



Stratégie hypothécaire Greystone TD : renforcement de la croissance à long terme

Revue annuelle



Faits saillants de 2025*

- Le revenu a affiché un rendement de 5,62%.
- Un gain en capital non réalisé de 0,37% a été attribuable à la baisse des taux des obligations du gouvernement du Canada et des écarts de taux des prêts hypothécaires commerciaux.
- Contribution au rendement de 11 points de base (« pdb ») provenant des frais de traitement, qui sont payés par l'emprunteur au prêteur pour la souscription du prêt hypothécaire. Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») reverse ce montant à la Stratégie hypothécaire Greystone TD (la « Stratégie ») à titre de revenu supplémentaire.
- La stabilité du revenu et la faible durée ont contribué à la faible volatilité en chiffres absolus et relatifs.

* GPTD. Au 31 décembre 2025.

L'année 2025 s'est révélée une année marquante, la Stratégie ayant connu une croissance phénoménale de ses actifs gérés, qui ont franchi la barre des 10 milliards de dollars. La Stratégie a également connu une année record en matière de déploiement de capitaux, avec 3,3 milliards de dollars investis dans des occasions relatives. La majorité des opérations de montage portaient sur des prêts hypothécaires ordinaires à taux fixe garantis par des actifs de grande qualité et des emprunteurs institutionnels, ce qui devrait continuer d'offrir un revenu stable et durable.

L'objectif de la Stratégie est d'offrir aux investisseurs institutionnels un flux de revenu durable à long terme en investissant dans un portefeuille diversifié de prêts hypothécaires commerciaux canadiens. Le processus de gestion de portefeuille met l'accent sur les placements qui contribuent à procurer un revenu plus prévisible et plus stable ainsi qu'un taux supérieur à celui des actifs à revenu fixe traditionnels. En 2025, la Stratégie a inscrit un rendement de 5,97%, grâce à un bon rendement du revenu de 5,62%, la baisse des taux d'intérêt ayant entraîné un rendement du capital positif de 0,37%.

Rendements au 31 décembre 2025	Rendements annualisés								
	3 mois	Depuis le début de l'année	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	10 ans	Depuis le 30 sept. 2007
Fonds hypothécaire Greystone TD	0,66 %	5,97 %	5,97 %	6,65 %	7,16 %	5,26 %	4,86 %	4,82 %	5,36 %
Indice de référence ¹	0,18 %	4,46 %	4,46 %	5,13 %	5,43 %	2,43 %	1,70 %	2,59 %	4,09 %
Écart	0,48 %	1,51 %	1,51 %	1,52 %	1,73 %	2,84 %	3,16 %	2,23 %	1,27 %
Rendement du revenu ²	1,34 %	5,62 %	5,62 %	5,91 %	6,13 %	5,90 %	5,62 %	5,07 %	5,13 %
Rendement du capital ²	-0,70 %	0,37 %	0,37 %	0,75 %	1,01 %	-0,59 %	-0,74 %	-0,25 %	0,22 %

Note : Toutes les données sur le rendement mentionnées se rapportent à des rendements passés et ne sont pas garanties du rendement futur. Rien ne garantit que les objectifs de placement seront atteints. Pour les périodes de plus d'un an, les rendements sont annualisés. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué. Après déduction des frais. En \$ CA. Comprend les liquidités.

Source : Gestion de Placements TD Inc. et FTSE Global Debt Capital Markets Inc. Au 31 décembre 2025.

¹ Composition de l'indice de référence actuel : indice des obligations globales à court terme FTSE Canada (60%) et indice des obligations globales à moyen terme FTSE Canada (40%) + 0,5% par année.

² La somme du rendement du revenu et du rendement du capital peut ne pas correspondre au rendement total en raison de la capitalisation des rendements et des arrondissements. Le revenu représente les intérêts, les frais et les distributions en espèces versés au fonds pendant la période d'évaluation. Le rendement du capital représente le changement dans la valeur des titres, comme déterminé par l'évaluateur tiers du fonds.

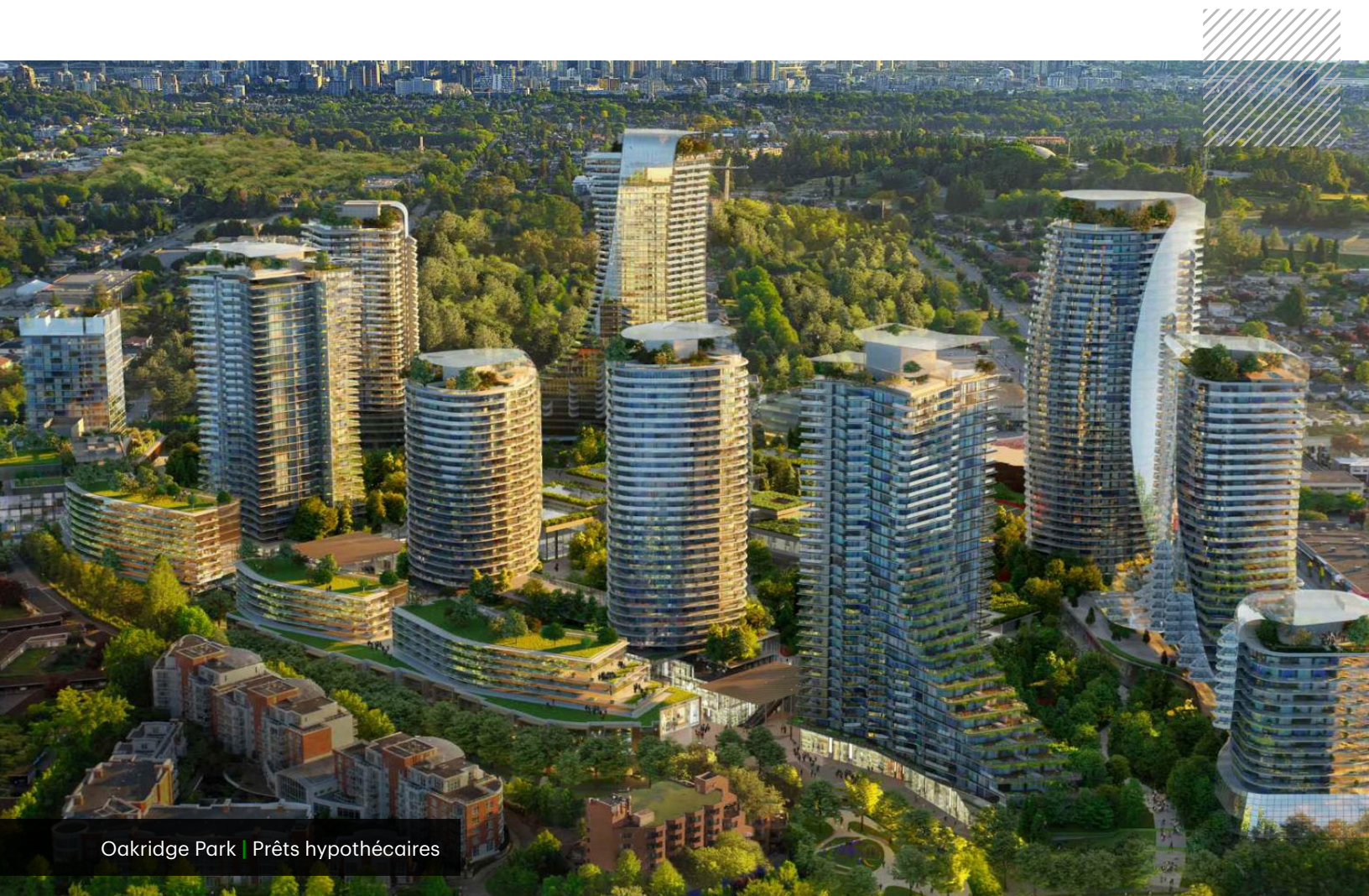
Une expansion en adéquation avec ses valeurs

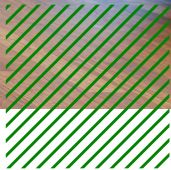
La Stratégie a connu un parcours de croissance remarquable : lancée en 2007 avec des actifs gérés modestes de 300 millions de dollars, elle est devenue le plus important fonds à capital variable au Canada, avec des actifs gérés de 11 milliards de dollars aujourd'hui. Cette ascension fulgurante témoigne de la puissance d'une philosophie de placement bien définie, d'une construction de portefeuille adaptative et d'une exécution rigoureuse.

La croissance de la Stratégie lui a permis d'avoir accès à de plus en plus d'occasions liées aux prêts hypothécaires. En 2007, la taille relativement modeste de la Stratégie limitait les occasions auxquelles elle avait accès. Avec seulement 300 millions de dollars en actifs gérés, un seul prêt hypothécaire de plus de 30 millions de dollars représentait plus de 10% du portefeuille, ce qui concentre intrinsèquement le risque et exige de mettre l'accent sur des opérations de plus petite taille et plus gérables. Par conséquent, l'approche initiale de la Stratégie consistait à repérer des occasions de prêts hypothécaires de grande qualité et de plus petite taille, chacune étant

soigneusement sélectionnée pour maximiser le revenu prévisible et réduire la volatilité du portefeuille au minimum. Aujourd'hui, les actifs gérés ont augmenté et l'univers s'est élargi. La Stratégie peut accéder à un ensemble de placements hypothécaires beaucoup plus vaste et diversifié, tout en restant très sélective et en appliquant le même degré de rigueur.

Elle a également pu établir et développer des relations avec les emprunteurs au fil du temps. Grâce à sa capacité d'exécution et à ses solutions souples et personnalisées, la Stratégie est devenue une option fiable pour les promoteurs institutionnels. Les emprunteurs institutionnels proposent des biens immobiliers de plus grande taille et de meilleure qualité, des horizons de placement sur plusieurs générations, des bilans solides et des flux de trésorerie robustes, ce qui cadre avec la philosophie de la Stratégie visant à procurer un revenu stable et durable aux investisseurs. À l'heure actuelle, 92% des emprunteurs sont des emprunteurs récurrents ou stratégiques, et 56% sont des emprunteurs institutionnels.





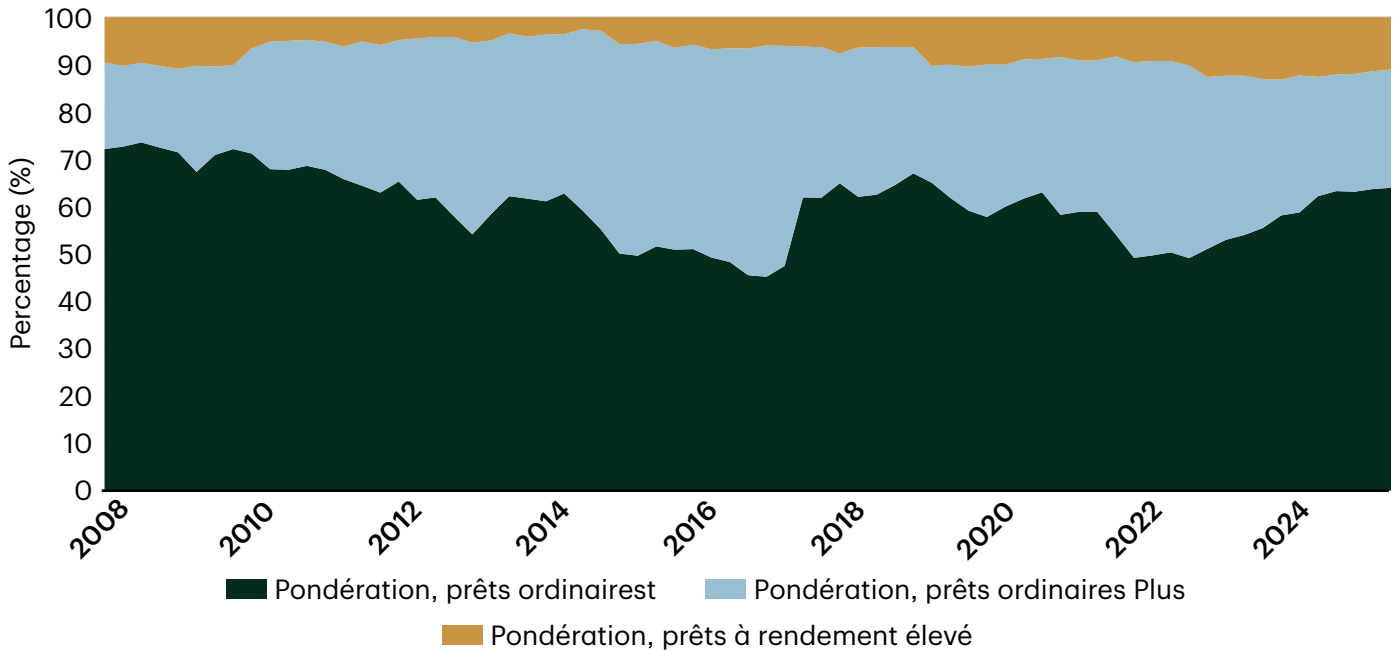
Construction de portefeuille dynamique

En 2025, la Stratégie a examiné plus de 21 milliards de dollars en occasions et effectué pour 3,3 milliards de dollars en nouvelles opérations, soit une nouvelle année record en matière de déploiement de capitaux. En plus d'accroître la durabilité de la production de revenus, ces nouvelles opérations ont également permis d'améliorer le profil de risque de la Stratégie, dont le ratio moyen pondéré de couverture du service de la dette était de 1,5 à la fin de 2025.

GPTD participe à tous les segments du marché des prêts hypothécaires commerciaux, alors que chaque segment a un profil de risque et de rendement différent. La majeure partie du portefeuille de la Stratégie, soit 64 %, est investie dans des prêts hypothécaires ordinaires, qui sont des prêts à long

terme sur des biens immobiliers stabilisés affichant des flux de revenus hautement prévisibles. Nous participons également aux prêts hypothécaires ordinaires Plus, qui sont des prêts hypothécaires à court terme sur des biens immobiliers aux premières étapes du cycle de vie, comme le financement de travaux de construction et les prêts immobiliers temporaires pour des stratégies de repositionnement ou la période de location. Au total, 25,0 % de la Stratégie sont actuellement investis dans des prêts hypothécaires ordinaires Plus. Les prêts ordinaires et les prêts ordinaires Plus sont des prêts hypothécaires de premier rang dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 75 %, ce qui reflète la nature prudente du portefeuille.

Figure 1 : Diversification par type de prêt



Source : GPTD. Au 31 décembre 2025.

Trouver des occasions dans le secteur des immeubles de bureaux

Dans la continuité du thème de l'an dernier, la Stratégie visait à trouver des occasions dans le secteur des immeubles de bureaux, un secteur qui s'est stabilisé et où l'absorption s'est améliorée. Si les prêteurs sont demeurés prudents au début de 2025, ils ont repris confiance vers la fin de l'année. Les immeubles de bureaux de grande qualité, desservis par les transports en commun et certifiés ESG sont fortement privilégiés.

Le Bay Adelaide Centre est un immeuble de bureaux bien situé à Toronto. La tour nord, une tour de bureaux et de commerces de détail de 830 995 pieds carrés et 32 étages, de catégorie AAA et certifiée LEED NE Platine, a été achevée en 2022. Il s'agit du dernier ajout au Bay Adelaide Centre, un complexe composé de trois tours, d'une galerie commerciale souterraine partagée et d'un parc de stationnement. Les locataires apprécient l'emplacement de choix et la certification ESG de ce centre. Ce dernier affiche actuellement un taux d'occupation de 99,5% avec une solide liste de cabinets professionnels, et une durée moyenne pondérée des baux de 12 ans. Notre équipe connaissait déjà ce complexe de bureaux, ainsi que l'emprunteur, car nous avons financé les tours est et ouest en 2011, 2018 et 2025, respectivement.

Financement d'un projet communautaire à usage mixte

Au premier trimestre de 2025, la Stratégie a investi 250 millions de dollars pour financer la phase 1 de l'aménagement du parc Oakridge (la « phase 1 »). Le parc Oakridge est un projet communautaire à usage mixte composé d'immeubles résidentiels, commerciaux, de bureaux, publics, municipaux et culturels. Une fois la phase 1 terminée, les visiteurs pourront profiter d'une expérience d'achat de premier ordre, avec plus de 140 marques mondiales

Le prêt de 355 millions de dollars permet de déployer d'importants capitaux à long terme dans un actif de bureaux qui présente un excellent parrainage, un risque minimal d'expiration des baux pendant la durée du placement, des loyers inférieurs aux prix du marché et une propriété institutionnelle solide. Le rapport prêt-valeur actuel se situe à 47%, avec un ratio de couverture du service de la dette stabilisé à 1,75, ce qui reflète la nature prudente du prêt.

Les occasions de financement traditionnel, comme le Bay Adelaide Centre, devraient continuer de procurer aux investisseurs un revenu prévisible soutenu par des actifs immobiliers stabilisés de grande qualité à long terme.

Figure 2 : Paramètres fondamentaux du prêt

Montant du prêt	355 M\$
RPV	47%
Ratio de couverture du service de la dette	1,75
Durée	10 ans

Source : GPTD. Au 31 décembre 2025.

phares, des magasins amiraux et des boutiques-concepts répartis sur 850 000 pieds carrés. De plus, ce complexe sera composé de 915 logements en copropriété, de 187 logements abordables, de 730 000 pieds carrés de locaux à bureaux spécialement conçus, de l'un des plus grands centres communautaires et de l'une des bibliothèques les plus fréquentées de Vancouver, et d'un parc urbain tentaculaire de 9 acres.

Prêts
hypothécaires

L'engagement de la Stratégie fait partie d'une augmentation de la facilité de crédit, et nous avons été contactés directement en raison de la solide relation existante que nous entretenons avec l'emprunteur, de notre capacité d'exécution éprouvée et de notre capacité à apporter la majeure partie de la somme en tant que prêteur unique. Le rapport prêt-coût global de l'ensemble de la facilité de crédit est prudent, à 38,3%. L'emprunteur est également gestionnaire de placements institutionnels et supervise la gestion de plus de 17 milliards de dollars en actifs immobiliers de grande qualité assortis d'une cote de crédit AA.

Les occasions de financement ordinaires Plus, comme le parc Oakridge, devraient continuer d'offrir

au portefeuille une diversification, des rendements relatifs, des frais de prêteur importants à rembourser aux investisseurs et un déploiement efficace du capital des clients.

Figure 3 : Paramètres fondamentaux du prêt

Montant du prêt	250 M\$
RPV	38 %
Commission du prêteur	14 pdb (350 000 \$)
Durée	2 ans

Source : GPTD. Au 31 décembre 2025.

Classé au premier rang parmi les participants nord-américains dans l'évaluation des prêteurs du GRESB

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est un organisme axé sur le secteur et voué à l'évaluation de la performance en matière de durabilité des actifs réels et des portefeuilles partout dans le monde. Il est utilisé par les investisseurs institutionnels pour mettre à contribution les sociétés dans lesquelles ils investissent et leurs placements dans le but d'améliorer la durabilité de leur portefeuille de placement et du secteur immobilier mondial en général.

En renforçant son engagement pour l'intégration des facteurs ESG dans l'ensemble du secteur des prêts immobiliers, GPTD a joué un rôle de premier plan dans l'élaboration du cadre d'évaluation des prêteurs du

GRESB et de son premier examen de référence. Ce cadre vise à évaluer l'intégration et le rendement des facteurs ESG dans le secteur. Il évalue les politiques, les procédures et le rendement ESG des prêteurs immobiliers, en mettant l'accent sur les risques et les occasions propres aux portefeuilles de titres de créance.

Un groupe restreint de 22 participants mondiaux ont été évalués en 2025. Le Fonds hypothécaire Greystone TD a été classé au premier rang parmi les participants nord-américains, avec un score initial de 73, soit un rendement supérieur à la moyenne mondiale et à la moyenne du groupe³.

Perspectives

Depuis sa création, la Stratégie se tient à sa philosophie de base en continuant de choisir des biens immobiliers de grande qualité et des emprunteurs capables de servir leur dette au cours de toutes les phases du cycle immobilier. À cause des cycles du marché, certains types de propriétés peuvent être temporairement délaissés, mais l'accent mis par la Stratégie sur la qualité contribue à soutenir une demande de location durable et la capacité de service de la dette à long terme.

L'équipe de placement respecte des normes de souscription rigoureuses et adopte des pratiques de gestion des risques efficaces dans le but d'améliorer le taux de revenu durable par rapport aux obligations publiques et au marché des prêts hypothécaires commerciaux. À mesure que la Stratégie se développe, l'équipe s'engage à demeurer rigoureuse, sélective et axée sur la production de revenus pour les investisseurs. ■

³ 2025 GRESB Real Estate Benchmark Report.



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 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.

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.

Source : London Stock Exchange Group plc et les entreprises du groupe (collectivement, le « groupe LSE »). © Groupe LSE, 2025. FTSE Russell est le nom commercial de certaines des sociétés membres du groupe LSE. « FTSE^{MD} », « Russell^{MD} » et « FTSE Russell^{MD} » sont des marques de commerce des sociétés membres du groupe LSE concernées et sont utilisées sous licence par toute autre société membre du groupe LSE. « TMX^{MD} » est une marque de commerce de TSX Inc. et est utilisée sous licence par le groupe LSE. Tous les droits à l'égard des données et des indices de FTSE Russell sont acquis auprès de la société membre du groupe LSE concernée à qui appartiennent l'indice ou les données. Ni le groupe LSE ni ses concédants de licence n'acceptent de responsabilité pour les erreurs ou les omissions dans les indices ou les données, et aucune partie ne peut se fier aux indices ou aux données de la présente communication. Aucune autre diffusion des données du groupe LSE n'est autorisée sans l'accord écrit de la société membre du groupe LSE concernée. Le groupe LSE ne recommande et ne parraine pas le contenu de la présente communication ni n'en fait la promotion.

Les titres mentionnés peuvent constituer ou non un placement actuel du portefeuille. 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. (« Epoch TD »). 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.

(0426)