

Guide sur les biens immobiliers canadiens

Au 30 juin 2025



Table des matières

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

Carte des propriétés



Avantages d'investir dans les actifs réels

Les actifs alternatifs peuvent offrir des flux de revenus diversifiés, différenciés et durables et un potentiel de préservation du capital.

Gestion de Placements TD (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

Crédit privé

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 des investissements.**

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

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 Saanich Road. Le centre, l'un des principaux centres commerciaux à l'extérieur du centre-ville, est situé au carrefour de plusieurs grandes artères routières. Le quartier où le centre Uptown est situé dispose d'un vaste système de transport en commun et de nombreuses pistes cyclables, ce qui encourage les employés et les consommateurs à se rendre au travail en transport en commun, en vélo ou à pied.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Uptown
Emplacement :	Victoria (Colombie-Britannique)
Type de propriété :	Immeuble de commerce de détail
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	405 400 000 \$*
Taux de capitalisation :	6,00 %
Taux de capitalisation boursière comparables** :	Victoria, centres commerciaux régionaux 5,50 % – 6,00 %

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.

**Source : CBRE Group Inc.





Telus Garden

Aperçu de la propriété

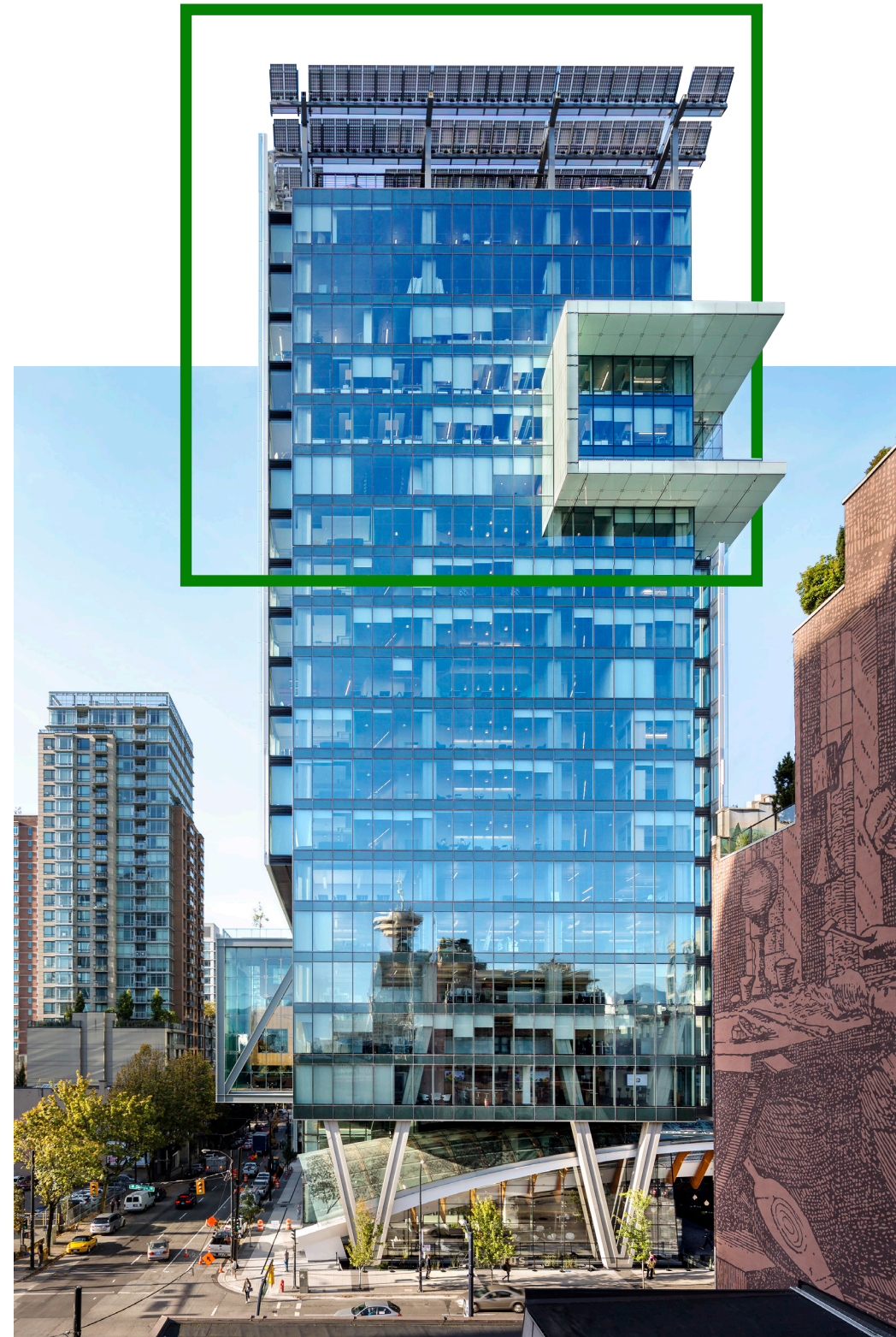
Telus Garden est une tour de bureaux de catégorie AAA de 557 000 pieds carrés de 24 étages située au centre-ville de Vancouver. Elle occupe un emplacement central à proximité de transports en commun de qualité, du centre commercial Cadillac Fairview (CF) Pacific Centre et de projets de densification à venir. Telus Garden est occupée à 100 % par une liste diversifiée de locataires ayant de solides engagements, avec une durée moyenne pondérée des baux de près de 15 ans.

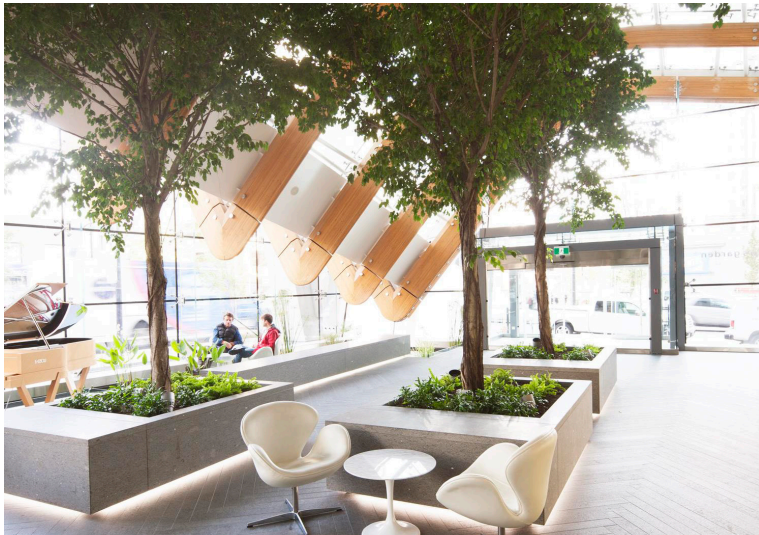
Détails du placement

Nom de la propriété :	Telus Garden
Emplacement :	Vancouver (Colombie-Britannique)
Type de propriété :	Bureaux
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	493 100 000 \$*
Taux de capitalisation :	5,00 %
Taux de capitalisation boursière comparables** :	Vancouver, bureaux au centre-ville, catégorie AA 5,25 % - 6,00 %

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.

**Source : CBRE Group Inc.





City of Lougheed

Aperçu de la propriété

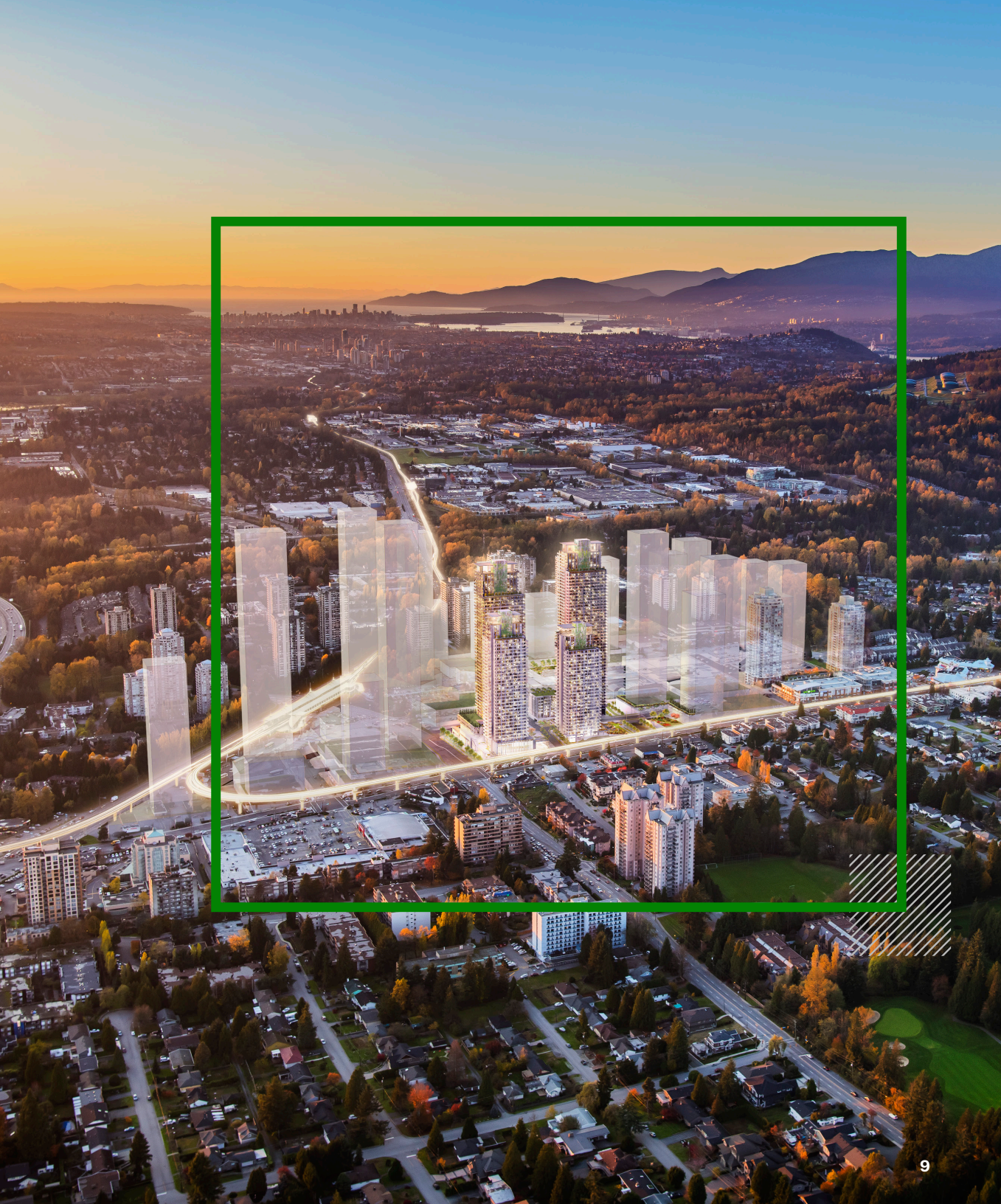
Le placement City of Lougheed situé à Burnaby (Colombie-Britannique) constitue un projet d'aménagement à usage mixte en plusieurs phases.

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 première phase du projet d'aménagement comprenait trois immeubles en copropriété et une tour de logements locatifs qui ont tous été achevés en 2024. Ce sont au total environ 1 350 logements et 230 logements locatifs qui ont été 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.

Détails du placement

Nom de la propriété :	City of Lougheed
Emplacement :	Burnaby (Colombie-Britannique)
Type de propriété :	Usage mixte : commerce de détail, multirésidentiel
Stratégie de gestion des risques :	Valeur ajoutée
Valeur estimative :	793 700 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.



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 a été acheté et aménagé pour accueillir deux immeubles industriels de pointe de catégorie A, comptant plus de 1000 000 pieds carrés d'espace industriel au total. Les actifs détiennent la certification Bâtiment à carbone zéro et ont connu un excellent élan de location tout au long de la période de stabilisation, présentant un taux d'occupation de près de 80 % en date de juin 2025.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Parc d'affaires Carmek
Emplacement :	Calgary (Alberta)
Type de propriété :	Immeubles industriels
Stratégie de gestion des risques :	Valeur ajoutée
Valeur estimative :	187 400 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.





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 entre Calgary et Edmonton, de la gare de triage du Canadien Pacifique et de l'aéroport international d'Edmonton.

Le parc compte actuellement plus de 1,3 million de pieds carrés d'espace industriel moderne présentant de solides caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance («ESG»), y compris des hauteurs de travées élevées, des systèmes écoénergétiques et des normes de conception durable. Situé sur plus de 300 acres de terrain, le site contient également des terrains d'aménagement supplémentaires pour soutenir une future expansion. Entouré de commodités urbaines établies et de collectivités résidentielles dynamiques, le parc offre un accès pratique à une main-d'œuvre qualifiée en pleine croissance.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Parc d'affaires Border
Emplacement :	Edmonton (Alberta)
Type de propriété :	Immeubles industriels
Stratégie de gestion des risques :	Valeur ajoutée
Valeur estimative :	297550 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.



Parc d'affaires Hurontario

Aperçu de la propriété

Le parc d'affaires Hurontario est situé dans l'un des marchés industriels les plus attrayants du Canada à Brampton, en Ontario. Le site comprend quatre immeubles industriels offrant 1,6 million de pieds carrés d'espace avec des travées à hauteurs libre de moyenne et grande envergure. La région se démarque également par une solide connectivité avec les autoroutes de la série 400, qui offrent un accès facile à l'aéroport international Pearson de Toronto et au centre-ville de Toronto. Enfin, le site est adjacent à la ligne ferroviaire du Canadien Pacifique, qui offre un accès ferroviaire pratique.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Parc industriel Hurontario
Emplacement :	Brampton (Ontario)
Type de propriété :	Immeubles industriels
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	409 700 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.





73 et 75 Broadway

Aperçu de la propriété

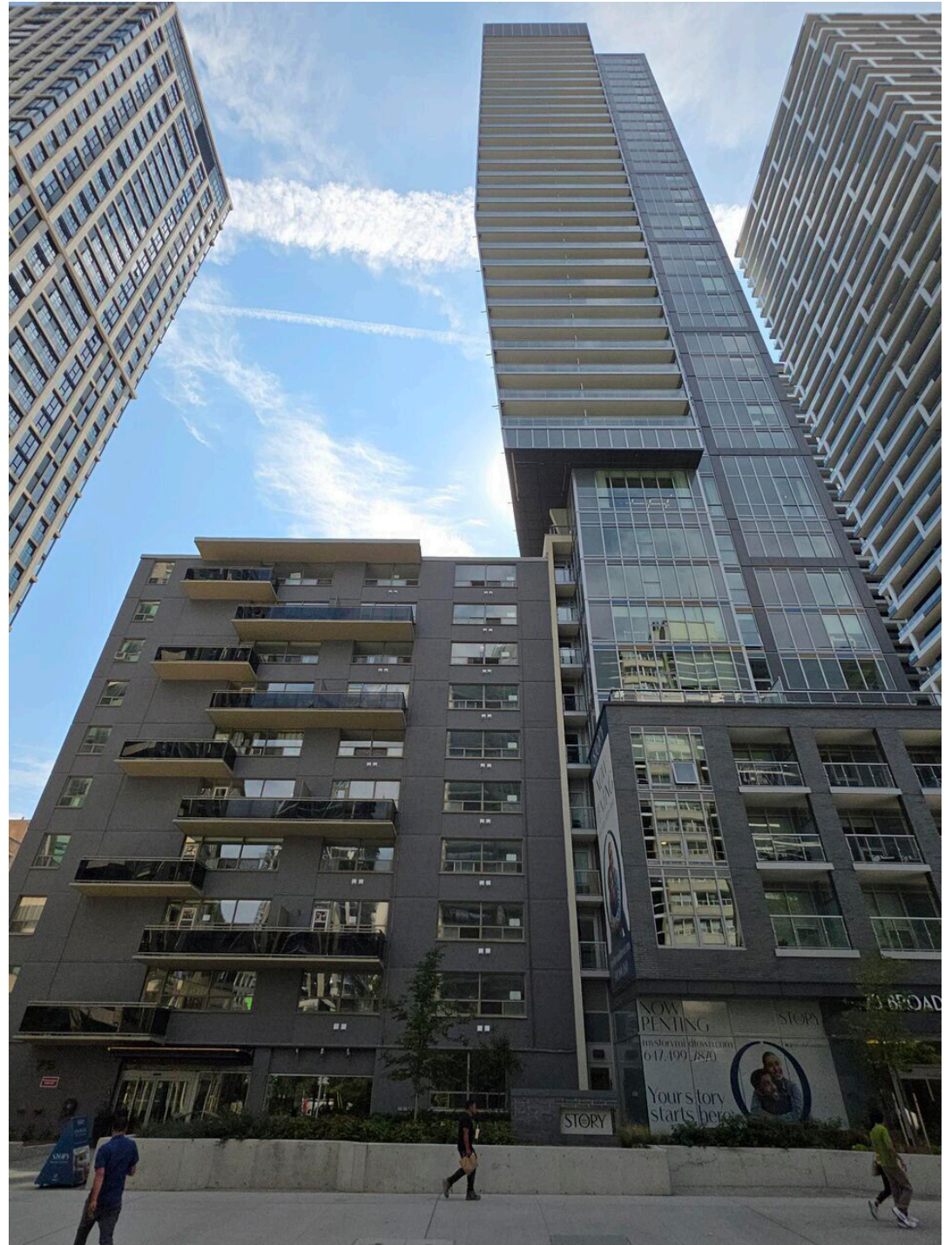
Ce site dynamique se trouve dans l'un des quartiers les plus prisés de Toronto, en Ontario, à l'intersection de la rue Yonge et de l'avenue Eglinton. À l'origine, il s'agissait d'un immeuble multirésidentiel de 10 étages en cours de rénovation pour offrir de nouveaux logements, de nouvelles commodités et des systèmes mécaniques à haute efficacité. Par la suite, l'aménagement du site actuel s'est intensifié pour que l'immeuble devienne un complexe de 38 étages proposant 330 logements locatifs et 15 000 pieds carrés d'espace aménagé. Au 2^e trimestre de 2025, le 73 Broadway était terminé et entré dans sa phase de location, avec une solide dynamique en raison de sa connectivité avec les transports en commun, de ses logements de grande qualité et de ses commodités.

Détails du placement

Nom de la propriété :	73 et 75 Broadway
Emplacement :	Toronto (Ontario)
Type de propriété :	Immeubles multirésidentiels
Stratégie de gestion des risques :	Valeur ajoutée
Valeur estimative :	293 080 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.





Yonge – St. Clair

Aperçu de la propriété

Le portefeuille Yonge – St. Clair, situé à Toronto (Ontario), comprend plus de 1200 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»).

La forte présence de GPTD à cette intersection canadienne clé l'aide à exercer une influence importante sur les activités de location dans ce sous-marché.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Yonge – St. Clair
Emplacement :	Toronto (Ontario)
Type de propriété :	Usage mixte : bureaux, commerce de détail et multirésidentiel
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	814 350 000 \$*

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.





2 St. Clair Ave. East

2 St. Clair Ave. West

Station de métro du
TTC Yonge - St. Clair

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 présente un taux d'occupation de 98 % et compte d'importants locataires comme Walmart, Apple, Zara, Aritzia et Banana Republic. Bayshore affiche des ventes approximatives de plus de 880 \$ par pied carré, ce qui correspond à une hausse de plus de 60 % depuis son acquisition, et il est devenu un centre commercial prépondérant à Ottawa grâce à sa connectivité sans pareil et son excellente liste de locataires. En outre, il existe une occasion d'ajouter plus de 500 logements dans un immeuble multirésidentiel sur un terrain adjacent au centre commercial.

Détails du placement

Nom de la propriété :	Centre commercial Bayshore
Emplacement :	Ottawa (Ontario)
Type de propriété :	Immeuble de commerce de détail
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	404 600 000 \$*
Taux de capitalisation :	6,50 %
Taux de capitalisation boursière comparables* :	Ottawa, centres commerciaux régionaux 6,00 % - 6,50 %

* Dollars canadiens. Valeur brute de l'actif.

**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, communiquez avec
votre professionnel des placements.



Réservé aux professionnels des placements institutionnels au Canada. Réservé aux conseillers et aux planificateurs financiers.

Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.

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. 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. Ce 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 analyse 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.

Conformément à notre philosophie de placement, GPTD a élaboré un plan de modernisation pour le Fonds immobilier Greystone TD Inc. (« GREF ») et le Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD (« GRELP I »), qui ont reçu l'approbation des investisseurs le 15 octobre 2025. Notre objectif est d'obtenir une structure de fonds simplifiée et plus efficace, et de mettre à jour certaines modalités et caractéristiques des Fonds conformément aux pratiques gagnantes actuelles du marché. Le GREF et le GRELP I deviendront des fonds nourriciers d'un seul instrument de placement principal appelé « Fonds immobilier mondial Greystone TD (fonds principal), s.e.c. » (le « fonds principal »). Au moyen d'une série d'opérations, la plupart des placements en portefeuille actuels détenus par le GRELP I et le GREF seront transférés au fonds principal et, à l'avenir, de nouveaux placements seront effectués au moyen du fonds principal. De plus, un nouveau fonds nourricier sera tiré du GRELP I pour créer le Fonds immobilier Greystone TD, s.e.c. II. Comme le plan de modernisation devrait être mis en œuvre vers le 15 janvier 2026, nous avons réagi en fonction de la structure actuelle. La mise en œuvre de la modernisation aura des impacts sur certaines réponses. Dans de tels cas, nous serons heureux de vous fournir des renseignements à jour, sur demande.

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. Le présent contenu est fourni à titre confidentiel à la demande du destinataire et est réservé à l'usage des investisseurs professionnels et institutionnels. Ce document ne peut être copié, reproduit, republié ou distribué de quelque façon que ce soit, en tout ou en partie, sans le consentement écrit exprès de Gestion de Placements TD Inc. ou d'Epoch Investment Partners, Inc. Solutions de placement mondiales TD représente Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») et Epoch Investment Partners, Inc. (« TD Epoch »). Solutions de placement mondiales TD représente Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») et Epoch Investment Partners, Inc. (« TD Epoch »). GPTD et TD Epoch sont des sociétés affiliées et des filiales en propriété exclusive de La Banque Toronto-Dominion. ^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce TD sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou de ses filiales.