



# Guide sur les biens immobiliers mondiaux



# Carte des propriétés



# L'immobilier mondial peut grandement améliorer la diversification et la résilience d'un portefeuille

L'immobilier présente une corrélation relativement faible avec les catégories d'actif traditionnelles, comme les actions et les titres à revenu fixe, ce qui offre aux investisseurs une protection contre l'inflation et la volatilité des marchés. Grâce à la diversification qu'offre une répartition parmi différentes régions et différents types de propriétés, les placements dans l'immobilier mondial peuvent contribuer à atténuer les risques localisés, comme ceux liés aux replis économiques régionaux ou aux changements de politique.

Les investisseurs peuvent accéder aux marchés immobiliers mondiaux au moyen de la Stratégie de fonds immobiliers mondiaux Greystone TD (la Stratégie), qui offre une stratégie de base plus combinant des placements directs et indirects. L'exposition directe procure plus de contrôle et un revenu stable au moyen d'actifs

liés à des thèmes très prometteurs, tandis que l'exposition indirecte offre une meilleure liquidité et une plus grande diversification. Ensemble, ces expositions peuvent offrir une combinaison de génération de revenus, de plus-value du capital et de protection contre les baisses. Une répartition bien structurée repose sur une combinaison de placements dans les secteurs traditionnels (résidentiel, commercial, industriel et de détail) et sur une exposition croissante à l'immobilier spécialisé. Certains secteurs, comme les sciences de la vie et les logements pour étudiants, sont de plus en plus institutionnalisés et offrent un revenu durable soutenu par les tendances démographiques et des facteurs favorisant une demande à long terme. Par exemple, le secteur des sciences de la vie profite de la hausse des dépenses en soins de santé et de l'innovation en biotechnologie, tandis que les logements pour étudiants bénéficient des

tendances mondiales en matière d'enseignement supérieur et d'une offre restreinte sur les principaux marchés universitaires.

En investissant aux États-Unis, en Europe et dans la région Asie-Pacifique et en combinant des stratégies de base, de base plus et opportunistes, l'immobilier mondial offre une exposition à toute une diversité de marchés et de types de propriétés. Cette exposition multirégionale et multisectorielle permet non seulement de capter des dynamiques de croissance variées, mais aussi d'améliorer la capacité de la Stratégie à résister aux fluctuations économiques et à tirer parti des tendances macroéconomiques mondiales. En fin de compte, l'investissement dans l'immobilier mondial peut constituer un outil stratégique pour bâtir des portefeuilles axés sur le long terme et la génération de revenu.

## 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**

# Alameda et Beton

## Aperçu de la propriété

Situés dans l'un des quartiers les plus dynamiques de Londres, les immeubles multirésidentiels Alameda et Beton bénéficient d'une conception pensée avec soin. L'ensemble offre 40 000 pieds carrés d'espaces réservés au commerce de détail et aux loisirs, ainsi que 490 logements contemporains. La propriété bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A1203 et de la proximité du métro londonien, ce qui facilite les déplacements dans toute la ville. Portée par sa grande attractivité aux yeux des locataires de divers horizons et par la demande soutenue sur le marché locatif urbain, la propriété affiche un taux d'occupation de 94 %, ce qui témoigne de la stabilité locative. Résolument bâti dans une optique de durabilité, l'ensemble Alameda et Beton a reçu la certification « Excellent » selon la méthode d'évaluation environnementale de la Building Research Establishment (BREEAM), ce qui souligne sa performance environnementale et l'efficacité de sa conception.

## Détails du placement

<b>Nom de la propriété :</b>	Alameda et Beton
<b>Lieu :</b>	Londres, Royaume-Uni
<b>Type de propriété :</b>	Immeubles multirésidentiels
<b>Stratégie de gestion des risques :</b>	De base
<b>Valeur estimative :</b>	339 800 000 <sup>1</sup>
<b>Taux de capitalisation<sup>2</sup> :</b>	4,62 %

<sup>1</sup> En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup> Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.







## Portefeuille d'immeubles multirésidentiels finlandais

### Aperçu de la propriété

Ce portefeuille d'immeubles multirésidentiels de qualité institutionnelle regroupe plus de 24 immeubles dans de grands centres urbains de Finlande, y compris Helsinki, Tampere et Turku. Le portefeuille totalise 1 200 logements dans des immeubles de hauteur moyenne et de faible hauteur, conçus pour répondre aux besoins changeants des locataires urbains. Les propriétés sont stratégiquement situées près des principaux axes de transport et des centres-villes, offrant ainsi aux résidents une excellente accessibilité aux pôles d'emploi, aux commerces et aux services publics. Le portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation élevé. Plusieurs actifs ont obtenu une cote « C » ou supérieure pour l'ingénierie, l'approvisionnement et la construction (EPC).

### Détails du placement

Nom de la propriété :	Portefeuille d'immeubles multirésidentiels finlandais
Lieu :	Divers, Finlande
Type de propriété :	Immeubles multirésidentiels
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	223 970 000 <sup>1</sup>
Taux de capitalisation <sup>2</sup> :	5,05 %

<sup>1</sup>En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup>Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.



# Torrey Heights

## Aperçu de la propriété

Torrey Heights est un nouveau campus commercial de recherche en sciences de la vie de calibre mondial. Il redéfinit la frontière entre l'exploration scientifique et l'excellence du milieu de travail. Le projet s'étend sur 10 acres et comprend trois bâtiments dédiés à la recherche en sciences de la vie, ainsi qu'un pavillon de deux étages pour les locataires. Le campus bénéficie d'un accès direct à l'autoroute Interstate 5 et est entouré d'établissements de recherche de calibre mondial. Avec une durée moyenne pondérée des baux (DMPB) élevée de 12,5 ans, Torrey Heights offre une visibilité à long terme sur les revenus. De plus, le campus intègre des systèmes de construction durables et haute performance qui lui ont valu la certification Or du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

## Détails du placement

<b>Nom de la propriété :</b>	Torrey Heights
<b>Lieu :</b>	San Diego, États-Unis
<b>Type de propriété :</b>	Sciences de la vie (Breakthrough)
<b>Stratégie de gestion des risques :</b>	De base
<b>Valeur estimative :</b>	715 330 000 <sup>1</sup>
<b>Taux de capitalisation<sup>2</sup> :</b>	5,19 %

<sup>1</sup>En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup>Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.







# Hub On Campus Madison

## Aperçu de la propriété

Située au cœur du centre-ville de Madison, à quelques pas de l'Université du Wisconsin, la communauté dynamique de logements pour étudiants Hub on Campus Madison compte 387 logements modernes pouvant accueillir près de 1 000 lits. La propriété bénéficie d'un excellent accès par l'autoroute 151 et se situe à proximité des établissements d'enseignement universitaire et des commerces. Elle abrite diverses installations de loisirs, notamment un terrain de volley-ball, une piscine, un bain froid, un centre de conditionnement physique, un pavillon et un foyer avec télévision. La propriété est un haut lieu de la vie étudiante au centre-ville. L'immeuble affiche d'ailleurs un taux d'occupation de 98 %. Certifié ENERGY STAR, le Hub Madison est le reflet d'une conception durable et d'une efficacité opérationnelle sur mesure visant la résilience à long terme.

## Détails du placement

**Nom de la propriété :** Hub On Campus Madison

**Lieu :** Madison, États-Unis

**Type de propriété :** Logements pour étudiants (Greystar)

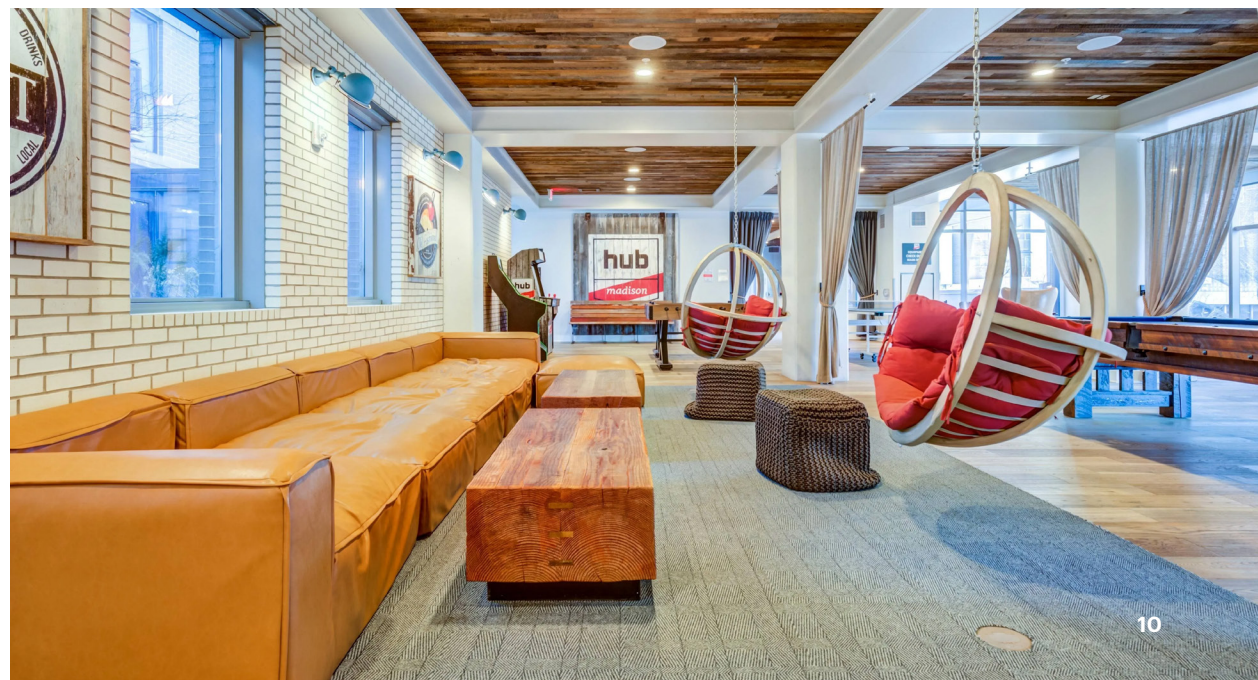
**Stratégie de gestion des risques :** De base

**Valeur estimative :** 231 100 000<sup>1</sup>

**Taux de capitalisation<sup>2</sup> :** 6,00 %

<sup>1</sup> En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup> Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.





# Centropolis

## Aperçu de la propriété

Situé dans le quartier des affaires en plein cœur de Séoul, Centropolis est un complexe de bureaux de catégorie A dont les deux tours emblématiques totalisent plus de 1,5 million de pieds carrés. Avec son accès sous-terrain au métro presque fini de même qu'aux principales artères de Séoul, l'emplacement offre une facilité d'accès exceptionnel au cœur de l'un des centres financiers les plus dynamiques d'Asie. Abritant une base de locataires prestigieuse composée de multinationales du secteur financier et de la technologie, Centropolis affiche une DMPB de 3,8 ans, gage de revenus durables et d'une forte fidélisation des locataires. La certification LEED Platine de l'immeuble témoigne de ses normes environnementales et opérationnelles exceptionnelles dans un marché concurrentiel pour les immeubles de bureaux.

## Détails du placement

**Nom de la propriété :** Centropolis

**Lieu :** Séoul, Corée du Sud

**Type de propriété :** Bureaux

**Stratégie de gestion des risques :** De base

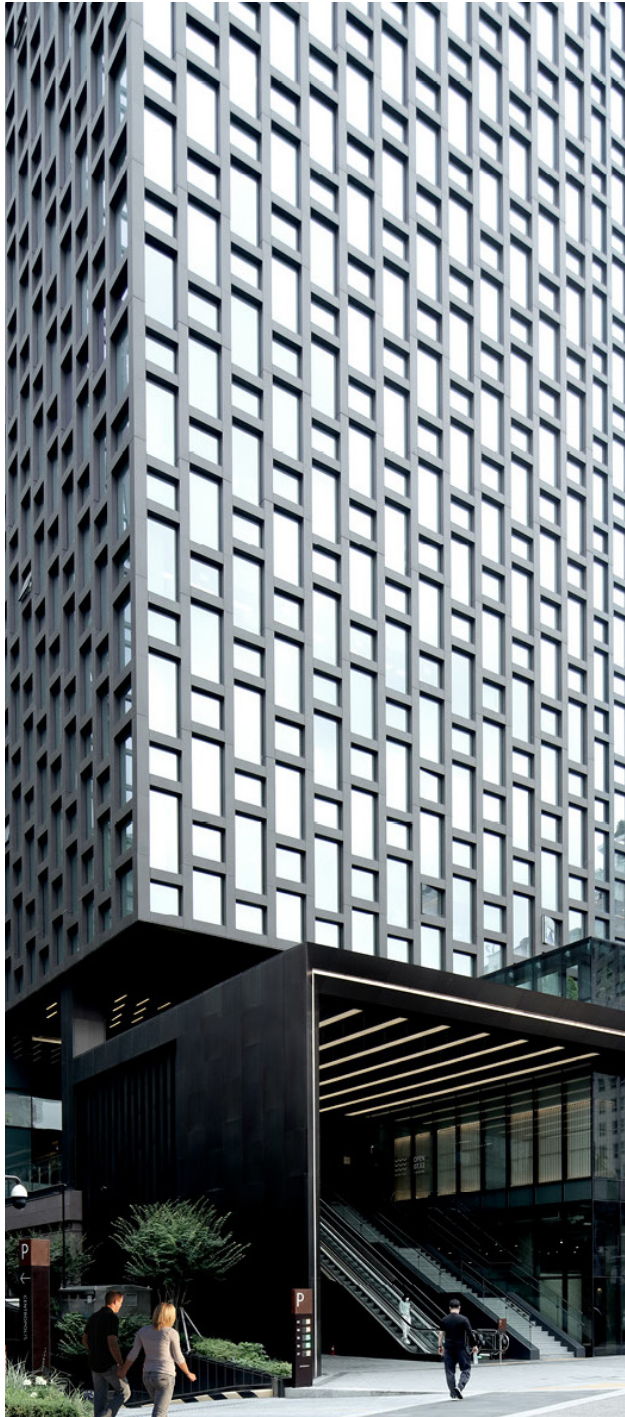
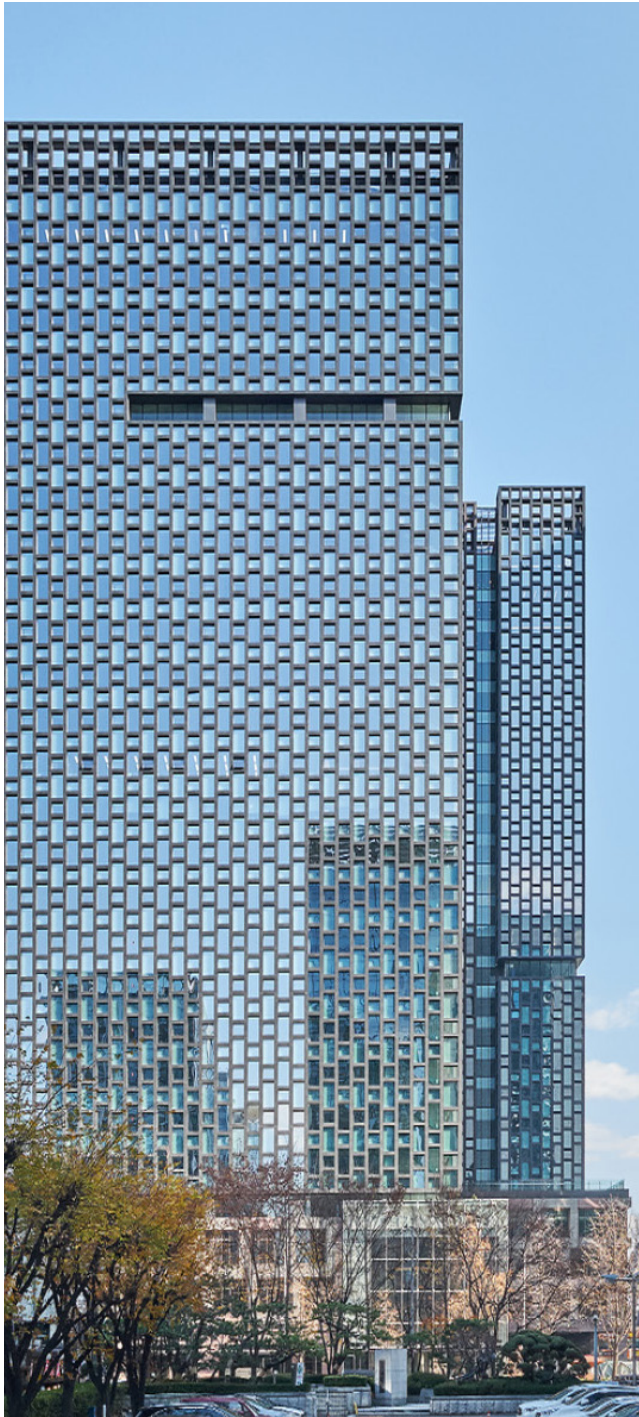
**Valeur estimative :** 1 068 240 000<sup>1</sup>

**Taux de capitalisation<sup>2</sup> :** 3,75 %

<sup>1</sup>En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup>Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.





# Compass One

## Aperçu de la propriété

Compass One est un centre commercial bien établi situé dans le quartier de Sengkang à Singapour. Combinant magasinage et art de vivre, il propose plus de 265 000 pieds carrés d'espace de commerce de détail, ainsi qu'un lien direct aux stations de métro et de système léger sur rail de Sengkang. Le centre commercial dessert une zone résidentielle dense et compte des locataires de premier plan, notamment Cold Storage (une grande chaîne de supermarchés à Singapour), UNIQLO et Kopitiam, qui assurent un bon équilibre pour les besoins quotidiens et ceux axés sur le style de vie. Compass One affiche une bonne fidélisation des locataires et offre des flux de revenu stables. Sa conception soucieuse de l'environnement et ses systèmes écoénergétiques lui ont valu la certification Green Mark Gold Plus de la Building and Construction Authority (BCA).



## Détails du placement

Nom de la propriété :	Compass One
Lieu :	Singapour
Type de propriété :	Commerce de détail
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	791 200 000 <sup>1</sup>
Taux de capitalisation <sup>2</sup> :	4,75 %

<sup>1</sup> En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup> Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.







## Light Horse Logistic Hub

### Aperçu de la propriété

Stratégiquement situé à Eastern Creek, une banlieue de Sydney, le centre de logistique industriel sophistiqué Light Horse Logistic Hub offre 1,1 million de pieds carrés répartis sur 45 acres, avec des hauteurs libres sous plafond pouvant aller jusqu'à 36 pieds pour les activités d'entreposage modernes. Le site bénéficie d'excellentes liaisons pour le transport de marchandises grâce aux autoroutes M4 et M7 qui donnent accès au réseau de distribution de Sydney. La propriété est occupée par des locataires internationaux des secteurs de la logistique et du commerce électronique et la DMPB de 9,2 ans démontre la stabilité à long terme des locataires. Le centre est fier de sa certification Green Star Design & As Built qui souligne une durabilité et une efficacité opérationnelle de premier ordre dans le secteur industriel.

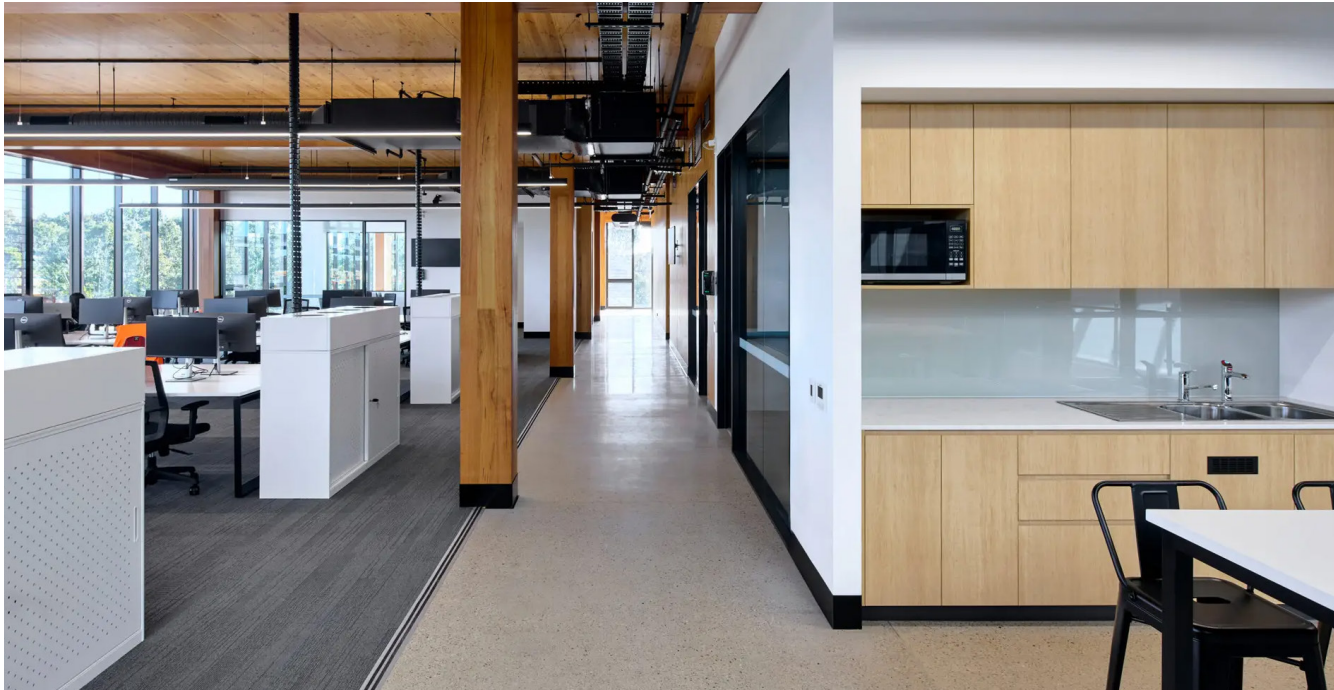
### Détails du placement

Nom de la propriété :	Light Horse Logistic Hub
Lieu :	Sydney, Australie
Type de propriété :	Industriel
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	177 530 000 <sup>1</sup>
Taux de capitalisation <sup>2</sup> :	4,50 %

<sup>1</sup>En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup>Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.







## Westside Provisions District

### Aperçu de la propriété

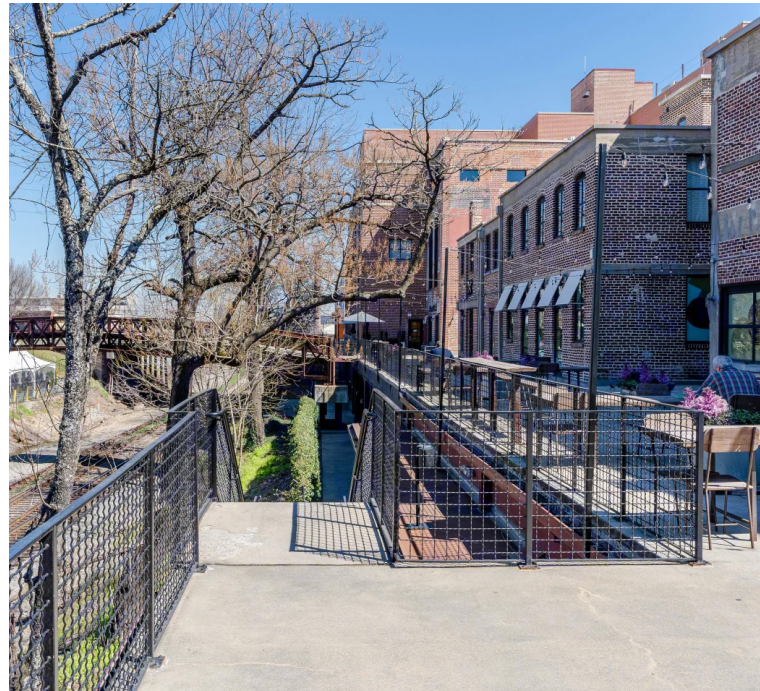
Niché dans le quartier West Midtown d'Atlanta, le Westside Provisions District est une destination de magasinage et de restauration haut de gamme qui offre 150 000 pieds carrés de boutiques, d'expériences culinaires et d'espaces de bureau créatifs. Facilement accessible à partir de l'autoroute I-75, la propriété attire beaucoup de membres de la communauté résidentielle et professionnelle aisée environnante. Les enseignes comme Anthropologie, Sid Mashburn et Jeni's Ice Cream contribuent à former un éventail de locataires dynamiques et bien établis. Avec une DMPB de 5,3 ans, l'actif offre un revenu fiable et un potentiel de croissance des loyers. La propriété a obtenu la certification Argent du programme LEED attestant d'une construction et d'une exploitation durables dans un cadre urbain piétonnier.

### Détails du placement

Nom de la propriété :	Westside Provisions District
Lieu :	Atlanta, États-Unis
Type de propriété :	Commerce de détail
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	163 600 000 <sup>1</sup>
Taux de capitalisation <sup>2</sup> :	6,43 %

<sup>1</sup> En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup> Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.





## McKinney Square

### Aperçu de la propriété

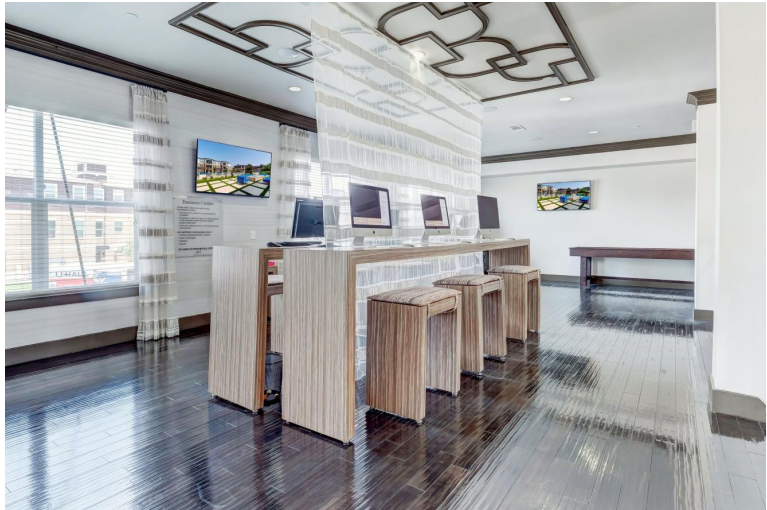
Situé dans la zone métropolitaine en pleine expansion de Dallas–Fort Worth, McKinney Square est un ensemble d'immeubles multirésidentiels soigneusement planifié qui comprend 595 appartements modernes. Grâce à la proximité immédiate de l'autoroute 75, la propriété offre un accès direct aux commerces, aux pôles d'emploi et aux parcs publics environnants, ce qui en fait une adresse très recherchée par les professionnels et les familles. Avec un taux d'occupation de 91,4 %, la propriété procure un flux de revenu constant et affiche une bonne fidélisation des locataires dans un marché suburbain en croissance. Bien qu'aucune certification officielle n'ait encore été attribuée, McKinney Square a mis en œuvre de nombreuses améliorations visant à accroître la durabilité et l'efficacité énergétique et à s'aligner sur l'évolution des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

### Détails du placement

Nom de la propriété :	McKinney Square
Lieu :	McKinney, États-Unis
Type de propriété :	Immeubles multirésidentiels
Stratégie de gestion des risques :	De base
Valeur estimative :	115 200 000 <sup>1</sup>
Taux de capitalisation <sup>2</sup> :	5,25 %

<sup>1</sup> En dollars américains. Valeur brute de l'actif

<sup>2</sup> Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 30 juin 2025.



**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 directeur des relations-clients.

Actifs réels



Réservé aux professionnels des placements institutionnels au Canada. Ne pas distribuer.

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 placements. 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 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.

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.

Aucune stratégie de placement ni aucune technique de gestion des risques ne peut garantir les rendements ni éliminer le risque dans quelque contexte de marché que ce soit. Toutes les caractéristiques, lignes directrices, contraintes ou autres informations fournies dans le présent document sont représentatives de la stratégie de placement et sont fournies à titre indicatif seulement. Elles sont susceptibles de changer en tout temps et peuvent différer d'un compte à l'autre. Chaque compte de client est géré individuellement; les placements réels varient d'un client à l'autre et rien ne garantit que le compte d'un client donné présentera les mêmes caractéristiques que celles décrites aux présentes. Toute information sur les placements, la répartition de l'actif ou la diversification sectorielle est historique et n'est pas garante des rendements futurs ou de la composition future du portefeuille, lesquels sont susceptibles de varier. Les placements du portefeuille sont représentatifs de la stratégie, peuvent changer en tout temps et ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente d'un titre en particulier. Les titres mentionnés et décrits dans le présent document ne sont pas représentatifs de l'ensemble des titres achetés, vendus ou recommandés pour le portefeuille. Par conséquent, on ne peut présumer qu'un placement dans les titres ou les secteurs concernés a été ou sera avantageux.

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). GPTD et TD Epoch sont des sociétés affiliées et des filiales 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.