



# Le moment est-il venu d'investir dans l'immobilier mondial?

Avec la réouverture des économies mondiales grâce aux campagnes de vaccination contre la COVID-19, les **actifs immobiliers commerciaux à l'échelle mondiale prouvent leur résilience**. Cela concerne également les actifs qui ont été touchés par les mesures de confinement gouvernementales au début de la pandémie, comme ceux du secteur du commerce de détail, qui commence maintenant à se rétablir. Par conséquent, l'immobilier commercial continue d'offrir des occasions intéressantes aux investisseurs institutionnels qui recherchent des rendements ajustés au risque stables à long terme.

Toutefois, la réouverture n'a pas lieu au même rythme pour tous les pays. Cela signifie que les investisseurs doivent adopter une approche stratégique à l'égard de leurs placements immobiliers mondiaux en augmentant leur exposition aux régions qui offrent les rendements

ajustés au risque les plus intéressants, tout en gérant efficacement le risque. Cet article met en évidence les avantages d'investir dans l'immobilier mondial dans la conjoncture actuelle.

# Résilience éprouvée en période de perturbations économiques

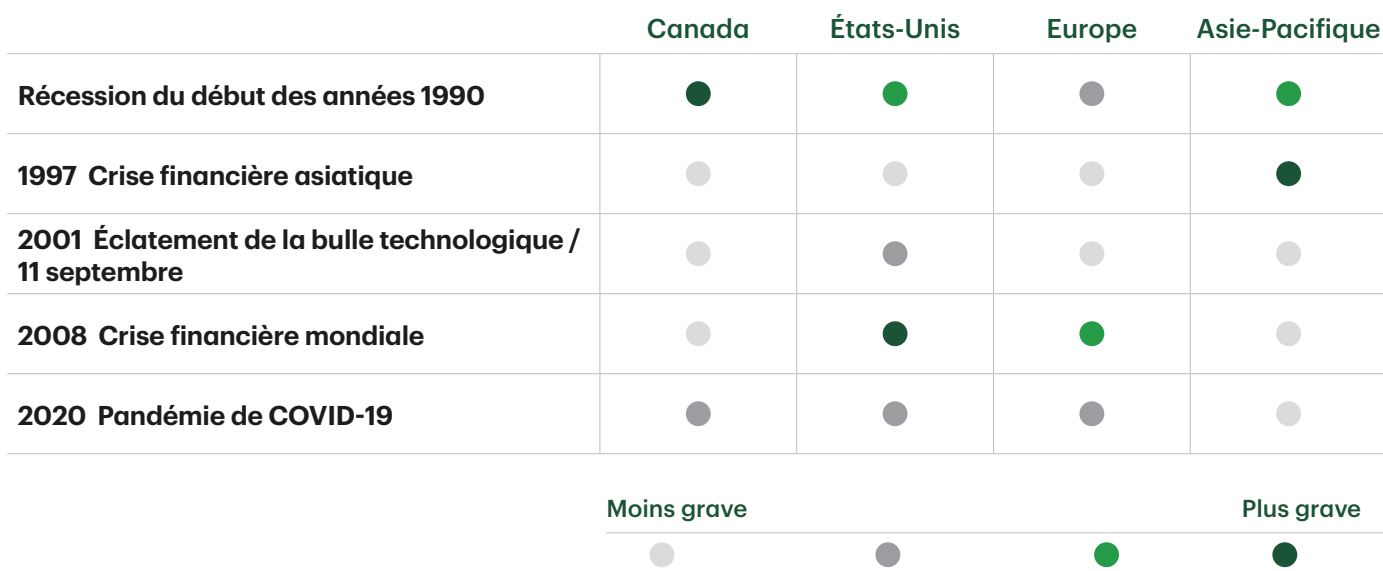
La pandémie de COVID-19 a mis à l'épreuve la résilience de diverses catégories d'actif. L'immobilier commercial mondial détenu par des institutions s'est révélé relativement résilient, surtout par rapport aux autres segments touchés par les perturbations économiques.

Les chocs économiques ont tendance à avoir des répercussions différentes à l'échelle mondiale. Par conséquent, les placements grâce à une solution immobilière mondiale diversifiée atténuent l'incidence potentielle de chocs économiques particuliers sur un portefeuille (voir la **figure 1**).

C'est également vrai dans le cas de la pandémie de COVID-19, en partie à cause de l'entrée décalée des différents pays dans la crise sanitaire mondiale

et des diverses mesures d'intervention imposées par les gouvernements. Par exemple, la plupart des pays développés de l'Asie-Pacifique ont démontré leur capacité à contenir le virus. Cette situation est probablement attribuable au fait que la pandémie s'est amorcée tôt dans ces pays et que ceux-ci ont déjà connu d'autres crises sanitaires, comme les épidémies du syndrome respiratoire aigu sévère et du syndrome respiratoire du Moyen-Orient. Comme en ont témoigné les perturbations économiques causées par un événement exogène comme la pandémie de COVID-19, une exposition équilibrée à plusieurs régions peut permettre d'améliorer la résilience du portefeuille et sa diversification.

**Figure 1 : Incidence des chocs historiques sur l'immobilier mondial**



Source : Gestion de Placements TD Inc.

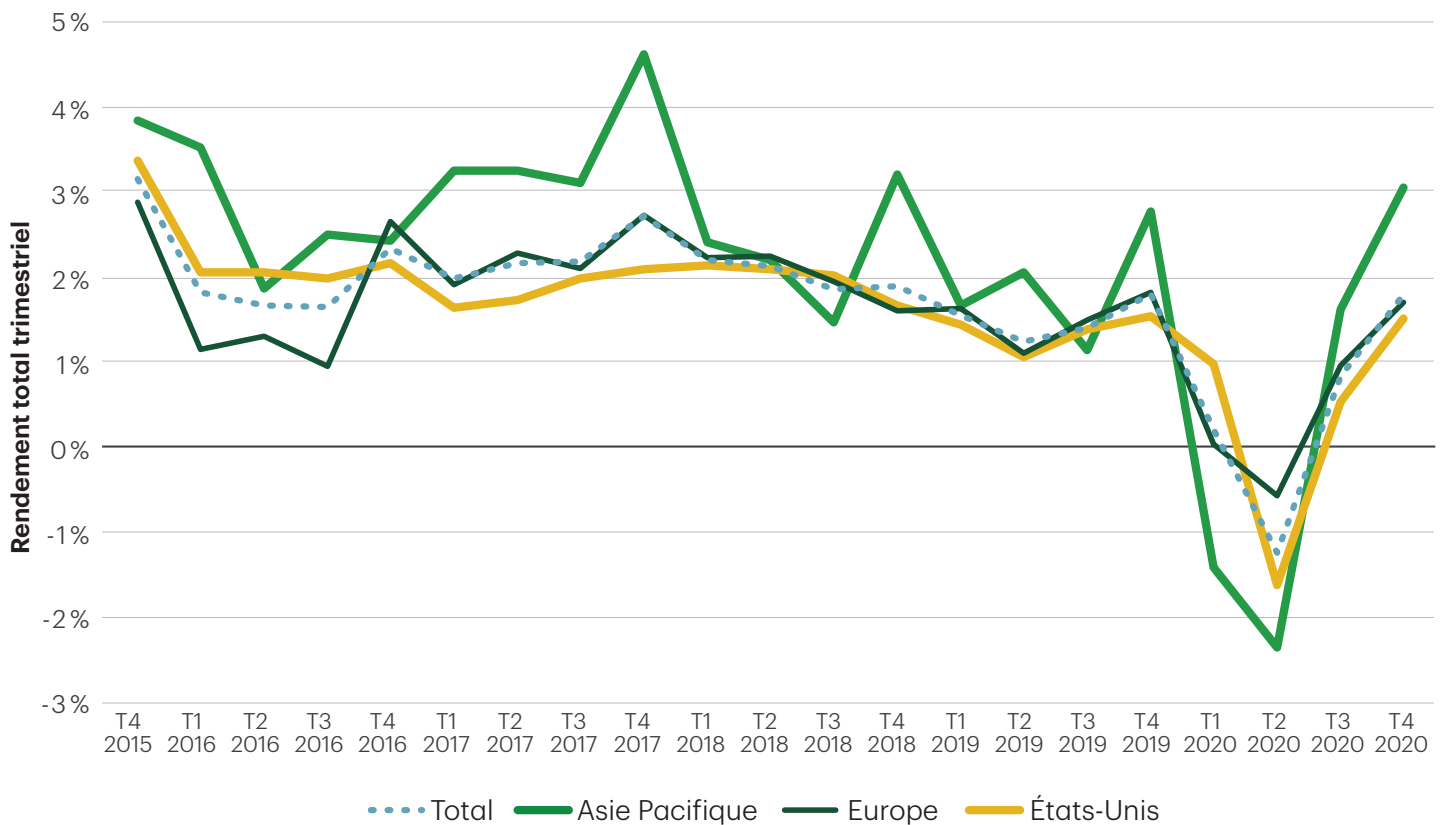
# Résilience

# La reprise économique est bien amorcée à l'échelle mondiale

La reprise économique est bien amorcée dans plusieurs pays grâce à l'endiguement généralisé du virus, à l'assouplissement des restrictions et à l'accélération des campagnes de vaccination. Le Royaume-Uni et les États-Unis ont fait d'importants progrès dans leurs

programmes de vaccination, ce qui a permis à ces régions d'amorcer un retour à la normale. Depuis le début de la pandémie au début de 2020, les rendements totaux des placements immobiliers mondiaux par région se sont rapidement redressés.

**Figure 2 : Les rendements totaux des placements immobiliers mondiaux par région se sont redressés**



Source : Indices des fonds immobiliers mondiaux ANREV, INREV et NCREIF. Au 31 décembre 2020.

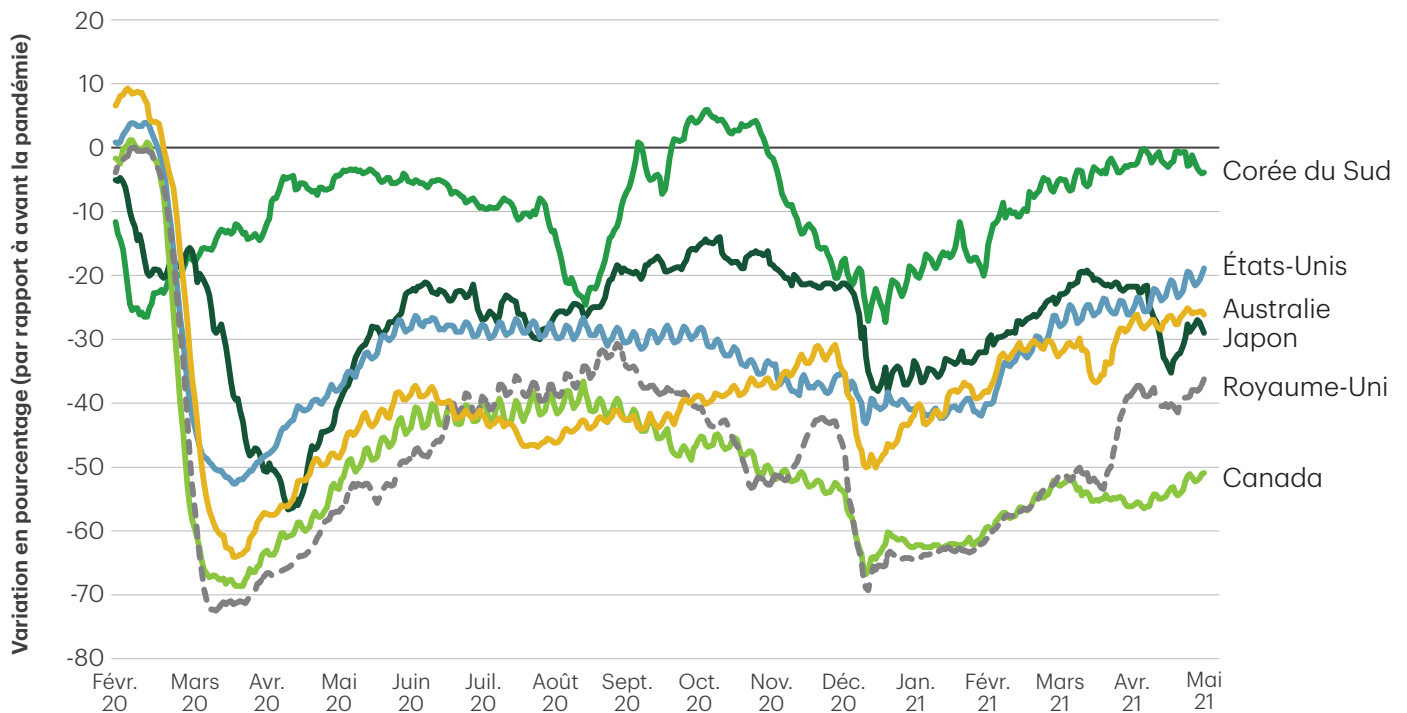
# Redressés

## Amélioration de l'achalandage des transports en commun

L'utilisation du transport en commun a diminué durant la pandémie. Fait intéressant, des pays comme la Corée du Sud, qui avaient plus d'expérience en matière d'infections virales, ont enregistré une baisse moins prononcée de leur utilisation des transports en commun. Étant donné l'endigement réussi du virus et les campagnes de vaccination, l'hésitation à utiliser les transports en commun commence à s'atténuer. Cette

situation souligne l'importance des centres urbains et de transport en commun à l'aube d'une reprise complète de l'économie mondiale. Comme le montre la **figure 3**, le nombre d'utilisateurs des transports en commun renoue lentement avec les niveaux d'avant la pandémie dans plusieurs pays depuis le creux atteint durant la pandémie.

**Figure 3 : L'achalandage des transports en commun augmente parallèlement à la baisse des taux d'infection**



Remarque : Ces données montrent que le nombre de visiteurs aux stations de transport en commun a changé par rapport à ce qu'il était avant la pandémie.

Source : « Rapports sur la mobilité de la communauté – COVID-19 », Google. En date de mai 2021<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : <https://www.google.com/covid19/mobility/?hl=fr/>

# Augmente

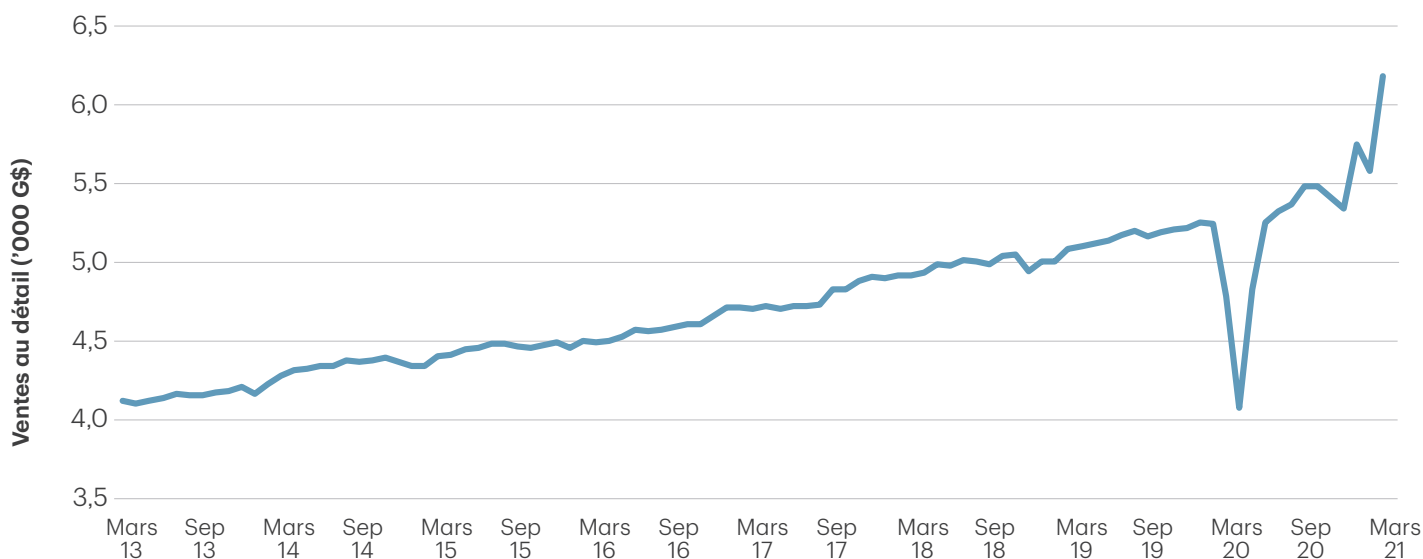


## Optimisme renouvelé dans le secteur du commerce de détail

La confiance des investisseurs à l'égard des actifs du commerce de détail commence à augmenter, en particulier en ce qui a trait aux centres commerciaux fermés, qui ont été touchés de façon disproportionnée par les restrictions imposées par les gouvernements et les périodes de confinement. Les actifs du commerce de détail montrent maintenant leur capacité à se redresser. Selon l'indice des centres commerciaux de Placer.ai,

50 des principaux centres commerciaux aux États-Unis ont enregistré une hausse de 25 % de l'achalandage au premier trimestre de 2021<sup>2</sup>. La demande refoulée des consommateurs désireux de dépenser leurs économies excédentaires accumulées pendant la quarantaine s'est depuis traduite par une hausse des dépenses de détail, ce qui laisse croire que ces tendances soutiendront un redressement continu des ventes au détail.

**Figure 4 : Les ventes au détail aux États-Unis se sont redressées**



Source : U.S. Census Bureau. Au 31 mars 2021.

<sup>2</sup> Source : <https://www.placer.ai/blog/mall-index-march-2021-update/>

# Optimisme

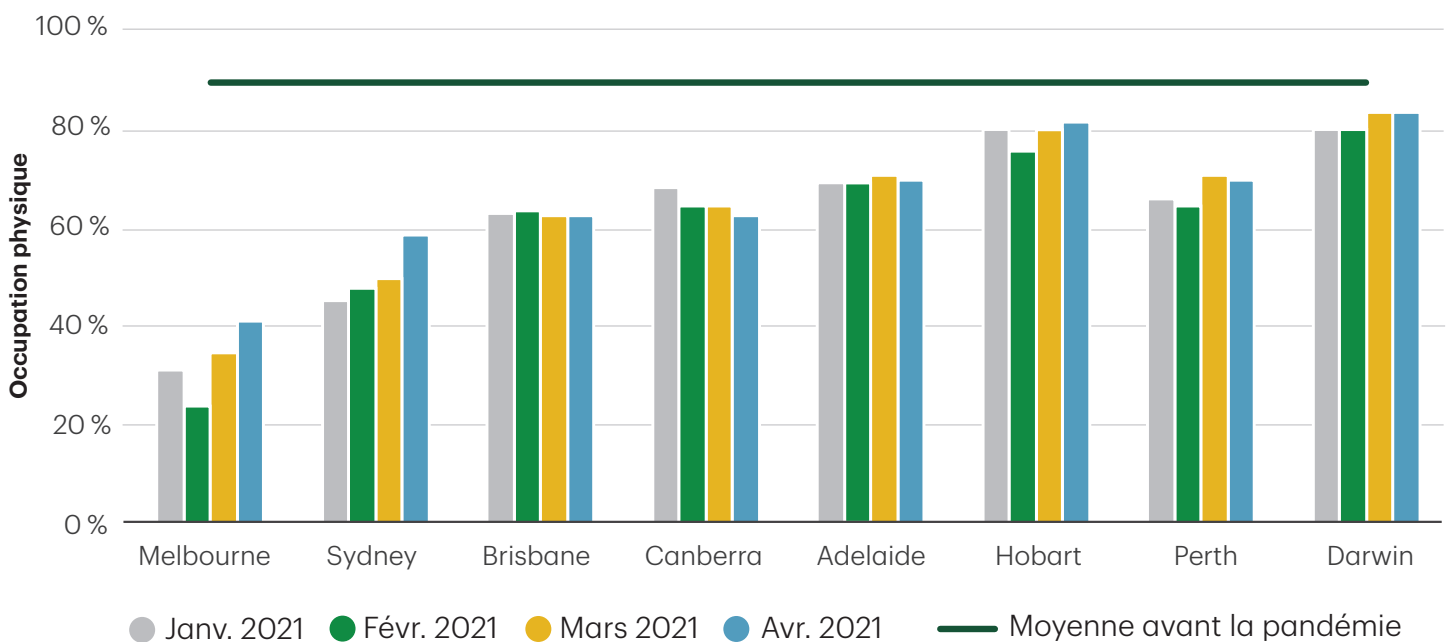
## Résilience des immeubles de bureaux de grande qualité

On a beaucoup parlé de la tendance du travail à la maison. L'Australie est un bon exemple de pays qui a connu des éclosions périodiques de COVID-19 dans certaines villes, tandis que d'autres ont mieux réussi à contenir le virus. Dans les villes qui ont réussi à contenir le virus, l'utilisation des bureaux a légèrement diminué, tandis que dans les villes qui y sont moins bien parvenues, l'occupation physique des bureaux a diminué davantage. Melbourne et Sydney ont réussi à contenir le virus de janvier à avril 2021, ce qui a entraîné une augmentation de l'occupation physique des bureaux (voir la **figure 5**). Nous observons des thèmes similaires à l'échelle mondiale : à mesure que les lieux de

travail rouvrent, les villes constatent une augmentation de l'occupation physique des bureaux.

Selon un sondage des occupants australiens réalisé par ARA Asset Management en 2021, la transition vers une plus grande souplesse en matière de travail à la maison devrait constituer une tendance à long terme<sup>3</sup>. Toutefois, la plupart des répondants s'attendent à ce que leur présence physique dans les bureaux demeure inchangée à court terme, mais à ce que l'accent à long terme soit mis sur la modification et l'amélioration des bureaux pour les activités qui s'exercent mieux en personne, comme les travaux collaboratifs et les rencontres avec les clients.

**Figure 5 : Les employés australiens retournent au bureau**



Source : Property Council of Australia. Les chiffres sont fondés sur les réponses des membres du Property Council of Australia qui possèdent ou gèrent des immeubles de bureaux au centre-ville. Les résultats pour Perth ont été enregistrés lors de la récente période de confinement, mais reflètent une évaluation globale de l'occupation pour le mois d'avril. En date d'avril 2021.

<sup>3</sup> Source : <https://www.ara-group.com/docs/default-source/default-document-library/future-of-office---australia-occupier-survey-report-may-2021262ac8fa14366a6a9174ff000052427f.pdf?sfvrsn=0>

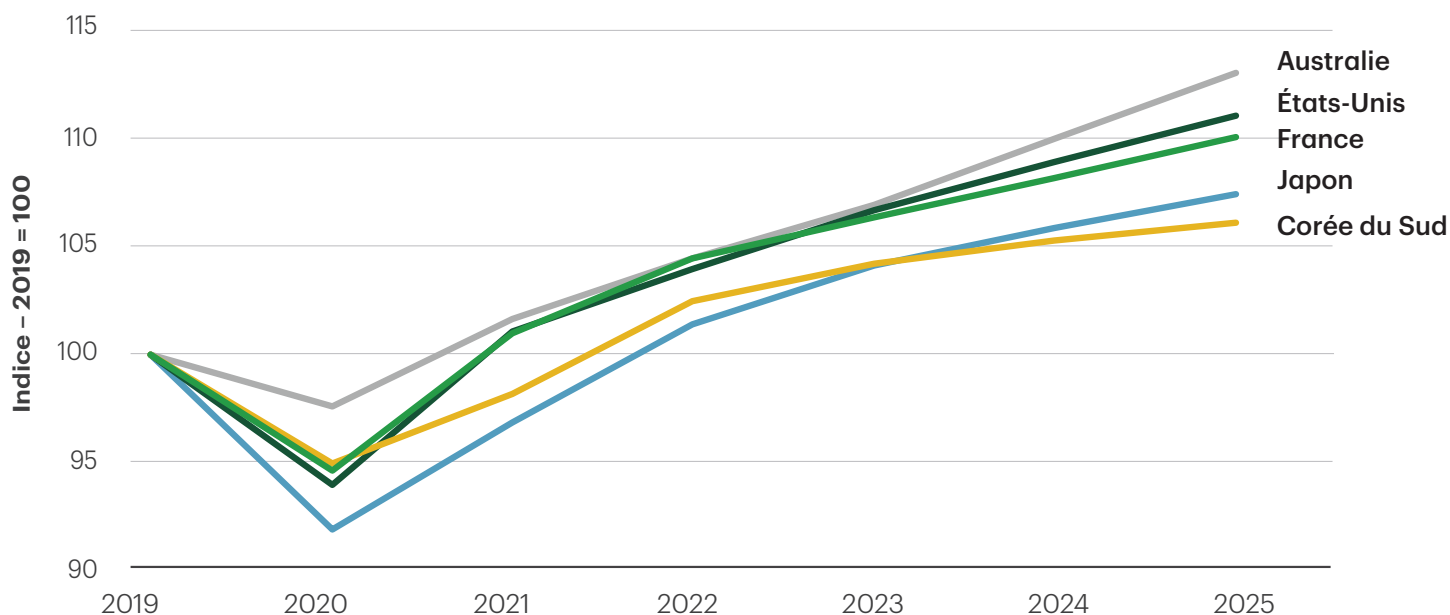
# Résilience

## La réouverture des économies donne lieu à une croissance positive des PIB

Avec la réouverture des économies qui se poursuit, le PIB devrait augmenter dans plusieurs pays et favoriser la croissance du marché immobilier commercial mondial. Comme le montre la **figure 6**, la lutte efficace contre le

virus en Australie a permis au pays de devenir l'un des chefs de file mondiaux en matière de croissance du PIB, suivi des États-Unis.

**Figure 6 : Forte croissance du PIB prévue au cours des cinq prochaines années**



Source : Oxford Economics. En date de juin 2021.





# Tendances accélérées à surveiller

Ce qui rend la conjoncture économique actuelle unique, c'est que même si certaines données fondamentales de l'immobilier ont été touchées par les perturbations, d'importantes tendances qui existaient avant la pandémie se sont accélérées pour adopter des caractéristiques plus structurelles. Les investisseurs qui songent à effectuer des placements immobiliers mondiaux devraient envisager de positionner leurs

portefeuilles de façon tactique afin de tirer parti des conditions actuelles du marché, tout en adoptant des positions stratégiques à long terme capables de profiter des tendances structurelles. Une stratégie immobilière à gestion active peut aider les investisseurs à investir dans différents types de propriétés et régions qui connaissent des tendances favorables.

## Adoption du commerce électronique

Le magasinage en ligne n'est pas un phénomène nouveau pour le consommateur moyen. Comme certains magasins ont dû subir des fermetures intermittentes tout au long de la pandémie, les consommateurs ont modifié leurs habitudes de magasinage en utilisant d'autres moyens, comme le commerce électronique. L'adoption du commerce électronique s'est intensifiée ces dernières années, mais en raison de ce changement dans les habitudes d'achat des consommateurs, on s'attend à ce que la pénétration du commerce électronique augmente au cours des prochaines années. Par exemple, au Royaume-Uni, le commerce électronique représentait 21,8% du chiffre d'affaires total en 2019 et devrait atteindre 32,1% d'ici 2024<sup>4</sup>.

La hausse de la demande pour le commerce électronique s'est traduite par une augmentation substantielle de la demande de location pour les

entrepôts et les locaux de logistique et de distribution. Les taux de location ont augmenté rapidement, tandis que les taux d'inoccupation demeurent à des creux historiques, en particulier dans les marchés où l'offre est restreinte.

Le marché des produits industriels en Australie est un excellent exemple de marché qui devrait profiter d'une adoption accélérée du commerce électronique. Bien que les ventes au détail en ligne de l'Australie aient été inférieures à celles d'autres pays, comme les États-Unis, la croissance de la population australienne, conjuguée à une modeste croissance de l'offre de produits industriels, devrait faire grimper les loyers du secteur industriel et comprimer davantage les taux de capitalisation à court terme. Ce phénomène s'ajoute au fait que la plupart des grands marchés australiens comme Melbourne et Sydney offrent toujours des prix attrayants par rapport à plusieurs villes carrefours mondiales.

<sup>4</sup> Source : Insider Intelligence Inc. UK Ecommerce 2020 report: <https://www.emarketer.com/content/uk-ecommerce-2020>





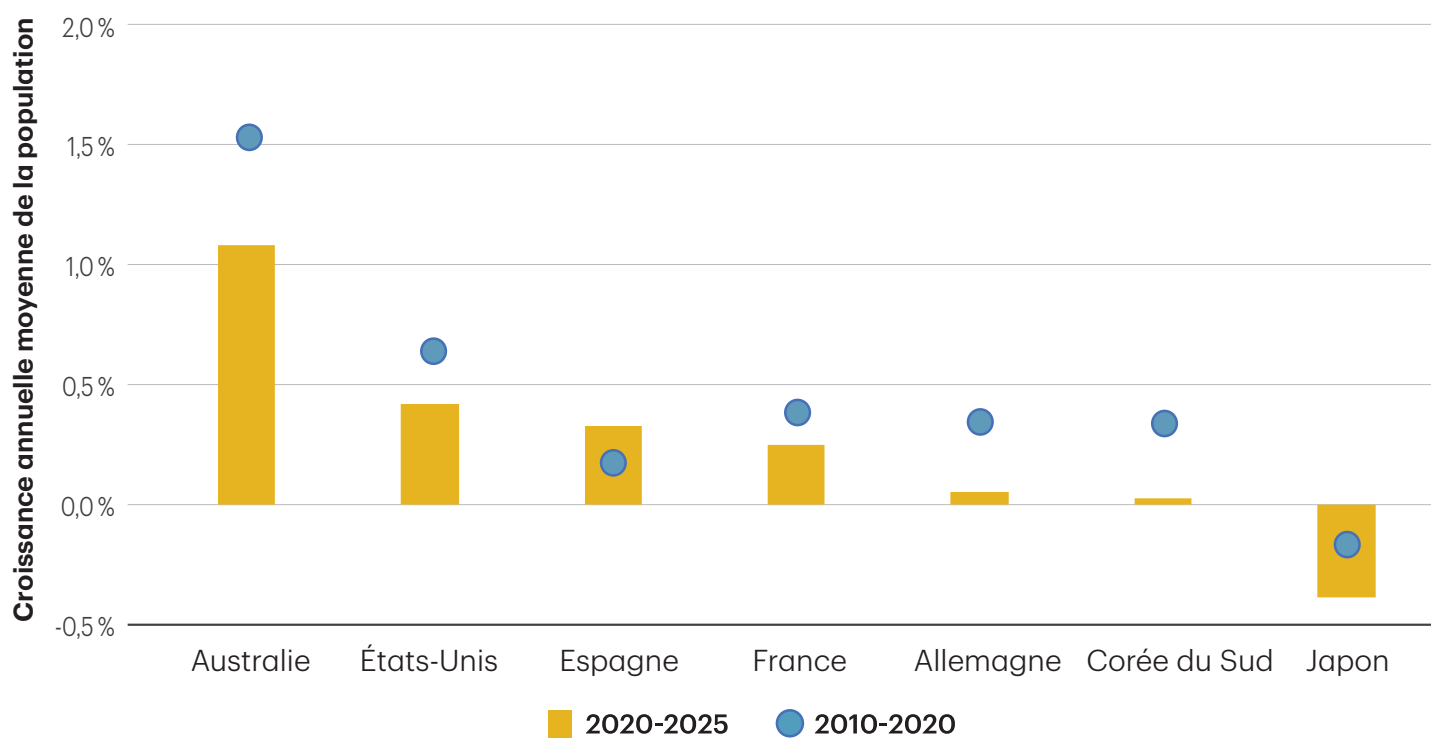
# Croissance de la population et tendances migratoires favorables

La croissance de la population, alimentée par l'immigration internationale, a été fortement freinée par la fermeture des frontières internationales. Toutefois, on s'attend à ce que la forte croissance de la population se poursuive avec la réouverture des frontières, lorsque les villes seront de nouveau disposées à attirer les immigrants grâce à leurs possibilités d'emploi, à leur qualité de vie et à la qualité de leurs installations. Par exemple, le programme de migration de l'Australie aura

pour priorité d'attirer de nouveaux arrivants hautement qualifiés et instruits au cours des deux prochaines années afin d'accroître le nombre d'immigrants<sup>5</sup>.

Dans l'ensemble, la croissance de l'immigration internationale devrait profiter à tous les types de propriétés, en particulier les immeubles multirésidentiels dans les marchés où les coûts d'accès à la propriété sont élevés et où l'offre est restreinte.

**Figure 7 : Reprise prévue de la croissance de la population**



Source : Oxford Economics. En date de juin 2021.

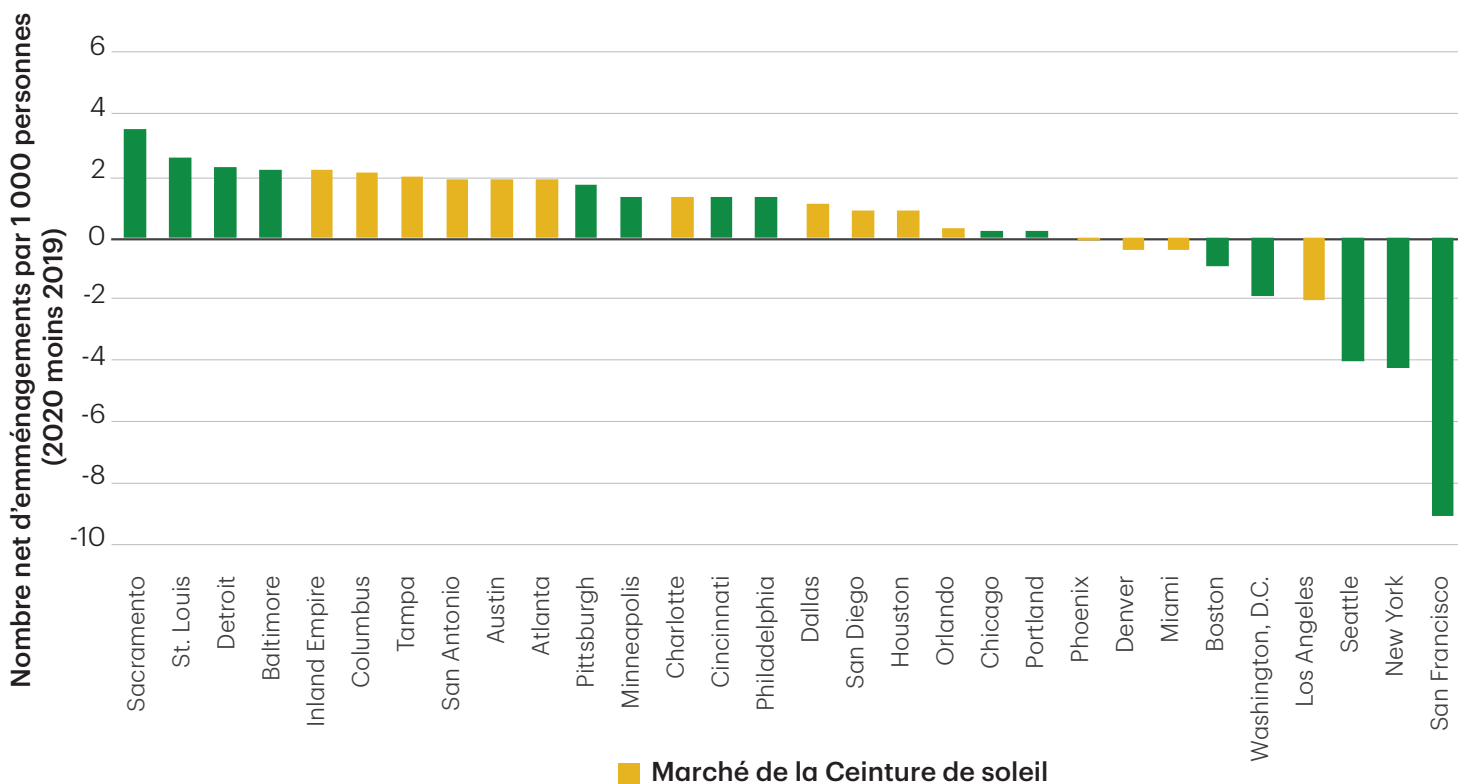
<sup>5</sup>Source: Australian Government Department of Home Affairs: <https://immi.homeaffairs.gov.au/what-we-do/migration-program-planning-levels#:~:text=The%20Migration%20Program%20is%20designed,of%20160%2C000%20for%202020%2D21.&text=At%20least%203%2C000%20Child%20places%20will%20be%20available%20in%202020%2D21>.

Aux États-Unis, nous avons observé un changement démographique notable au cours des 10 années précédant la pandémie de COVID-19. Les marchés de la Ceinture de soleil ont mené le bal en termes de croissance de la population totale, laquelle était alimentée par la migration intérieure. Certaines entreprises et certains particuliers cherchant un répit des marchés plus coûteux des villes carrefours telles que New York et San Francisco, certains marchés de la Ceinture de soleil sont devenus les bénéficiaires nets de l'exode des grands centres urbains traditionnels (voir la **figure 8**).

La migration intérieure vers les marchés de la Ceinture de soleil était déjà amorcée avant la pandémie,

mais la COVID-19 semble avoir accentué une autre tendance préexistante : l'expansion et la relocalisation d'entreprises prestigieuses vers la Ceinture de soleil. Cette tendance s'est accentuée avec les annonces récentes d'Apple, de CBRE, de Hewlett Packard Enterprise, d'Oracle et de Tesla, comme quoi ces sociétés ont l'intention d'établir de nouveaux bureaux dans les marchés de la Ceinture de soleil. Cette nouvelle tendance représente une occasion pour les marchés de la Ceinture de soleil de profiter d'une accélération de la croissance de leur population et de leur économie et continuera d'en faire des marchés attrayants du point de vue de l'immobilier commercial.

**Figure 8 : Les gens déménagent vers les marchés de la Ceinture de soleil aux États-Unis**



Source: CBRE, avec les données des Services postaux des États-Unis. Au 31 décembre 2020.

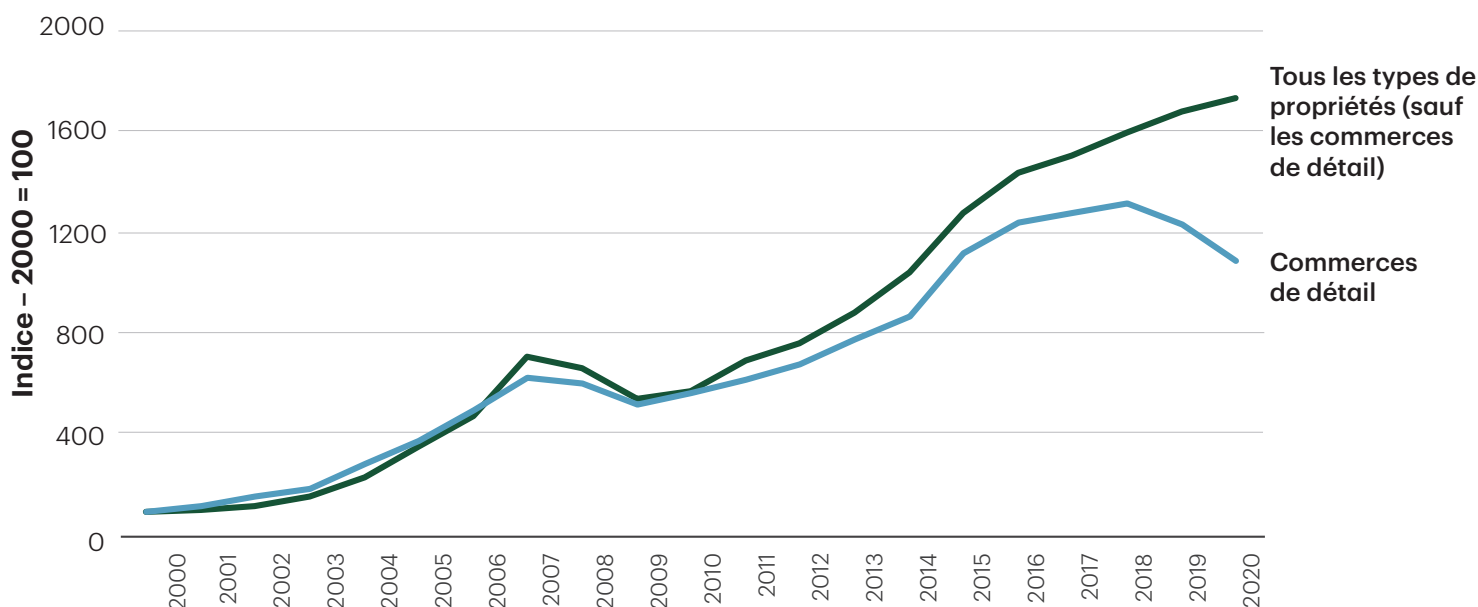
# Migration

## Occasions dans le segment du commerce de détail

Du point de vue de l'évaluation, les actifs du commerce de détail sont ceux qui ont le plus souffert comparativement aux autres types de propriétés. En fait, aux États-Unis, la croissance des prix des actifs de commerce de détail a été inférieure à celle des autres types de propriétés depuis 2010, ce qui s'explique en grande partie par les effets du commerce électronique et maintenant par l'incertitude causée par la pandémie (voir la **figure 9**). Toutefois, avec la réouverture des

magasins, il y a lieu de croire que les prix de bon nombre de ces actifs (comme les centres commerciaux fermés) ont été touchés de façon disproportionnée et que cet écart de prix dans le secteur du commerce de détail ne perdurera probablement pas à long terme. Les investisseurs ont ainsi l'occasion de continuer à détenir ou d'acquérir des actifs du commerce de détail de premier ordre à des endroits plus densément peuplés et desservis par les transports en commun.

**Figure 9 : L'écart d'évaluation des actifs du commerce de détail s'est creusé aux États-Unis.**



Source : Indice MSCI U.S. Annual Property. Au 31 décembre 2020. © MSCI Inc. et ses concédants, 2021. Tous droits réservés.

De plus, le fait de détenir un portefeuille diversifié de différents sous-types de commerces de détail permet aux investisseurs d'atténuer le caractère cyclique et la volatilité de l'économie au moyen de placements stratégiques dans des immeubles de commerce de détail essentiels et axés sur les magasins d'alimentation. Au cours de la pandémie, le secteur du commerce de détail dans l'ensemble a fait face à des corrections

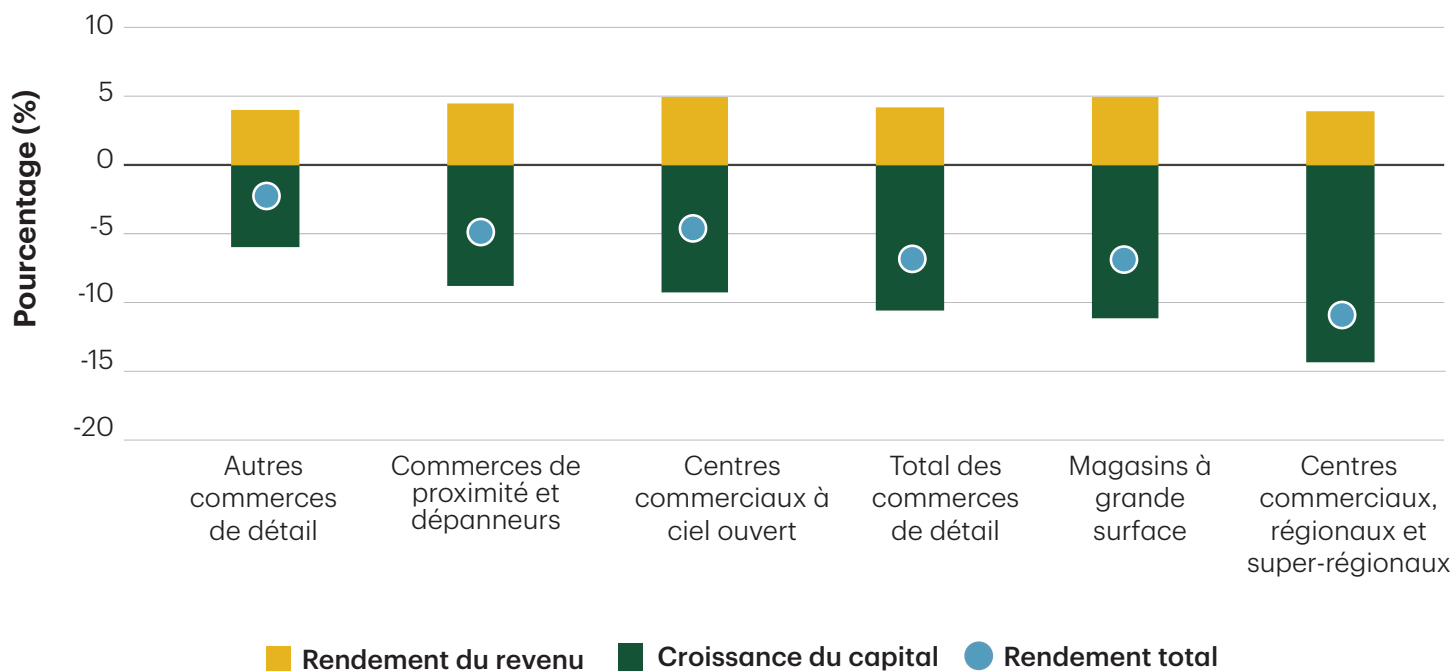
à la baisse de ses évaluations. Toutefois, les actifs du commerce de détail axés sur les magasins d'alimentation et les commerces essentiels (p. ex., les magasins de quartier et de proximité, les dépanneurs, les banques, etc.) ont été moins touchés (voir la **figure 10**). Par exemple, les magasins d'alimentation allemands ont joué un rôle essentiel dans la distribution d'aliments « au dernier kilomètre » aux consommateurs.



Étant donné que ces commerces ont tendance à être essentiels et à offrir une grande commodité, nous avons observé un taux élevé de perception des loyers, entre 95 et 99 %, tout au long de la pandémie. Malgré

la croissance du commerce électronique, ces actifs devraient demeurer résilients en raison de leur caractère essentiel et de la périssabilité des articles qu'ils vendent, ainsi que de leur proximité avec les consommateurs.

**Figure 10 : Les commerces de détail essentiels et axés sur les magasins d'alimentation ont été les moins touchés**



Remarque : « Autres commerces de détail » comprend les supermarchés, les hypermarchés, les magasins populaires, les banques, les restaurants, etc.

Source : Indice MSCI Global Annual Property. Au 31 décembre 2020. © MSCI Inc. et ses concédants, 2021. Tous droits réservés.

## Pourquoi vaut-il mieux investir dans une solution immobilière mondiale plutôt que dans des stratégies régionales autogérées?

Malgré les turbulences causées par la pandémie, nous croyons que les placements dans une solution immobilière mondiale constituent toujours un ajout intéressant aux portefeuilles de placements alternatifs des investisseurs. Le potentiel de couverture de

l'inflation des actifs immobiliers mondiaux ainsi que leur capacité à générer un revenu élevé et d'excellents rendements totaux permettent aux stratégies immobilières mondiales à gestion active d'améliorer le rendement ajusté au risque des portefeuilles multiactifs.

## Gestion active

Nous croyons qu'il est possible de dégager une importante valeur ajoutée au moyen d'une seule solution immobilière mondiale à gestion active qui investit dans plusieurs régions. La gestion de multiples placements immobiliers (c'est-à-dire le fait d'opter pour une solution autogérée) peut occasionner de l'inefficacité et constituer un fardeau opérationnel pour de nombreux investisseurs individuels.

Avec la réouverture progressive de l'économie mondiale et l'éventuel retour à la normale, toutes les régions et tous les types de propriétés n'évolueront pas au même rythme. Une stratégie à gestion active peut tirer parti des écarts régionaux en augmentant la pondération des régions qui offrent les rendements ajustés au risque les plus intéressants tout en gérant efficacement le risque.

Par exemple, le marché de l'Asie-Pacifique a toujours offert des rendements immobiliers ajustés au risque plus élevés et est actuellement l'un des chefs de file de

la reprise économique. Le positionnement tactique en Asie-Pacifique peut aider les investisseurs à accéder aux marchés offrant des profils de rendement à long terme axés sur la croissance. De plus, le secteur défensif du commerce de détail a toujours généré des revenus élevés. Toutefois, les différentes régions présentent des différences dans les tendances de propriété des biens immobiliers, ce qui entraîne des écarts dans les prix. Une stratégie à gestion active peut tirer parti de ces écarts de prix et produire des rendements intéressants.

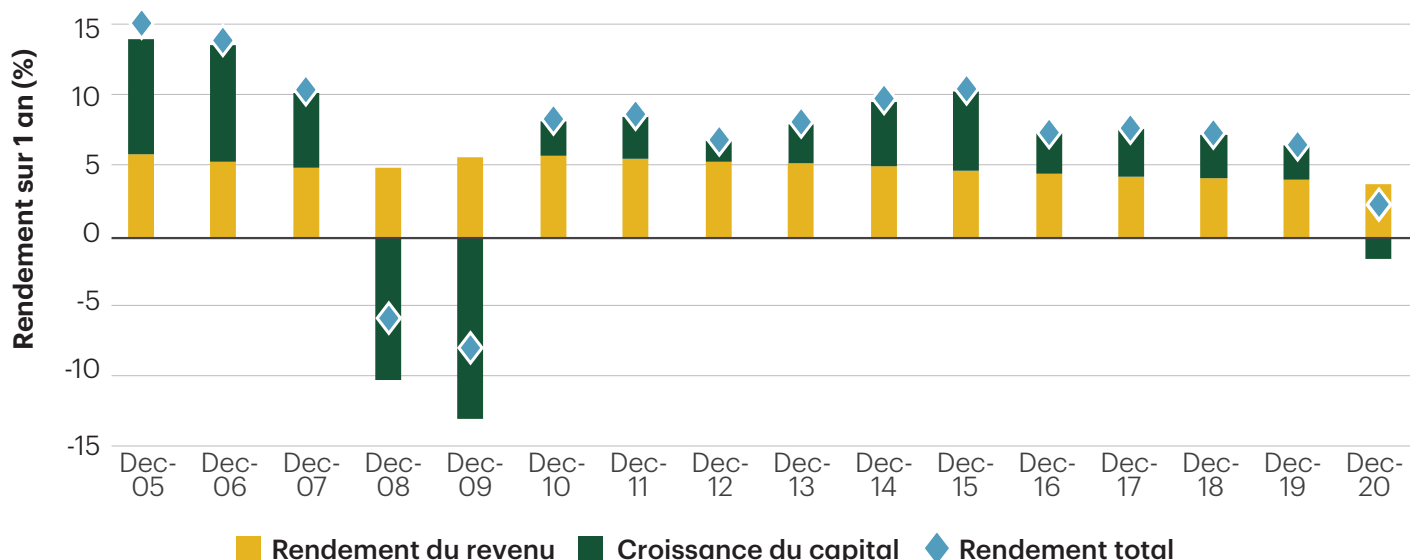
Enfin, l'immobilier mondial est assujéti à divers impôts, taxes et coûts d'opération qui peuvent avoir une incidence sur les rendements obtenus par un investisseur canadien. Une solution mondiale à gestion active peut aider à réduire certains de ces coûts d'opération en négociant directement des positions dans des fonds, en établissant des fonds nourriciers ou de placement, ou en créant des instruments locaux.

## Avantage sur le plan du revenu

Les investisseurs devraient rechercher des solutions immobilières qui procurent des flux de revenus stables et croissants, car le rendement du revenu représente la majeure partie du rendement total des placements

immobiliers. Au cours de la pandémie, les placements immobiliers ont conservé cette caractéristique de revenu (voir la **figure 11**) et elle devrait demeurer un important facteur de rendement à long terme.

**Figure 11 : Les placements immobiliers mondiaux peuvent procurer des sources de revenu résilientes**



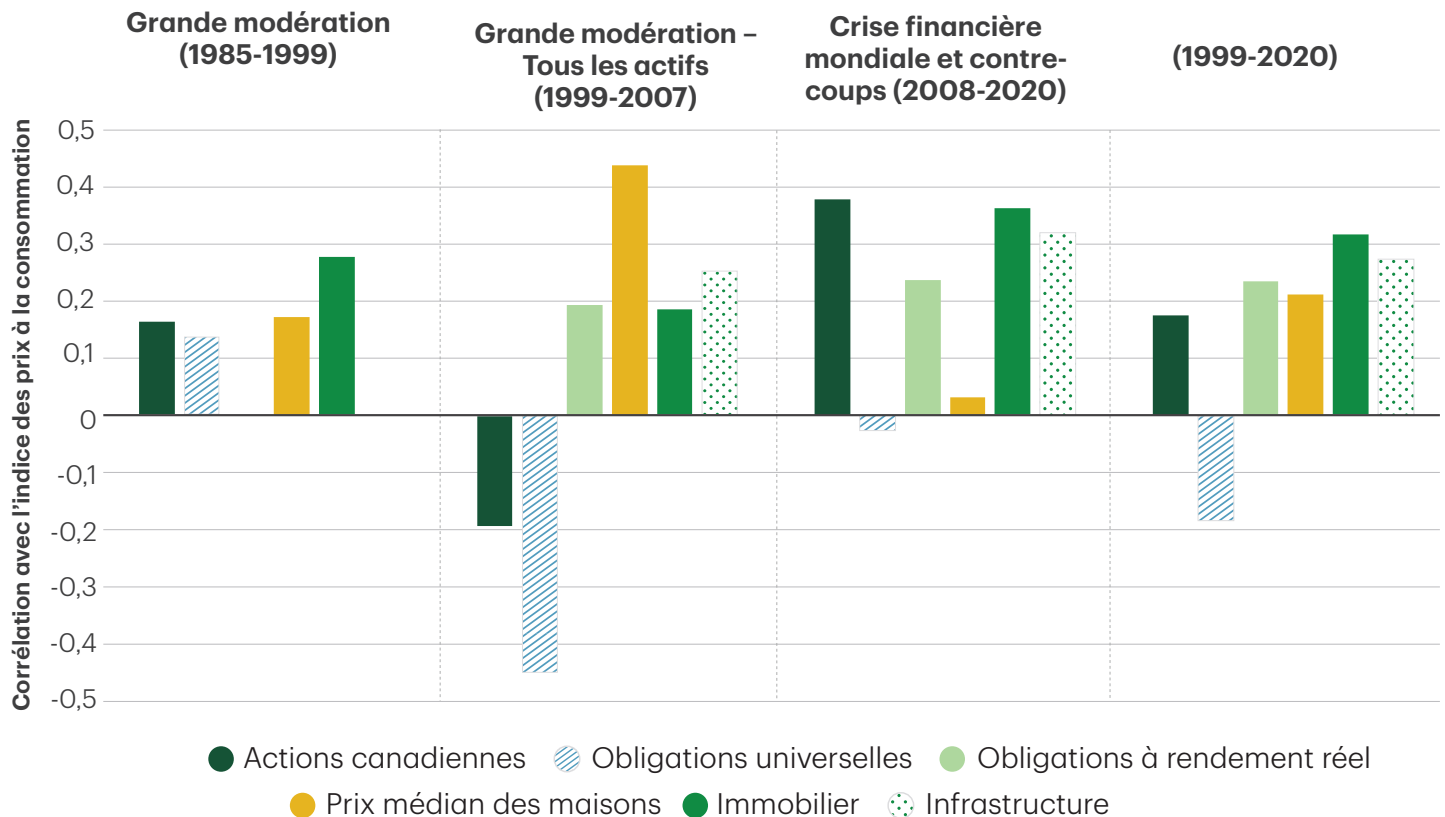
Source : Indice MSCI Global Annual Property. Au 31 décembre 2020. © MSCI Inc. et ses concédants, 2021. Tous droits réservés.

## Protection contre l'inflation

En général, l'immobilier ne procure pas une couverture parfaite de l'inflation, mais il peut offrir aux investisseurs une protection contre l'inflation que d'autres catégories d'actif n'offrent pas. Premièrement, les baux des locataires couvrent habituellement les frais d'exploitation plus élevés des immeubles (services publics, etc.), ce qui protège les propriétaires contre les hausses imprévues de ces coûts. Deuxièmement, les baux à long terme prévoient une hausse des taux de location pendant la période de location afin

de compenser l'inflation pour le propriétaire, ce qui protège ses flux de revenu. Troisièmement, à mesure que l'inflation augmente, le coût de remplacement d'un immeuble augmente également, ce qui se traduit par une plus-value du capital. L'immobilier a démontré ses capacités de protection contre l'inflation à différents moments de l'histoire, comme le montre sa corrélation supérieure avec l'indice des prix à la consommation par rapport aux autres catégories d'actif.

**Figure 12 : L'immobilier démontre des capacités persistantes de protection contre l'inflation**



Source : Bloomberg, S&P/TSX, MSCI, Mercer Insight, St. Louis Fed, U.S. Census Bureau, U.S. Department of Housing and Urban Development et Gestion de Placements TD Inc. Au 30 septembre 2020.

# Revenu

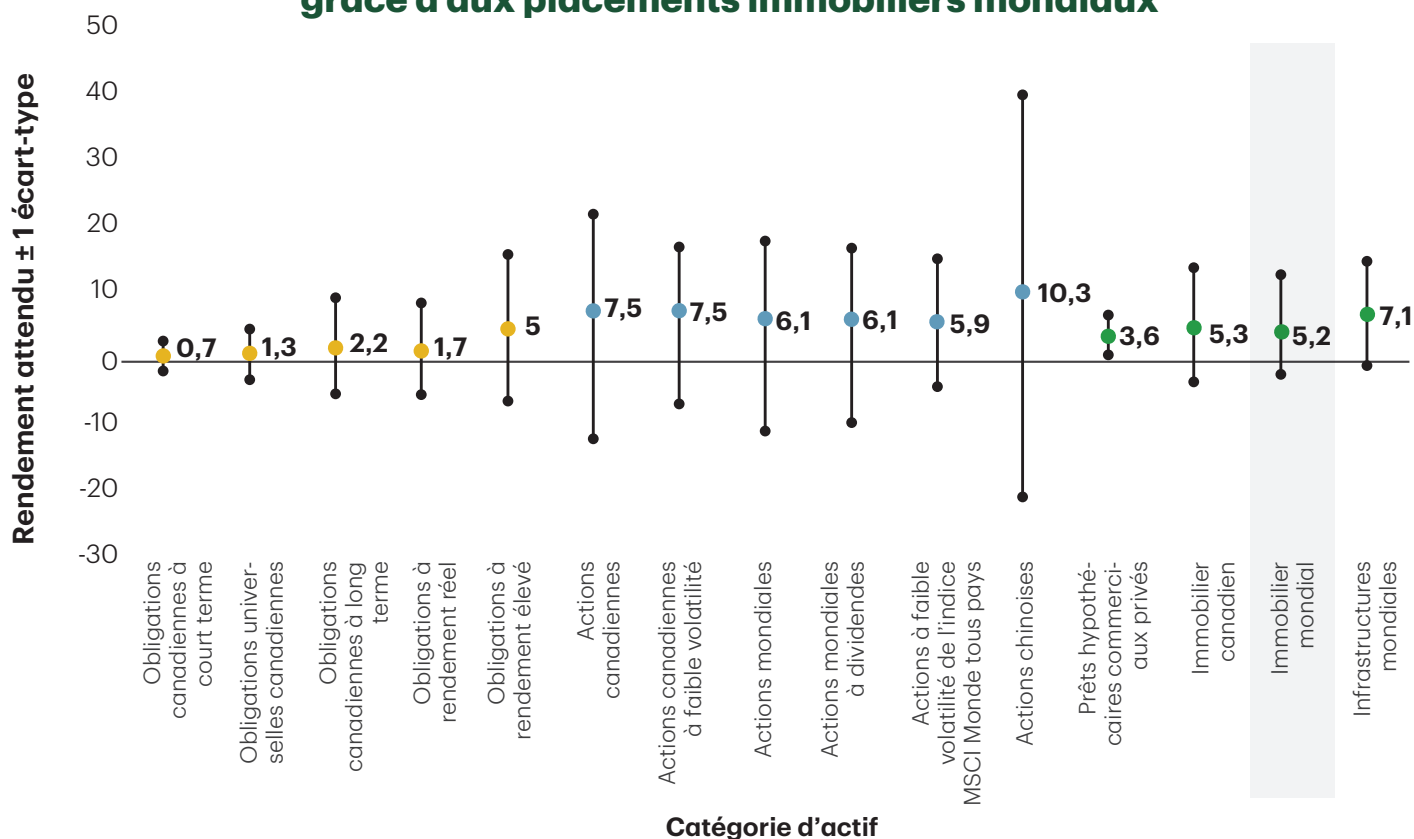


## Potentiel d'amélioration du rendement ajusté au risque

En règle générale, la corrélation entre les actifs immobiliers mondiaux et d'autres catégories d'actif, comme les actions cotées et les titres à revenu fixe, est historiquement faible. De plus, l'immobilier mondial peut produire de solides rendements tout en affichant

un écart-type plus faible, comme le montre la **figure 13**. L'intégration de placements immobiliers mondiaux dans un portefeuille équilibré plus vaste peut se traduire par des rendements ajustés au risque plus élevés grâce à la réduction de la volatilité globale du portefeuille.

**Figure 13 : Réduction de la dispersion des rendements grâce à aux placements immobiliers mondiaux**



Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 septembre 2020.

Les actifs immobiliers mondiaux, conjugués à d'autres placements immobiliers canadiens, peuvent également offrir des avantages supplémentaires sur le plan de la diversification. Même si la répartition optimale entre l'immobilier mondial et l'immobilier canadien dépend de la situation particulière de l'investisseur, notamment de la taille de son objectif global en matière d'immobilier

et de ses objectifs généraux, nous croyons que dès le moment où les placements immobiliers canadiens représentent plus de 5 à 10 % d'un portefeuille, celui-ci devrait également contenir des placements immobiliers mondiaux. Ils peuvent aider à réduire le risque d'une exposition concentrée à un pays en particulier.

# Rendement

# Pourquoi choisir le Fonds immobilier mondial Greystone TD?

## Principaux points saillants de la stratégie :

- Rendement de 8,9 % au cours des 12 derniers mois (au 30 juin 2021), rendement annuel de 4,5 % en 2020 et rendement de 5,7 % depuis la création en juillet 2019, grâce à notre accent mis sur la diversification mondiale, l'urbanisation et les actifs liés au transport en commun<sup>6</sup>
- Plus de 800 propriétés de grande qualité situées dans des villes stratégiques à l'échelle mondiale qui peuvent fournir des sources de revenu stables et résilientes
- Gestion active par région, type de propriété et stratégie liée aux risques
- Surpondération stratégique des villes des pays développés de l'Asie-Pacifique qui affichent des tendances de reprise positives
- Accent mis sur les secteurs défensifs, y compris les installations de distribution et de logistique, les commerces de détail axés sur l'alimentation et les immeubles multirésidentiels
- Gérée selon les normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) les plus élevées
- Solution à capital variable, fiscalement avantageuse et clé en main avec un point d'entrée unique, un minimum de complications juridiques et une structure de frais sous-jacente transparente
- Mise en œuvre souple au moyen de placements directs et indirects
- Frais très concurrentiels et frais avantageux pour les premiers investisseurs

Nous comptons plus de 30 ans d'expérience dans la gestion de placements immobiliers et la construction de portefeuilles d'actifs privés pour les clients institutionnels. Le Fonds immobilier mondial Greystone TD fait partie des activités liées aux actifs réels de Gestion de Placements TD Inc., qui gère plus de 28 milliards de dollars en actifs immobiliers canadiens et mondiaux, en titres de dette privée (prêts hypothécaires commerciaux) et en infrastructures mondiales dans des fonds à capital variable et des comptes distincts.

Notre envergure et nos antécédents nous ont permis d'établir des relations profondes et riches à l'échelle mondiale, que nous pouvons exploiter lors de la mise en œuvre de la stratégie. Nous pouvons donc utiliser notre expérience et dénicher des stratégies uniques et à valeur ajoutée qui ne sont pas largement commercialisées et accessibles.

Grâce à nos placements dans plus de 800 propriétés individuelles sous-jacentes situées dans plus de 120 villes, notre solution offre une vaste diversification par type de propriété, par région (États-Unis, Europe et Asie-Pacifique) et par stratégie liée aux risques (placements de base, à valeur ajoutée et fondés sur les occasions).

Notre philosophie met l'accent sur la gestion active du portefeuille pour nous assurer qu'il est positionné de manière à produire de solides rendements ajustés au risque au fil du temps. De plus, nous allégeons le fardeau de la surveillance des actifs et des recherches poussées associées aux placements dans les principaux types de propriétés dans de nombreuses villes. L'un des outils qui nous aident à y parvenir est notre outil de modélisation exclusif. Conçu à l'interne, cet outil intègre les données fondamentales sur l'économie et l'immobilier aux données détaillées que nous recevons sur nos propriétés sous-jacentes, ce qui améliore la prise de décisions et l'analyse dynamique.

<sup>6</sup> Les rendements sont calculés en dollars américains.



Le Fonds immobilier mondial Greystone TD est également géré conformément aux normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) les plus élevées. La cote moyenne du GRESB pour le portefeuille, une mesure globale du rendement lié aux enjeux ESG, est de 75 %, ce qui est supérieur à la moyenne mondiale (70 %). La stratégie est également gérée selon les normes internationales de gouvernance les plus élevées, qui comprennent un conseil d'administration indépendant, des sociétés de surveillance indépendantes et plusieurs évaluations exigeantes de tous les partenaires menées par la TD, y compris une évaluation du risque d'atteinte à la réputation. De plus, chacun de nos partenaires doit remplir un sondage sur la diversité et l'inclusion qui permet de mesurer la diversité ethnique et des genres.

Nous comprenons la complexité et les défis associés aux placements dans plusieurs territoires à l'échelle mondiale, et le Fonds immobilier mondial Greystone TD est là pour aider. Grâce à une solution à capital variable, nous avons examiné et conçu la structure de la stratégie de façon à la rendre efficace sur les plans opérationnel et fiscal pour les investisseurs institutionnels canadiens. Nous offrons une solution qui peut être mise à l'échelle afin que chaque client soit en mesure d'alléger le fardeau administratif et financier important associé à l'établissement de ces instruments complexes. Cette solution procure à nos clients une exposition efficace à divers types d'occasions de placement immobilier, ce qui leur donne accès à des placements directs et indirects, à plusieurs régions et à plusieurs stratégies liées aux risques, y compris des placements de base, à valeur ajoutée et fondés sur les occasions. ■

# Portefeuilles

Suivez Gestion de Placements TD



Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de Placements TD Inc. aux fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. 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. Le présent document peut contenir des déclarations prospectives qui sont de nature prévisionnelle et pouvant 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. Bloomberg et Bloomberg.com sont des marques de commerce et des marques de service de Bloomberg Finance L.P., une société en commandite simple enregistrée au Delaware, ou de ses filiales. Tous droits réservés. MSCI Inc. n'assume aucune responsabilité à l'égard des pertes, des dommages, des coûts ou des charges qui pourraient découler du fait de se fier aux renseignements aux présentes. 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 sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou de ses filiales.