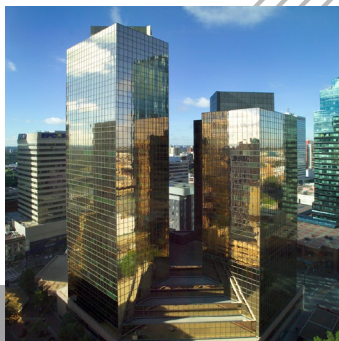




# La stratégie immobilière Greystone TD : renforcement de la croissance à long terme

Revue annuelle



Tout au long de l'année 2025, le marché immobilier commercial canadien a continué de faire face aux effets cumulatifs des taux d'intérêt élevés, du ralentissement de la croissance démographique, du recul de la croissance économique, de l'incertitude liée aux droits de douane et de l'évolution de la demande dans l'ensemble des secteurs immobiliers. Dans ce contexte de difficultés économiques et politiques, la stratégie immobilière Greystone TD (la « stratégie ») a maintenu son objectif de générer un revenu stable et croissant pour les clients de Gestion de Placements TD (« GPTD ») grâce à une gestion de portefeuille rigoureuse et proactive qui met l'accent sur la diversification et l'immobilier commercial de grande qualité.

Bien que l'excellence en matière de placements soit toujours notre priorité absolue, il est également essentiel de comprendre les besoins de liquidité de nos clients. Par conséquent, la stratégie a versé près de 983 millions de dollars en rachats en 2025. Parallèlement à l'apport de liquidités à nos clients, nous avons également enregistré des annulations de rachats de l'ordre de 347 millions de dollars, ce qui est un signe positif pour la répartition du capital en 2026.

Au 31 décembre 2025, la stratégie gérait un actif de 20,71 milliards de dollars et investissait dans plus de 230 propriétés largement diversifiées parmi les types de propriétés et les emplacements.

## Aperçu du portefeuille

### Figure 1 : Caractéristiques de la stratégie immobilière

#### Aperçu de la stratégie

Valeur de l'actif brut (G\$)	20,71
Valeur liquidative (G\$)	13,51
Rapport prêt-valeur (%)	36,76
Baisses depuis le début de l'année (M\$)	202,48
File d'attente des rachats (G\$)	4,73
Cote du GRESB pour 2025	86
Nombre de participants	270

10 propriétés les plus représentées	Type	Ville	Province	Stratégie de gestion du risque	Pondération (%)
The City of Lougheed	Immeubles multirésidentiels	Burnaby	C.-B.	Valeur ajoutée	2,49 %
Uptown	Immeubles de commerce de détail	Victoria	C.-B.	De base	1,97 %
10254 Hurontario St.	Immeubles industriels	Brampton	Ont.	De base	1,86 %
Telus Garden	Immeubles de bureaux	Vancouver	C.-B.	De base	1,82 %
Fairview Mall	Immeubles de commerce de détail	Toronto	Ont.	De base	1,78 %
Aéroport de Hamilton	Immeubles industriels	Hamilton	Ont.	De base	1,62 %
100 Queens Quay East	Immeubles de bureaux	Toronto	Ont.	De base	1,61 %
Queens Quay & Cooper	Immeubles multirésidentiels	Toronto	Ont.	Opportuniste	1,58 %
100 Front St. W	Autre	Toronto	Ont.	De base	1,57 %
Constitution Square	Immeubles de bureaux	Ottawa	Ont.	De base	1,48 %

Les pondérations du portefeuille sont calculées en fonction de la valeur de l'actif brut (VAB). GPTD. Au 31 décembre 2025.

## Modernisation

L'adoption et la mise en œuvre du plan de modernisation ont constitué une étape majeure pour la stratégie. Ce plan vise à simplifier la structure et à regrouper le Fonds immobilier Greystone TD, inc., le Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD et des comptes distincts au sein d'une nouvelle structure de fonds maître/fonds nourricier. L'objectif de la modernisation est d'offrir aux clients plus de souplesse et des

fonctionnalités améliorées conçues pour adapter la stratégie aux pratiques gagnantes actuelles du marché, d'améliorer l'efficacité opérationnelle, de réduire les coûts et d'accroître les occasions de croissance et de liquidité. Une amélioration clé particulièrement digne de mention pour les clients en 2026 est le lancement de capacités de négociation sur le marché secondaire.

## Rendement

Malgré une solide production de revenu, la stratégie a inscrit un rendement global négatif en 2025, principalement en raison de la baisse de la valeur du capital et de l'incidence des rajustements de la juste valeur sur la dette. Bien que les paramètres fondamentaux sous-jacents soient demeurés solides, ce qui a permis de générer de bons revenus, les évaluateurs tiers se sont montrés très stricts au moment d'établir les hypothèses de revenu et de placement compte tenu de l'incertitude économique. En examinant de plus près le rendement de tous les types de propriétés, les immeubles multirésidentiels sont ceux qui ont le plus nuï au rendement en 2025, en raison de l'augmentation du taux de capitalisation au sein du portefeuille d'actifs de base productifs de revenus et de la dépréciation de la plupart des terrains et des propriétés à forte densité. Les dépréciations sont attribuables à un fléchissement temporaire des paramètres fondamentaux des marchés des copropriétés du Grand Toronto et du Grand Vancouver. À long terme, compte tenu du déséquilibre structurel entre l'offre et la demande sur le marché canadien de l'habitation, nous nous attendons à ce que la valeur du capital se stabilise. Les immeubles de bureaux ont nuï au rendement sur des horizons de trois ans et de cinq ans en raison des politiques de télétravail liées à la COVID-19, qui ont eu des répercussions à la fois sur les paramètres fondamentaux des propriétés et sur la confiance des investisseurs. Toutefois, compte tenu des récentes annonces de

retour au travail des plus grands utilisateurs de bureaux au Canada (à savoir les institutions financières et les différents paliers de gouvernement) et de l'absorption des baux qui s'en est suivie à l'échelle du Canada, les immeubles de bureaux contribuent maintenant au rendement global. Les secteurs des commerces de détail et des immeubles industriels ont tous deux enregistré de solides revenus, mais un rendement du capital modeste en 2025, ce qui reflète de solides paramètres fondamentaux sous-jacents malgré l'incertitude économique. Enfin, nos placements dans des hôtels continuent d'offrir un revenu et un rendement du capital solides au cours de cette période de volatilité, grâce à la vigueur du tourisme intérieur en 2025. En termes relatifs, l'indice MSCI/REALPAC Canada Quarterly Property (l'« indice PI ») a inscrit un rendement de 1,30 %, ce qui est conforme au rendement de 1,32 % de la stratégie. L'année 2025 a été difficile pour l'ensemble du marché, mais il y a des signes d'optimisme en 2026, car les paramètres fondamentaux des propriétés devraient demeurer solides et la stratégie a été largement réévaluée, ce qui devrait soutenir un excellent rendement ajusté au risque.

Depuis sa création, la stratégie a produit des rendements à un chiffre moyens à élevés, conformes aux attentes à l'égard d'une stratégie immobilière diversifiée de base de grande qualité.

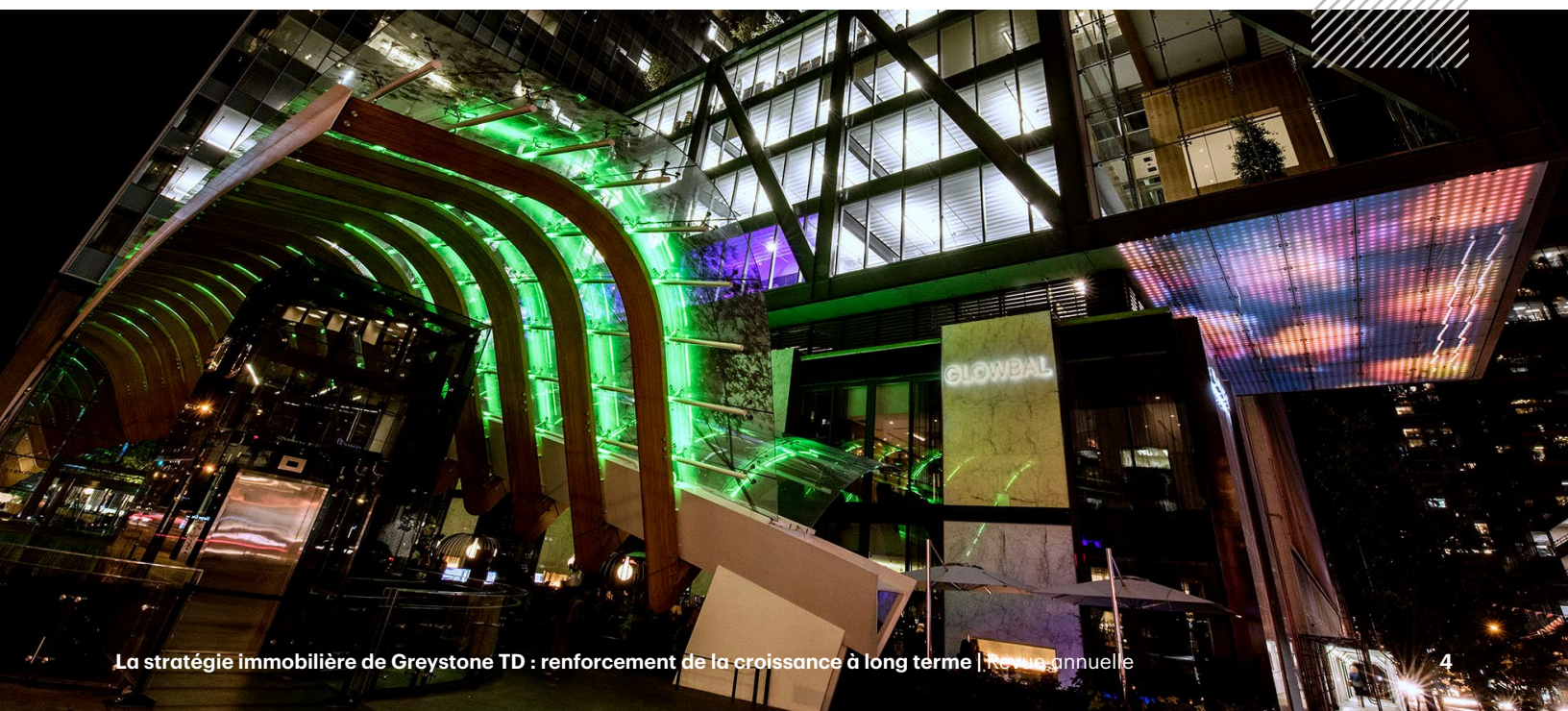
# Croissance

Rendements (%) au 31 décembre 2025	Pondération <sup>1</sup>	2025			Rendement annualisé sur cinq ans		
		Rendement en espèces <sup>2</sup>	Rendement du capital <sup>2</sup>	Rendement global <sup>3</sup>	Rendement des liquidités <sup>2</sup>	Rendement du capital <sup>2</sup>	Rendement global <sup>3</sup>
<b>Fonds immobilier Greystone TD, inc.</b>	<b>100,00</b>	<b>2,59</b>	<b>-3,93</b>	<b>-1,46</b>	<b>2,43</b>	<b>1,10</b>	<b>3,97</b>
Type de propriété							
Immeubles de bureaux	23,31	3,05	-4,51	-1,59	2,93	-5,71	-2,95
Immeubles de commerce de détail	15,42	3,75	-1,80	1,88	3,57	-1,35	2,18
Immeubles industriels	20,96	2,86	-2,94	-0,17	2,87	6,53	9,59
Immeubles multirésidentiels	38,26	1,50	-5,76	-4,34	0,96	3,11	4,10
Autre	2,05	5,42	12,08	18,15	3,31	14,79	18,60
<b>Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD</b>	<b>100,00</b>	<b>2,62</b>	<b>-1,91</b>	<b>0,49</b>	<b>2,20</b>	<b>2,77</b>	<b>5,43</b>
Type de propriété							
Immeubles de bureaux	19,53	2,62	-2,77	-0,22	2,63	-4,38	-1,87
Immeubles de commerce de détail	14,82	4,64	0,67	5,34	3,57	-3,06	0,41
Immeubles industriels	27,39	2,77	-2,20	0,51	2,39	8,73	11,32
Immeubles multirésidentiels	36,36	1,43	-2,79	-1,40	0,95	2,47	3,45
Autre	1,90	5,32	10,99	16,90	3,12	-7,11	-4,19

<sup>1</sup> Les pondérations du portefeuille sont calculées en fonction de la valeur de l'actif brut (VAB).

<sup>2</sup> La somme du rendement des liquidités et du rendement du capital peut ne pas correspondre au rendement global en raison de la capitalisation des rendements et du rajustement de la juste valeur de la dette (à compter du 28 novembre 2014). Exclut les liquidités.

<sup>3</sup> Inclut les liquidités. Avant déduction des frais de gestion de placement.



# Gestion de portefeuille : (location et dépenses en immobilisations)

## Location et taux d'occupation

Au cours de l'année civile 2025, le taux d'occupation de la stratégie est passé de 90,62 % en décembre 2024 à 92,24 % en décembre 2025.

	Taux d'occupation de base	Taux de RNE (MSCI)	Taux de capitalisation (MSCI)	Durée moyenne pondérée des baux
Immeubles industriels	97,19 %	4,80 %	5,62 %	5,90 ans
Immeubles multirésidentiels	96,82 %	3,20 %	4,42 %	-
Immeubles de bureaux	81,95 %	5,20 %	6,28 %	5,62 ans
Immeubles de commerce de détail	93,83 %	4,90 %	5,88 %	4,68 ans
<b>Total du portefeuille</b>	<b>92,24 %</b>	<b>4,50 %</b>	<b>5,47 %</b>	<b>5,61 ans</b>

GPTD. Au 31 décembre 2025.

### Immeubles de bureaux

Le portefeuille d'immeubles de bureaux a enregistré une légère augmentation du taux d'occupation en 2025, avec plus de 460 000 pieds carrés de nouveaux baux et 1,15 million de pieds carrés de renouvellements. Comme 85 % des immeubles de bureaux de la stratégie sont des immeubles de catégorie A ou plus, ce volume d'activités de location est attribuable à la grande qualité du portefeuille d'immeubles de bureaux. L'équipe se concentre sur le taux d'inoccupation restant et nous avons réinvesti du capital de façon proactive pour améliorer la qualité marchande des placements à long terme de la stratégie.

### Commerce de détail

Le portefeuille de détail a enregistré une variation du taux d'occupation de +3,01 % en 2025, avec près de 70 000 pieds carrés de nouveaux baux et 694 000 pieds carrés de renouvellements. Le portefeuille de détail profite d'une combinaison diversifiée de placements de grande qualité répartis dans divers sous-types et régions. Comme plus de 80 % des immeubles du portefeuille de la stratégie ont comme locataire principal une épicerie, le portefeuille de détail est bien placé pour inscrire de bons rendements futurs. De plus, la stratégie continue de réinvestir dans des placements à long terme pour stimuler l'achalandage, la croissance des ventes et, par extension, la croissance du revenu pour nos clients.

### Immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels a enregistré une variation du taux d'occupation de +4,24 % en 2025, avec plus de 490 000 pieds carrés de nouveaux baux et 553 000 pieds carrés de renouvellements.

Malgré l'incertitude économique et un certain ralentissement du marché des immeubles industriels, le portefeuille d'immeubles industriels de la stratégie a fait preuve de résilience, maintenant un taux d'occupation élevé grâce à ses placements diversifiés, de grande qualité et pour la plupart récents. Compte tenu de la durée moyenne pondérée saine des baux du portefeuille d'immeubles industriels, qui est de 5,90 ans, et de l'écart intégré des loyers par rapport au marché de 28,35 %, on s'attend à ce que 2026 soit une autre excellente année.

### Immeubles multirésidentiels

Le portefeuille d'immeubles multirésidentiels a enregistré une variation du taux d'occupation de -0,57 % en 2025, principalement en raison d'un ralentissement de la croissance démographique et d'une augmentation de l'offre de nouvelles copropriétés sur le marché parallèle au Canada, en particulier à Toronto et à Vancouver. Bien que le portefeuille d'immeubles multirésidentiels de la stratégie ne soit généralement pas en concurrence directe avec le marché parallèle des copropriétés, l'afflux de nouvelles offres a entraîné une certaine inoccupation à court terme. Étant donné que le portefeuille d'immeubles multirésidentiels de la stratégie compte des unités de plus grande taille et est situé dans des sous-marchés qui sont moins susceptibles de faire concurrence au marché parallèle des copropriétés, cette hausse du taux d'inoccupation devrait être temporaire. À long terme, un retour à des niveaux d'immigration plus normaux et la pénurie structurelle de logements au Canada devraient faire baisser les taux d'inoccupation sur le marché des immeubles multirésidentiels.

## Dépenses en immobilisations

Nous utilisons trois stratégies pour investir dans des projets de dépenses en immobilisations :

1. Améliorer les caractéristiques des immeubles pour améliorer la location, la négociabilité et la croissance du revenu
2. Préserver la qualité institutionnelle de la propriété pour réduire les risques opérationnels et maintenir la liquidité
3. Mettre en œuvre des initiatives de durabilité pour la propriété afin d'accroître l'efficacité opérationnelle, de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer l'empreinte carbone

En fin de compte, ces stratégies favorisent l'amélioration des actifs et la fidélisation des locataires. En 2025, nous avons investi 200,24 millions de dollars et effectué d'importants travaux de rénovation à Rice Howard Place, des immeubles de bureaux de catégorie A de 28 et 21 étages et d'une superficie de 571 000 pieds carrés situés au centre-ville d'Edmonton, en Alberta. Le projet de rénovation comprenait des améliorations importantes de l'aspect extérieur et du hall d'entrée commun des immeubles, ainsi que l'ajout de nouveaux commerces de détail et d'un salon/centre de conditionnement physique pour les locataires de 21 300 pieds carrés. Ces améliorations ont considérablement accru la qualité marchande de Rice Howard Place, et nous nous attendons à conserver les locataires actuels et à attirer de nouveaux locataires grâce à cet investissement.

### Figure 2 : Résumé des activités de placement en 2025

En M\$	2025
Acquisitions	53,30
Aménagements	125,33
Remboursements hypothécaires	596,61
Dépenses en immobilisations	200,24
<b>Total des capitaux engagés</b>	<b>975,48</b>
Cessions/remboursements de capital	761,30
Placements de prêts hypothécaires	1 072,38
<b>Total des entrées de capitaux</b>	<b>1 833,68</b>
Rachats payés	982,92
Souscriptions	202,48

GPTD. Au 31 décembre 2025.

# Stratégie

Bien que les acquisitions de cette année aient été inférieures aux moyennes historiques, la stratégie a effectué un certain nombre de cessions stratégiques, a continué de réinvestir dans des projets rentables et a été active sur le plan du financement.

- **Enrichir la ville de Vancouver :** Notre capacité non seulement à acquérir, mais aussi à bâtir des actifs de base au moyen de stratégies à valeur ajoutée et à potentiel élevé est un facteur de différenciation clé pour la stratégie. La stratégie a continué de mettre l'accent sur les projets d'aménagement, plus de 125 millions de dollars ayant été investis à l'échelle du Canada en 2025. En 2025, nous avons achevé la construction de Broadway & Granville, un immeuble phare de 39 étages situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Broadway & Granville est un véritable complexe à usage mixte axé sur le transport en commun, qui compte 182 appartements locatifs au prix du marché, 44 appartements locatifs abordables, 106 000 pieds carrés d'espaces de bureaux de catégorie AAA et 23 000 pieds carrés de commerces de détail dont le locataire principal est une épicerie, le tout situé directement au-dessus de la nouvelle station South Granville du SkyTrain.
- **Portefeuille de projets d'immeubles multirésidentiels :** La stratégie compte actuellement cinq projets en cours de construction. Quatre d'entre eux sont des projets immobiliers multirésidentiels situés partout au Canada, d'Halifax, en Nouvelle-Écosse, à Vancouver, en Colombie-Britannique. Ces projets devraient être achevés en grande partie au cours de la prochaine année ou des deux prochaines années, avec la livraison de 1 338 unités (1 308 logements locatifs au prix du marché et 30 logements locatifs abordables). Le seul projet d'aménagement de copropriété, One Delisle (371 copropriétés locatives au prix du marché), est actuellement vendu à 91,64 % et présente un risque de non-conclusion minimal.
- **Acquisitions par l'intermédiaire de placements dans des fonds stratégiques :** Grâce à la modeste exposition de la stratégie aux fonds à capital fixe (5,32 %), un certain nombre d'acquisitions stratégiques ont été réalisées, y compris cinq immeubles industriels de petite et moyenne taille, trois centres commerciaux dont le locataire principal est une épicerie et deux immeubles de bureaux bien loués et axés sur le transport en commun dans les principaux marchés. Grâce à son exposition délibérée à des fonds à capital fixe, la stratégie est en mesure de collaborer avec des exploitants de grande qualité et d'autres investisseurs institutionnels pour effectuer des acquisitions stratégiques à des prix attrayants.
- **Stratégie de cession de 2025 :** En 2025, plusieurs propriétés ont été vendues, et les ventes ont rapporté plus de 761 millions de dollars. Notre stratégie de cession consiste à vendre des propriétés qui ne soutiennent plus les thèmes stratégiques à long terme

qui, selon nous, stimuleront les rendements immobiliers au fil du temps ou lorsque nous croyons qu'il y a plus d'occasions relatives de redéploiement du capital. La majorité des cessions de la stratégie en 2025 se sont déroulées selon trois thèmes clés :

1. **Réduction de l'exposition aux immeubles de bureaux de manière générale et dans certains centres :** Bien qu'il y ait des signes précurseurs de reprise sur le marché canadien des immeubles de bureaux dans son ensemble, nous nous attendons à ce que le succès futur en matière de location soit inégalement réparti. Par conséquent, nous continuons de réduire le nombre de placements en immeubles de bureaux dans la stratégie, ce qui nous permet de réinvestir dans les immeubles de bureaux les plus stratégiques. Les deux cessions d'immeubles de bureaux de la stratégie comprennent le 2 St. Clair Ave. E situé à Toronto, en Ontario, et River Centre situé à Saskatoon, en Saskatchewan. Dans les deux cas, nous nous sommes départis de ces propriétés bien au-dessus de leur valeur estimative (10,24 % en moyenne), tout en réduisant l'exposition aux centres où nous détenons toujours des immeubles de bureaux.
2. **Ventes de terrains industriels à des propriétaires-utilisateurs :** Au cours des dernières années, l'équipe a accru la pondération des immeubles industriels de la stratégie au moyen de projets d'aménagement afin de maximiser les rendements ajustés au risque. Récemment, le marché des projets industriels spéculatifs a ralenti; l'équipe a donc pris l'initiative de se réorienter vers la vente de parcelles de terrain ciblées à des propriétaires-utilisateurs. En 2025, toutes les cessions dans le secteur industriel étaient des ventes de parcelles de terrain à des propriétaires-utilisateurs (totalisant 90,82 acres réparties sur cinq ventes). Non seulement nous avons pu obtenir un prix supérieur à leur valeur estimative (20,91 % en moyenne), mais les ventes de parcelles de terrain aux propriétaires-utilisateurs présentent l'avantage supplémentaire de ne pas faire concurrence aux autres projets d'aménagement dans les parcs d'affaires et d'accroître l'intérêt pour la location des terrains restants.
3. **Redéploiement du capital provenant d'anciens immeubles multirésidentiels vers de plus récents :** Compte tenu de la pondération actuelle des immeubles multirésidentiels productifs de revenus (16 624 logements et 36,60 %) et de notre portefeuille de projets d'immeubles multirésidentiels (1 338 logements + 1,59 %), l'équipe a saisi l'occasion de vendre un certain nombre d'immeubles multirésidentiels non stratégiques et plus anciens en 2025. Au total, l'équipe a vendu quatre propriétés, totalisant 642 unités réparties sur trois marchés, à un prix légèrement inférieur à la valeur estimative.

- Financement de commerces de détail dont le locataire principal est une épicerie :** La gestion active de la dette est un élément essentiel de notre processus de placement, car la dette peut accroître les rendements, mais aussi la volatilité. Nous gérons la dette au niveau du portefeuille, ce qui nous permet de rechercher le coût d'emprunt le plus bas sur le marché. La grande qualité de la stratégie nous a permis de mener à bien plusieurs activités de financement clés en 2025, notamment le financement de Westhills Towne Centre, un important centre commercial dont le locataire principal est une épicerie situé à Calgary, en Alberta. Le centre occupe une superficie de plus de 344 000 pieds carrés et 35,71 acres, et est actuellement loué à plus de 97,49 % à des locataires diversifiés de grande qualité. Compte tenu de ses solides paramètres fondamentaux et de la demande des prêteurs pour

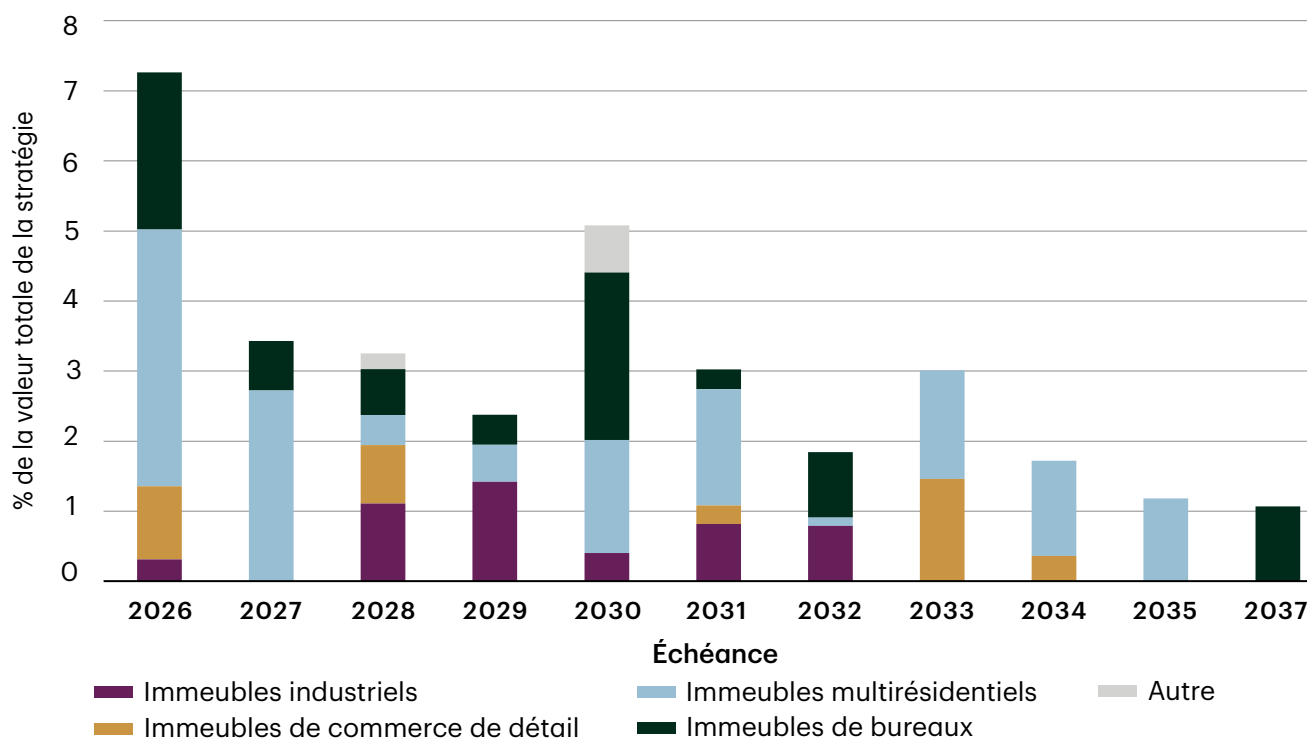
les commerces de détail dont le locataire principal est une épicerie, GPTD a présenté Westhills Towne Centre à la communauté des prêteurs afin d'obtenir un financement intéressant à long terme. Comme pour le 201 Portage, le soumissionnaire retenu était un prêteur institutionnel entretenant une relation de longue date avec GPTD. Le prêt, d'une durée de 7 ans et d'un rapport prêt-valeur (« RPV ») de 49,60 %, a été conclu à un taux global de 4,07 % (gouvernement du Canada + 129 pdb). Dans l'ensemble, il s'agit d'un bon exemple de notre approche descendante en matière de gestion de la dette; nous avons été en mesure de proposer sur le marché une occasion intéressante qui tirait parti d'un type de propriété très recherché par les prêteurs (commerce de détail dont le locataire principal est une épicerie) afin d'obtenir le coût de la dette le plus bas possible.

**Figure 3 : Profil d'endettement par type de propriété**

	Rapport prêt-valeur (%)	Taux d'intérêt pondéré (%)
Immeubles de commerce de détail	32,84	4,51
Immeubles multirésidentiels	43,08	3,67
<b>Total</b>	<b>36,76</b>	<b>4,13</b>

GPTD. Au 31 décembre 2025.

### Calendrier des échéances des dettes



GPTD. Au 31 décembre 2025.

# ESG

L'évaluation de la stratégie par le GRESB a franchi une étape importante en 2025, alors qu'elle a obtenu la cote d'étoile verte pour la dixième année consécutive et un score de 86 sur 100 pour les placements à long terme<sup>1</sup>. Cette cote reflète l'engagement constant de GPTD à collaborer avec les gestionnaires d'actifs, de biens immobiliers et de projets d'aménagements pour améliorer la qualité, la couverture et le rendement des données dans l'ensemble du portefeuille, en mettant notamment l'accent sur l'énergie, l'eau, les déchets, les certifications de bâtiments et les processus de gestion des risques.

Indicateur	Description	2022	2023	2024	Sur 12 mois
Cote du GRESB <sup>2</sup>	Évaluation immobilière annuelle du GRESB	75	84	86	+2
Couverture des données sur l'énergie	Propriétés qui surveillent la consommation énergétique (par superficie de plancher brute)	79 %	92 %	92 %	-
Couverture de la certification de portefeuille	Propriétés ayant obtenu une certification axée sur l'environnement, la santé et le bien-être et/ou sur l'accessibilité (par superficie de plancher brute)	74 %	90 %	92 %	+2 %
Utilisation de l'énergie <sup>3</sup>	Consommation d'énergie totale en mégawattheures (MWh)	1 340	1 262	1 235	-2 %
Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique totale par pied carré (MWh/pi <sup>2</sup> )	21,3	20,0	19,9	-0,5 %
Émissions de gaz à effet de serre <sup>4</sup>	Émissions de GES (tCO <sub>2</sub> e)	203 074	186 397	187 668	+0,7 %
Intensité des émissions de GES	Émissions de GES par milliers de pieds carrés (tCO <sub>2</sub> e/milliers pi <sup>2</sup> )	3,22	2,95	3,02	+2,4 %
Production d'énergie renouvelable	Production totale d'énergie renouvelable (MWh)	1 157	1 100	1 499	+36 %
Taux de pénétration des baux verts commerciaux	Pourcentage du portefeuille couvert par un bail vert	25 %	30 %	38 %	+27 %

GPTD. Au 31 décembre 2025.

<sup>1</sup> Source : Real Estate Benchmark Report 2025 du GRESB.

<sup>2</sup> La cote du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) correspond à l'année civile des données soumises. Autrement dit, la cote de 2024 correspond à l'évaluation du GRESB en 2025.

<sup>3</sup> La consommation d'énergie totale de la Stratégie de fonds immobiliers canadiens Greystone TD comprend les données estimatives du portefeuille de base à gestion active.

<sup>4</sup> Les émissions annuelles de gaz à effet de serre (GES) basées sur l'emplacement de la Stratégie de fonds immobiliers canadiens Greystone TD comprennent les données estimatives et les émissions de GES des champs d'application 1, 2 et 3 (émissions des locataires) du portefeuille de base. Les émissions de GES sont calculées selon la norme de comptabilisation et de déclaration destinée à l'entreprise du Protocole des GES.

GPTD accorde toujours une importance stratégique à la couverture, à la qualité et à l'analyse des données, qui sont des domaines clés de la stratégie. Nous considérons les données sur le rendement des actifs, y compris les données sur la consommation d'énergie et l'équipement, comme une ressource précieuse pour favoriser l'efficacité et l'excellence opérationnelle dans l'ensemble de nos propriétés. L'accent que nous mettons sur l'expansion de la mesure et de la surveillance de la consommation énergétique a permis d'accroître la disponibilité des données sur l'énergie dans l'ensemble des propriétés du portefeuille, passant de 79 % de la superficie totale du portefeuille en 2022 à 92 % en 2024. Au niveau des actifs, cela permet aux équipes immobilières de repérer et d'évaluer les occasions d'accroître l'efficacité, ce qui se traduit par une réduction des coûts énergétiques et des émissions et permet de soutenir l'exploitation globale des immeubles.

Témoignant de notre engagement en faveur de la décarbonation et de notre leadership en matière d'exploitation durable, la stratégie a continué d'obtenir les certifications BCZ (Bâtiment à carbone zéro) du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa) pour les actifs stratégiques de l'ensemble du portefeuille. Conformément à cette approche, en 2025, l'immeuble de bureaux Telus Garden à Vancouver a renouvelé sa certification BCZ-Performance.

## Perspectives pour 2026

Nous avons bon espoir que le marché immobilier dans son ensemble reviendra à la normale en 2026, grâce à la reprise de l'activité de placement et à la solidité des paramètres fondamentaux des propriétés. La stratégie est bien placée pour inscrire de bons rendements dans ces conditions de marché, compte tenu de notre portefeuille diversifié de grande qualité. Grâce à l'excellence en matière de placement et aux avantages de la modernisation, nous sommes impatients de voir ce que nous réserve 2026 et les années suivantes. ■

# Immobilier



Sauf indication contraire, toutes les données sont en date du 31 décembre 2025.

Réservé aux professionnels des placements institutionnels au Canada. Ne pas distribuer. Les renseignements aux présentes sont fournis 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, comptables 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 ne constitue pas une offre destinée à une personne résidant dans un territoire où une telle offre est illégale ou n'est pas autorisée. Le présent document n'a été examiné par aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun autre organisme de réglementation dans les territoires où nous exerçons nos activités et n'est pas enregistré auprès de ceux-ci. Toute discussion ou opinion générale contenue dans ce document concernant les titres ou les conditions du marché représente notre point de vue ou celui de la source citée. Sauf indication contraire, il s'agit de points de vue exprimés à la date indiquée et ils pourraient changer. Les données sur les placements, la répartition de l'actif ou la diversification du portefeuille sont historiques et peuvent changer.

Fonds immobilier canadien Greystone TD :

Le Fonds immobilier canadien Greystone TD est composé du Fonds immobilier canadien Greystone TD, s.e.c. (le « fonds maître »), du Fonds immobilier Greystone TD, inc., du Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. et du Fonds immobilier mondial Greystone TD II, s.e.c., collectivement les « fonds nourriciers ».

Chacun des fonds nourriciers agit à titre de fonds nourricier dans une structure de fonds maître/fonds nourricier et investit directement ou indirectement dans le fonds maître, mais peut également effectuer certains placements à l'extérieur du fonds maître.

Fonds maître :

Le prix du fonds maître est établi mensuellement en dollars canadiens et comprend son fonds de roulement ainsi que la valeur actuelle en dollars canadiens de la plus récente évaluation des placements sous-jacents. L'évaluation des placements détenus dans le fonds maître est généralement réalisée sur une base trimestrielle. Des évaluations provisoires peuvent être effectuées pour les situations particulières.

Fonds nourriciers :

Le prix des fonds nourriciers est établi mensuellement en dollars canadiens et déclaré aux clients en dollars canadiens, et comprend leur fonds de roulement ainsi que la valeur mise à jour chaque mois des parts détenues dans le fonds maître. La valeur du placement des fonds nourriciers dans le fonds maître est déterminée en fonction du prix mis à jour chaque mois du fonds maître. La valeur des placements détenus à l'extérieur du fonds maître par le fonds nourricier est fondée sur leur valeur liquidative respective.

Comprend, en dollars canadiens, le capital investi et engagé combiné du Fonds immobilier canadien Greystone TD, s.e.c., du Fonds immobilier Greystone TD, inc., du Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. et du Fonds immobilier mondial Greystone TD II, s.e.c.

Les rendements sont calculés en utilisant les taux de rendement quotidiens des titres pondérés en fonction du temps et sont liés géométriquement au cours de la période. Les actifs sont évalués au moyen de la comptabilité à la date de l'opération et de la comptabilité d'exercice pour tous les actifs qui génèrent un revenu et des dividendes. Si la période depuis la création du titre est inférieure à un an, le rendement « depuis la création » correspond au rendement global pour la période.

Le présent document peut contenir des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs reflètent les attentes et les projections actuelles à l'égard d'événements ou de résultats futurs en fonction des données actuellement disponibles. Ces attentes et projections pourraient s'avérer inexactes à l'avenir, car des événements qui n'ont pas été prévus ou pris en compte dans leur formulation pourraient se produire et entraîner des résultats sensiblement différents de ceux exprimés ou implicites. Les énoncés prospectifs ne garantissent pas le rendement futur et il faut éviter de s'y fier.

Tous les indices mentionnés sont des indices de référence largement acceptés pour les placements et représentent des portefeuilles de placements non gérés. On ne peut investir directement dans un indice. Les renseignements sur les indices permettent de comparer les résultats d'une stratégie de placement à ceux d'un indice boursier largement reconnu. Il n'est pas prétendu qu'un tel indice soit un indice de référence approprié pour une telle comparaison. Les résultats d'un indice ne reflètent pas les commissions et les coûts associés à la négociation. La volatilité d'un indice peut être très différente de celle d'une stratégie, et les placements du portefeuille peuvent différer grandement des titres composant l'indice.

Les rendements de MSCI/REALpac ne sont pas disponibles immédiatement à la fin du trimestre. En conséquence, nous utilisons dans le présent rapport le rendement de l'indice lors du trimestre précédent aux fins de calcul de l'indice de référence. Lorsque les chiffres sur l'indice sont disponibles, le rendement de l'indice de référence est recalculé.

Les renseignements concernant des sociétés ou des titres en particulier, y compris leur rentabilité, sont fournis à titre d'illustration de notre thèse de placement. Les titres mentionnés peuvent constituer ou non un placement actuel d'une stratégie. Toute référence à une société donnée indiquée aux présentes ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver des titres d'une telle société ni une recommandation d'investir directement dans une telle société.

Solutions de placement mondiales TD représente Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») et Epoch Investment Partners, Inc. (« TD Epoch »). GPTD exerce ses activités au Canada et TD Epoch, aux États-Unis. Ces deux entités sont des sociétés affiliées et des filiales en propriété exclusive de La Banque Toronto-Dominion.

Les produits de GPTD et de TD Epoch sont également offerts par l'intermédiaire d'un réseau de distributeurs affiliés et non affiliés. Pour en savoir plus, veuillez communiquer avec nos partenaires de distribution.

<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.