

Stratégie de fonds  
immobiliers mondiaux  
Greystone TD

## Quaye at Palm Beach Gardens



Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») a le plaisir d'annoncer une étape importante franchie par la Stratégie de fonds immobiliers mondiaux Greystone TD (la « Stratégie ») : la conclusion réussie de notre premier placement direct aux États-Unis, soit The Quaye at Palm Beach Gardens. L'opération fait partie du développement de notre plateforme de placements directs et aide à positionner la Stratégie pour qu'elle prenne de l'expansion tout en cherchant à produire de solides rendements ajustés au risque.

### Sommaire du placement

- **Lieu :** Palm Beach Gardens (Floride), aux États-Unis
- **Type d'actif :** Immeuble multirésidentiel (ensemble résidentiel de maisons en rangée avec étage sur rez-de-jardin)
- **Stratégie de gestion du risque :** De base plus/à valeur ajoutée
- **Propriété :** Participation directe d'environ 30 %
- **Nombre d'unités :** 340 unités (71 % des unités de style maison en rangée avec garages à accès direct)

### Aperçu

The Quaye at Palm Beach Gardens est un ensemble résidentiel de qualité institutionnelle situé dans un sous-marché bien nanti du sud de la Floride où l'offre est limitée et où les obstacles à de nouveaux projets immobiliers soutiennent la croissance à long terme des loyers et la préservation de la valeur. Construit en 2015, l'actif comprend des unités de grande taille et un fort taux d'occupation actuel. Des flux de trésorerie durables sont complétés par un programme à valeur ajoutée clairement défini axé sur la rénovation des unités et l'amélioration des commodités.

La demande est soutenue par les revenus élevés des ménages, une clientèle de résidents bien éduqués et une combinaison équilibrée de professionnels actifs et de retraités bien nantis<sup>1</sup>. Le placement a été exécuté à un prix de base intéressant, le prix étant inférieur à la fois au coût de remplacement et aux récentes opérations comparables, ce qui offre une valeur intégrée et une protection contre les baisses. Une structure de placement fiscalement avantageuse améliore davantage les rendements après impôt.

<sup>1</sup> Source : Green Street et CoStar.

# Facteurs de valeur et mesures d'atténuation des risques

La création de valeur est alimentée par un programme ciblé de rénovation et d'amélioration des commodités qui reflète les initiatives mises en œuvre pour des actifs comparables, soutenant la croissance du revenu net d'exploitation (RNE) et l'obtention d'une prime de loyer. Le produit différencié, soit des maisons en rangée avec garages à accès direct, attire des locataires à revenu plus élevé axés sur la famille, ce qui favorise une meilleure fidélisation et une volatilité des flux de trésorerie plus faible. Ces facteurs sont renforcés par la croissance de la population et de l'emploi, la relocalisation d'entreprises dans la région et la nouvelle offre limitée.

La protection contre les baisses est soutenue par de solides flux de trésorerie actuels et un taux d'occupation élevé au moment de l'acquisition. Une structure prudente du capital assortie d'un effet de levier rigoureux et d'une gestion active du risque de taux d'intérêt renforce davantage la résilience. La collaboration avec un partenaire d'exploitation chevronné et intégré verticalement ainsi que des co-investisseurs institutionnels de grande qualité atténue le risque d'exécution.

## Principales caractéristiques du placement

### Occasion intéressante de création de valeur

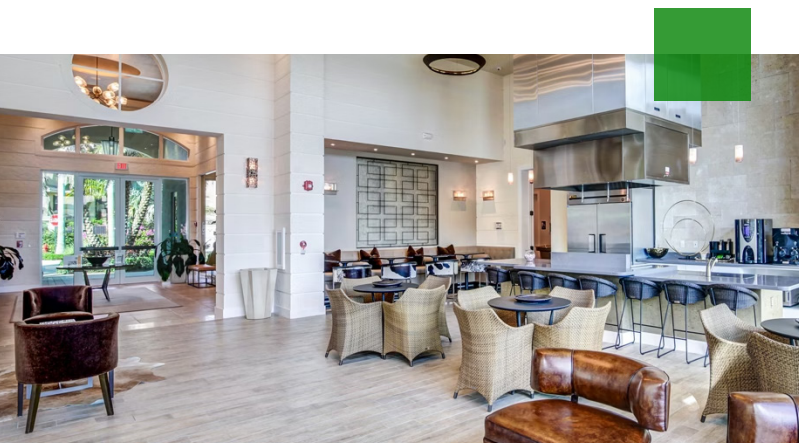
- Le placement offre une voie claire vers la croissance du RNE grâce à la rénovation des unités et à l'amélioration des commodités qui soutiennent les primes de loyer, mais les unités demeurent tout de même abordables par rapport aux niveaux de revenu local.

### Caractéristiques défensives de l'actif et du marché

- L'actif profite de son emplacement dans le sous-marché de Palm Beach Gardens, qui est restreint sur le plan de l'offre et où les obstacles à l'entrée soutiennent la croissance des loyers à long terme et la préservation de la valeur. Les solides facteurs démographiques favorables et le contexte fiscal obligeant de la Floride continuent de soutenir une demande durable.

### Alignement institutionnel et convenance pour le portefeuille

- Le placement est soutenu par un partenaire d'exploitation chevronné et des co-investisseurs institutionnels de grande qualité. L'opération offre une qualité relative à la diversification du portefeuille et fait progresser le développement de la plateforme de placements directs aux États-Unis de la Stratégie.



# Conclusion

L'acquisition de The Quaye à Palm Beach Gardens marque une étape déterminante pour la Stratégie de fonds immobiliers mondiaux Greystone TD et la mise en œuvre réussie de son premier placement direct aux États-Unis. Grâce à un actif de grande qualité, à des leviers de création de valeur clairs et à une protection intégrée contre les baisses, le placement est bien placé pour potentiellement produire des rendements ajustés au risque intéressants et servir de base à la croissance continue de la plateforme de placements directs aux États-Unis.

# stratégie



Réservé aux professionnels des placements institutionnels. Ne pas distribuer.

Les renseignements contenus dans le présent document ne servent qu'à des fins d'information. 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, comptables, 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.

Solutions de placement mondiales TD représente Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD ») et Epoch Investment Partners, Inc. (« Epoch TD »). 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.

(0426)