : Valeur ajoutée

Valeur estimative : 200 100 000 \$







# Yonge et St. Clair

## Aperçu de la propriété

Le portefeuille Yonge et St. Clair, situé à Toronto (Ontario), comprend plus de 1 200 000 pieds carrés d'immeubles commerciaux liés au transport en commun. Cet emplacement offre une combinaison de neuf actifs différents avec une façade importante et une excellente desserte, ainsi qu'un accès direct à la station de métro et au réseau de tramway de la Commission de transport de Toronto (TTC). GPTD se trouve être l'heureuse propriétaire de biens situés aux quatre coins de cette grande intersection canadienne, ce qui lui offre une bonne maîtrise locative de ce sous-marché.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	Yonge et St. Clair
Emplacement :	Toronto (Ontario)
Type de propriété :	Immeubles à usage mixte : Bureaux, détail et multirésidentiel
Stratégie liée aux risques :	De base
Valeur estimative :	815 700 000 \$





# Centre commercial Bayshore

## Aperçu de la propriété

Le centre commercial super-régional Bayshore jouit d'une superficie de plus de 894 200 pieds carrés d'espace de commerce de détail dans la capitale du Canada. Il affiche un taux d'occupation de 98 %, comptant d'importants locataires comme Walmart, Apple, Zara, Ariztia et Banana Republic. Bayshore affiche des ventes de plus de 880 \$ par pied carré, ce qui correspond à une hausse de plus de 60 % depuis son acquisition, et est privilégié par les acheteurs et plus de 190 détaillants en raison d'une connectivité sans pareil. Cet emplacement pourrait également accueillir 500 unités multirésidentielles de plus.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	Centre commercial Bayshore
Emplacement :	Ottawa (Ontario)
Type de propriété :	Immeuble à usage mixte : Détail, multirésidentiel
Stratégie liée aux risques :	De base
Valeur estimative :	361 200 000 \$
Taux de capitalisation :	5,7 %
Taux de capitalisation boursière comparables* :	Ottawa, commerce de détail, régional 6,00 %-6,25 %

\* Source : CBRE Group Inc.





# Carrefour Laval

## Aperçu de la propriété

Le CF Carrefour Laval est l'un des immeubles de commerce de détail les plus productifs du Québec. Ce centre commercial super-régional à Laval présente un potentiel d'aménagement résidentiel futur. Il occupe un emplacement de choix de 1 254 000 pieds carrés relié à deux grandes artères routières. Détenu en copropriété avec l'un des plus importants exploitants d'immeubles et de centres commerciaux au Canada, il présente un solide profil locatif, comptant parmi ses locataires des enseignes de luxe, des restaurants haut de gamme et de nombreux détaillants uniques en leur genre.

## Renseignements sur le placement

Nom de la propriété :	CF Carrefour Laval
Emplacement :	Laval (Québec)
Type de propriété :	Immeuble de commerce de détail
Stratégie liée aux risques :	De base
Valeur estimative :	1 160 000 000 \$
Taux de capitalisation :	4,9 %
Taux de capitalisation boursière comparables* :	Montréal, détail, régional 6,25 %-6,75 %

\* Source : CBRE Group Inc.





# Nous pensons que cette catégorie d'actif peut améliorer la diversification et être source de valeur à long terme pour les portefeuilles des clients.

Pour en savoir plus, veuillez communiquer avec votre professionnel des placements.

Suivez Gestion de Placements TD



Source des renseignements et points de vue présentés : Gestion de Placements TD Inc., au 30 septembre 2023.

Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de Placements TD Inc. à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Les graphiques et les tableaux sont utilisés uniquement à des fins d'illustration et ne reflètent pas les valeurs ou les rendements futurs des placements. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Les portefeuilles du Programme de gestion stratégique de portefeuille TD et les portefeuilles du Programme de gestion privée de portefeuille TD se composent des Fonds gérés TD, lesquels sont gérés par Gestion de Placements TD Inc., une filiale en propriété exclusive de La Banque Toronto-Dominion. Les portefeuilles du Programme de gestion stratégique de portefeuille TD sont offerts par l'intermédiaire de Planification financière, Gestion de patrimoine TD et de Conseils de placement privés, Gestion de patrimoine TD. Les portefeuilles du Programme de gestion privée de portefeuille TD et les portefeuilles du Programme de gestion stratégique de portefeuille TD sont offerts par l'intermédiaire de Gestion de portefeuille, Gestion de patrimoine TD. Les Fonds gérés TD qui sont des actions d'une société de fonds communs de placement sont émis par Catégorie Société Fonds Mutuels TD Ltée. Le présent document peut contenir des déclarations prospectives qui sont de nature prévisionnelle et qui peuvent comprendre des termes comme « prévoir », « s'attendre à », « compter », « croire », « estimer » ainsi que les formes négatives de ces termes. Les déclarations prospectives sont fondées sur des prévisions et des projections à propos de facteurs généraux futurs concernant l'économie, la politique et les marchés, comme les taux d'intérêt, les taux de change, les marchés boursiers et financiers, et le contexte économique général; on suppose que les lois et règlements applicables en matière de fiscalité ou autres ne feront l'objet d'aucune modification et qu'aucune catastrophe ne surviendra. Les prévisions et les projections à l'égard d'événements futurs sont, de par leur nature, assujetties à des risques et à des incertitudes que nul ne peut prévoir. Les prévisions et les projections pourraient s'avérer inexactes dans l'avenir. Les déclarations prospectives ne garantissent pas les résultats futurs. Les événements réels peuvent différer grandement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives. De nombreux facteurs importants, y compris ceux énumérés plus haut, peuvent contribuer à ces écarts. Vous ne devriez pas vous fier aux déclarations prospectives. Gestion de Placements TD Inc. est une filiale en propriété exclusive de La Banque Toronto-Dominion. <sup>MD</sup> Le logo TD et les autres marques de commerce TD sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou de ses filiales.