Gestion de Placements TD

Rapport spécial 10 minutes

The Assembly

Stratégie de fonds immobiliers mondiaux



La Stratégie de fonds immobiliers mondiaux (la « Stratégie ») est heureuse d'annoncer l'expansion continue de sa plateforme immobilière directe américaine par l'acquisition d'une participation dans The Assembly. Cet investissement reflète l'expansion ordonnée de la Stratégie sur le marché américain, augmentant l'exposition directe à des biens immobiliers de grande qualité soutenus par des thèmes de croissance structurelle et des relations sectorielles de longue date.

Sommaire de l'investissement

- **Emplacement :** North San Jose (Californie), États-Unis
- **Type d'actif :** Immeuble de bureaux (fabrication de pointe/complexe de recherche et développement)
- **Propriété :** Participation directe d'environ 15 %
- **Superficie :** 491 458 pieds carrés sur six immeubles
- **Profil – locataires et baux :** Entièrement loué; durée moyenne pondérée des baux : plus de dix ans

Aperçu

Complexe de qualité institutionnelle entièrement repositionné pour la fabrication de pointe et les activités de recherche et développement, The Assembly est situé dans le corridor de North First Street, à Silicon Valley. L'actif est entièrement loué à diverses multinationales et sociétés technologiques à forte croissance, ce qui soutient les flux de trésorerie durables déjà en place.

Le complexe bénéficie d'investissements en capital de plus de 200 millions de dollars américains et dispose d'une alimentation électrique de 25 700 ampères[1] d'électricité (environ 44 watts au pied carré), ce qui en fait un actif hautement différencié dont la forte capacité électrique répond aux besoins de l'intelligence artificielle (IA), de la robotique et de la fabrication de pointe.

[1] Les ampères sont une unité de mesure du courant électrique qui indique la quantité d'électricité circulant dans un circuit. Une intensité de courant plus élevée permet à l'installation d'alimenter davantage d'équipements en électricité, ce qui est particulièrement important pour les applications à forte consommation énergétique, comme l'IA, la robotique et la fabrication de pointe.

Facteurs de valeur et d'atténuation des risques

La création de valeur repose sur des investissements ciblés dans les immobilisations et sur l'amélioration des infrastructures, dans la foulée des travaux réalisés sur des complexes comparables, ce qui stimule la croissance du revenu net d'exploitation (RNE) et favorise l'obtention de loyers de premier ordre. La grande puissance électrique de l'actif vise à attirer des locataires mondiaux du secteur des technologies, permettant de stabiliser le taux d'occupation et de réduire la volatilité des flux de trésorerie. Ces forces sont décuplées par l'écosystème d'innovation de la Silicon Valley, un bassin de main-d'œuvre qualifiée et l'offre limitée de produits comparables.

Les solides flux de trésorerie déjà en place et le taux d'occupation élevé à l'acquisition viennent diminuer le risque d'investissement. Stratégique, la structure de propriété mise sur un effet de levier rigoureux et une gestion active des actifs, ce qui contribue à la résilience. La collaboration d'un exploitant chevronné et de co-investisseurs institutionnels atténue le risque d'exécution.



Points saillants de l'investissement

Exposition intéressante aux thèmes de croissance structurelle

- Le placement offre une exposition directe à la croissance à long terme de l'IA, de la robotique et de la fabrication de pointe grâce à la détention d'infrastructures immobilières essentielles à la mission. L'augmentation des besoins en électricité découlant de ces utilisations crée une catégorie d'actif distincte dans la Silicon Valley, où des complexes de grande capacité, comme The Assembly, peuvent répondre à l'évolution des besoins des locataires et soutenir une demande durable.

Actif différencié et positionnement adapté à une offre limitée sur le marché

- The Assembly est stratégiquement situé dans le corridor d'innovation de North San Jose, un nœud clé de l'écosystème technologique élargi de la Silicon Valley. L'envergure, l'infrastructure et la capacité électrique distinguent l'actif des immeubles de recherche et développement typiques, tandis que la faible disponibilité d'actifs comparables et l'expansion limitée de l'offre renforcent son positionnement concurrentiel. L'acquisition a été effectuée à un coût de base intéressant par rapport au coût de remplacement estimé, ce qui soutient la valeur intégrée.

Profil de revenu de qualité institutionnelle et alignement stratégique

- Entièrement loué à des multinationales établies et à des sociétés technologiques à forte croissance, l'actif est soutenu par des baux de longue durée et des investissements des locataires dans le complexe. L'investissement reflète la capacité de la Stratégie à repérer des occasions différenciées grâce à ses relations stratégiques, tout en poursuivant l'expansion de sa plateforme immobilière directe aux États-Unis et en améliorant la diversification du portefeuille.

Conclusion

L'acquisition de The Assembly s'inscrit dans le prolongement de la Stratégie de fonds immobiliers mondiaux qui vise à élargir sa plateforme immobilière directe américaine au moyen de placements dans des occasions très prometteuses. Cet investissement souligne la capacité de notre équipe à repérer des actifs dotés d'infrastructures exceptionnelles qui répondent à la demande en évolution des locataires du secteur des technologies, tout en offrant une exposition aux tendances de croissance durable. S'appuyant sur une analyse et une approche rigoureuses, The Assembly est bien placé pour générer des rendements ajustés au risque conformes aux objectifs de la Stratégie et soutenir l'expansion continue de notre plateforme directe aux États-Unis.

Stratégie

Réservé aux professionnels en placement institutionnel canadiens. 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, 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, les actifs réels 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.

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 renseignements fournis dans le présent document sont représentatifs de la stratégie de placement et sont fournis à titre informatif seulement. 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.

Les placements, les produits de base, les produits dérivés et les autres instruments financiers indiqués aux présentes peuvent ou non être des placements ou des positions actuels dans une stratégie. Toute référence à un produit de base, à un produit dérivé sur produit de base, à une société, à un émetteur, à un marché, à un contrat ou à un instrument financier en particulier est fournie à titre indicatif seulement et ne constitue pas une recommandation d'achat, de vente, de détention ou d'autre opération relative à un tel placement.

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 actuelles de facteurs généraux futurs concernant l'économie, la politique et les marchés concernés, comme les taux d'intérêt, les taux de change, les marchés boursiers et financiers, ainsi que le contexte économique général; ces prévisions et projections partent du principe 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 le rendement futur. Les événements réels pourraient différer grandement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives. Certains facteurs importants, y compris ceux énumérés plus haut, peuvent contribuer à ces écarts. Il faut éviter de s'y fier.

Gestion de Placements TD représente Gestion de Placements TD Inc., qui mène ses activités au Canada et TD Asset Management (US), Inc., qui mène ses activités aux États-Unis. Les deux entités sont des sociétés affiliées et des filiales en propriété exclusive de La Banque Toronto Dominion. Les produits de GPTD et de TDAM US 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.

MD Le logo TD et les autres marques de commerce TD sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou de ses filiales.