



2023

Revue des placements alternatifs

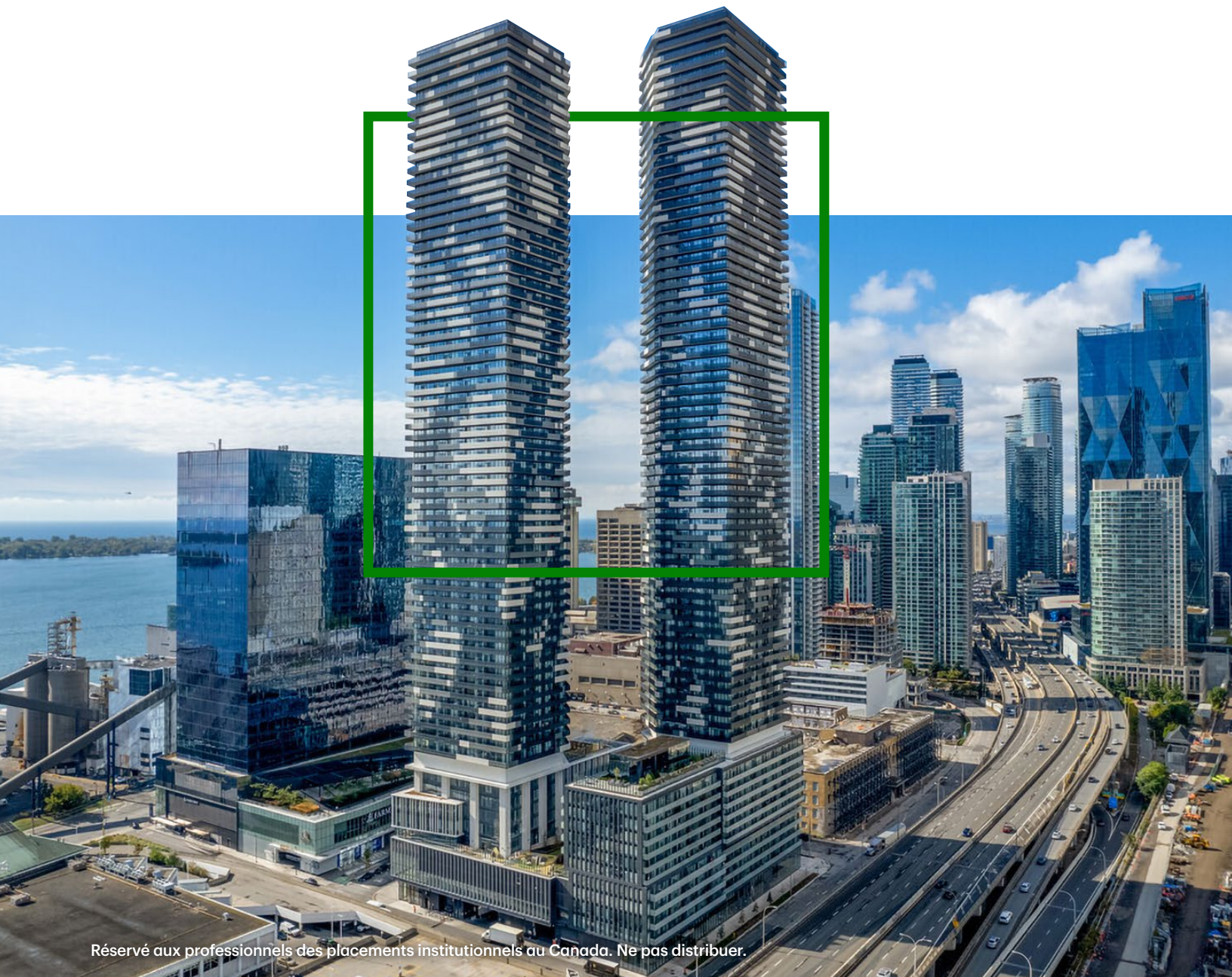


Table des matières

Message du chef, Placements alternatifs de GPTD et du chef des placements de GPTD	4
Notre équipe	
L'équipe des placements alternatifs.....	8
Actifs réels	
Immobilier canadien	12
Aperçu du portefeuille	12
Rendement	14
Activité du portefeuille.....	16
Immobilier mondial	20
Aperçu du portefeuille	20
Rendement	22
Activité du portefeuille	24
Infrastructures mondiales.....	28
Aperçu du portefeuille	28
Rendement	30
Activité du portefeuille.....	34
Titres de créance privés	
Prêts hypothécaires	38
Aperçu du portefeuille	38
Rendement	41
Activité du portefeuille	43
Dette privée	48
Aperçu du portefeuille	48
Rendement	53
Activité du portefeuille.....	56
Mentions juridiques.....	62

Table des matières

Message du chef, Placements alternatifs de GPTD et du chef des placements de GPTD

La qualité et la diversification de la plateforme de placements alternatifs de Gestion de Placements TD Inc. (GPTD) ont donné d'excellents résultats en 2023, en raison de la hausse des taux d'actualisation et des taux d'intérêt qui pourraient demeurer élevés plus longtemps. Dans l'ensemble, la plateforme a généré des revenus robustes et toutes nos stratégies d'actifs réels et de crédit privé ont produit un rendement intéressant. Comme lors des périodes précédentes de tension économique, nous croyons que les stratégies de placements alternatifs de GPTD continueront d'offrir un rendement résilient grâce à son revenu prévisible, à ses actifs de grande qualité et à sa solide diversification.

L'année 2023 a également été marquée par le lancement officiel du Fonds alternatif Plus Greystone TD, qui offre aux investisseurs une exposition à la vaste gamme de stratégies de placements alternatifs privés de GPTD regroupées dans une seule solution, qui se distingue par son administration simplifiée et ses exigences en capital minimales. Le fonds alternatif autonome, diversifié et à capital variable effectue des appels de capitaux dans les secteurs de l'immobilier mondial, de l'immobilier canadien, des prêts hypothécaires commerciaux et des infrastructures mondiales, et a produit un rendement positif au cours de l'année.

La stratégie de Fonds immobilier Greystone TD a généré des rendements stables et a surpassé largement ses concurrents dans un contexte immobilier commercial difficile. Le revenu s'est avéré résilient, alors que la diversification prudente entre les types de propriétés a joué un rôle primordial. Une pondération stratégique dans le secteur défensif des immeubles multirésidentiels, où la croissance intégrée des loyers est de 24 %, a stabilisé les rendements des investisseurs. La croissance du revenu net d'exploitation des propriétés comparables de la stratégie devrait dépasser 8 % au cours des trois prochaines années, ce qui devrait

favoriser le rendement si les taux de capitalisation augmentent, et le bonifier si les taux de capitalisation commencent à se neutraliser ou à diminuer.

La stratégie immobilière mondiale Greystone TD a franchi le cap des quatre ans au milieu de 2023 et a terminé l'année avec une acquisition directe d'immeubles multirésidentiels en Finlande. L'opération a été effectuée hors marché et sert de complément à une exposition plus large aux immeubles multirésidentiels en Europe. Les immeubles multirésidentiels résistent mieux à la hausse des taux de capitalisation, et ont contribué à son rendement supérieur en 2023 et depuis sa création. Grâce à des investissements dans plus de 1 000 propriétés situées dans 140 grandes villes internationales, notre stratégie mondiale peut compter sur des flux de revenus diversifiés et ainsi stabiliser davantage les programmes de placement.

La stratégie d'infrastructures Greystone TD a aussi grandement profité aux investisseurs en 2023, leur offrant un rendement absolu et relatif exceptionnel compte tenu de la hausse des taux d'actualisation. Le profil de revenu contractuel diversifié de la stratégie a été à nouveau bonifié en 2023 grâce au programme « de la construction à l'aménagement », notamment la construction et la mise en service de six installations de stockage d'électricité par batterie dans notre plateforme Enfinite, ce qui en fait le plus important exploitant de systèmes de stockage d'énergie au Canada. La croissance intégrée aux plateformes d'énergies renouvelables et d'électricité dont nous disposons déjà et les prix attractifs auxquels nous avons investi récemment l'actif de la stratégie dans des infrastructures maritimes devraient continuer de nous aider à surmonter les obstacles qui pourraient survenir sur le marché.

La Stratégie hypothécaire Greystone TD a inscrit le rendement annuel le plus élevé en plus d'une décennie, grâce à son rendement du revenu, et ce, dans un contexte de volatilité des taux d'intérêt.

La Stratégie hypothécaire Greystone TD a inscrit le rendement annuel le plus élevé en plus d'une décennie, grâce à son rendement du revenu, et ce, dans un contexte de volatilité des taux d'intérêt. L'importante position de la stratégie dans les prêts hypothécaires à court terme à taux variable a contribué à accroître les paiements de coupons en raison de la hausse du taux du financement à un jour, et a permis de réinvestir une grande part des capitaux dans des prêts hypothécaires à long terme à taux fixe historiquement attractifs. Pour les investisseurs à la recherche d'un revenu relatif moyennant une sensibilité minimale aux taux d'intérêt, le Fonds hypothécaire Greystone TD offre un taux de revenu absolu et relatif presque sans précédent, tandis que les mesures de risque demeurent près des moyennes prudentes à long terme.

Les stratégies de dette privée Émeraude TD ont inscrit un solide rendement absolu en 2024, grâce à l'augmentation des primes de taux relatives des stratégies attribuable à la baisse des taux d'intérêt au quatrième trimestre. Les rendements prospectifs semblent intéressants compte tenu des taux de rendement historiquement élevés qui découlent

de la récente révision des taux d'intérêt. Par ailleurs, les possibilités d'opérations sur des dettes privées demeurent solides, et nous prévoyons d'autres opérations importantes en 2024.

Dans l'ensemble, l'intégration complète de l'équipe des placements alternatifs, ainsi que la vaste diversification et la grande qualité des portefeuilles de placement nous donnent la conviction que nous continuerons d'offrir un rendement qui améliore les rendements ajustés au risque de votre portefeuille. Merci de votre soutien continu. Nous sommes impatients de vous servir en 2024 et dans l'avenir.



David Sykes, CFA
Chef des placements



Colin Lynch
Directeur général,
chef, Placements alternatifs

Rendements des stratégies de placements alternatifs de GPTD

Rendements au 31 décembre 2023	Date de création	2023	Depuis la création ¹
Fonds immobilier Greystone TD, inc.	31 décembre 2003	-0,09 %	9,07 %
Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD Fonds	31 mars 2015	0,66 %	5,92 %
Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. (\$ CA)	31 juill. 2019	-7,75 %	4,58 %
Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. (\$ CA) ²	31 août 2014	6,62 %	18,88 %
Fonds hypothécaire Greystone TD	30 sept. 2007	8,19 %	5,20 %
FGC de dette privée Émeraude TD	13 juill. 2016	9,79 %	2,82 %
FGC de dette privée à long terme Émeraude TD	21 juin 2016	14,24 %	2,18 %
Fonds alternatif Plus Greystone TD	30 avril 2023	S. O.	2,72 %

¹ Annualisés.

² Le Fonds d'infrastructures Greystone TD comprend le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. II, le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Îles Caïmans), s.e.c. et le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Luxembourg), SCSp. Chacun des fonds nourriciers agit à titre de fonds nourricier dans une structure de fonds maître/fonds nourricier et investit la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs dans le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp. Le prix du fonds maître est établi mensuellement en dollars américains et comprend son fonds de roulement ainsi que la valeur actuelle en dollars américains de la plus récente évaluation des placements sous-jacents. L'évaluation des placements détenus dans le fonds maître est réalisée sur une base trimestrielle dans la devise du placement. Des évaluations intermédiaires peuvent être réalisées dans le cas de situations particulières. À chaque période de fixation du prix mensuelle, l'évaluation des placements est convertie en dollars américains au taux en vigueur à la date d'établissement du prix. Le rendement du fonds nourricier canadien est présenté aux clients en dollars canadiens. Le rendement indiqué représente celui des actions de catégorie B du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 et du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. par la suite. Les actions de catégorie B ont été regroupées avec les actions de catégorie A le 1^{er} janvier 2015. Le 1^{er} février 2024, le fonds maître est passé des Îles Caïmans au Luxembourg. Le rendement historique antérieur reflète le rendement du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, s.e.c. Par la suite, le rendement reflète celui du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp. Remarque : Sauf indication contraire, les rendements sont en dollars canadiens. Espèces incluses. Après déduction des frais. Les chiffres peuvent être arrondis. Source : Gestion de Placements TD Inc.

Notre équipe



901 East
6th Street

Immobilier
mondial

L'équipe des placements alternatifs

À GPTD, nous croyons en une approche intégrée axée sur le travail d'équipe. L'équipe des placements alternatifs est intégrée à chacune de nos stratégies d'actifs réels, ce qui nous permet de partager les pratiques gagnantes entre les diverses stratégies, de tirer parti des relations et de bâtir la relève à l'échelle de l'entreprise. L'équipe des placements alternatifs compte maintenant plus de 70 membres à Vancouver, à Regina, à Winnipeg, à Toronto, à Montréal et au Royaume-Uni. Il existe des plans à moyen terme pour établir une présence dans d'autres marchés. Une présence mondiale croissante nous permettra de mieux gérer la croissance de nos stratégies mondiales et de diversifier notre clientèle.



Stockage par batteries d'Enfinite | Infrastructures mondiales

Intégration entre les stratégies

Depuis 1988, l'équipe gère des stratégies de placements alternatifs privés à capital variable et administre plus de 38 milliards de dollars de biens immobiliers, d'infrastructures et de crédit privé¹. En intégrant nos pratiques entre toutes les stratégies, nous pouvons reproduire nos réussites en matière de recherche et d'exécution de nouvelles ententes, de gestion d'actifs et de gestion de l'ensemble complexe des flux de trésorerie liés aux stratégies d'actifs privés à capital variable afin d'offrir à nos clients une liquidité accrue et de meilleurs rendements ajustés au risque. L'intégration se traduit également par des avantages en matière d'information, sous la forme de renseignements sur les marchés et d'informations concernant des actifs particuliers. Le comité de placement qui est responsable d'approuver toutes les opérations est composé de dirigeants expérimentés ayant des antécédents et une expertise variés dans l'ensemble des catégories d'actifs privés afin de s'assurer que toutes les options sont prises en compte.

Mise à profit des relations

Compte tenu de la nature des actifs privés, nous croyons que des relations approfondies avec des partenaires et des fournisseurs réputés mènent à de meilleurs résultats. Grâce à l'intégration de notre équipe, nous avons ajouté de la valeur pour les clients au moyen de relations synergiques, qui se traduisent souvent par des opérations relatives hors marché, des capacités de développement et de construction de premier plan et une expertise sectorielle sur le terrain.

Planification de la relève

Nous croyons que des processus rigoureux et reproductibles – et non les capacités d'une seule personne – mènent au succès dans la gestion des actifs réels. Notre approche basée sur l'équipe assure la continuité de la philosophie et du processus de placement à long terme. Dans l'ensemble, l'intégration de notre équipe de placements alternatifs nous a permis de bâtir une équipe multigénérationnelle qui continuera de gérer les actifs multigénérationnels détenus dans vos portefeuilles.

¹ Comprend des capitaux engagés et investis.

David Sykes, CFA
Chef des placements

Colin Lynch
Directeur général et chef, Placements alternatifs, président du comité de placement

Membres du Comité des placements alternatifs

Colin Lynch • Andrew Croll • Jeff Mouland • Monish Arora • Tom Harder • Shane Lewis

Gestion des portefeuilles clients

Monish Arora, CFA

Scott Henshaw, CFA
David Tallman, CFA
Emily Gottheil, CFA
James Plaza, CFA
Lucy Bai, CFA, CAIA
Christian Charlot, CFA
Alex Novikov, CFA
Sahil Duggal

Gestion des portefeuilles de titres de dette privée

Louis Bélanger, CFA, FRM

Shawn Levine, CFA

Recherche et montage, Dette privée

Bruce MacKinnon

Donna Beck, CFA
Craig Buckley, ACA
Don Li, CFA
Jonathan Chu, CFA
Vipin Pal, CFA
Hayley Wang

Placements immobiliers mondiaux

Andrew Croll, CFA

Gestion de portefeuille

Matt Sych, CFA, CPA

Hiranga Jayawardana, CFA, CAIA
Yenisi Onabolu, CFA
David Struthers
Michael Ostrander, CAIA
Blake Zimmer, CFA
Kim Brady
Fraser Kerr
Sandy Ardern, CPA, CA
Alice Li, CGA, CPA
Zenghui Zhang, CPA
Jillian Duncan, CPA, CA

Recherche

Scott Linner, CFA

Transactions mondiales

Acquisitions et cessions

Luke Schmidt, CFA

Zeeshan Mughal, CFA
Evan Duguid, CFA
Riley Orchard, CFA

Développement

Mark Cooksley

William Rojas, JD
Gunnar Blakely

Investissements en infrastructures mondiales

Jeff Mouland, ing.

Adam Thouret
Carl Elia, CFA
Tony Guo
Danny Hong, CPA, CA
Jason Zhang, CPA, CA
Tina Antic
Brandon Rocco

Placements hypothécaires

Tom Harder, CFA

Viktor Mosiy, CFA
Karolyn Karpins
Myles Routly, CFA
Tyler Nguyen, CFA
Konner Roeslein, CFA
Matthew Victoruk
Amanda Wilson

Administration des prêts hypothécaires¹

Karolyn Karpins

Jasmine Ateah
Caroline Gillan
Trina Mason
Grace Sevillo

Opérations des fonds mondiaux

Shane Lewis, CFA, CAIA

Finances et Évaluations à l'échelle mondiale

Masonga Chipanshi, CPA, CIA

Mark Sabotig
Brandon Norton, CPA

Finances et Évaluations au Canada

David Steffensen, CPA, CA

Shanu Sablok, CPA
Tingting Huo
Janarthan Karunaharan, CFA
Hussain Shariff
Naila Evans-Guite

Modélisation et analyse de portefeuille

Joëlle Ziegler, CFA, CAIA

Mark Smith, CFA, CAIA
Val Marie Sikorski, CAIA
Nicole Zimmer
Liam Lerat

Services juridiques et Risques de placement²

Julia Lombara Balice
Stephen Genttner
Chantal Laplante, CFA
Carlin Pohl, CFA

¹ L'administration des prêts hypothécaires est effectuée par GMI Servicing Inc., une filiale en propriété exclusive de Gestion de Placements TD Inc. qui fournit des services d'administration de prêts hypothécaires au Fonds hypothécaire Greystone TD.

² Les équipes mentionnées ne font pas partie de l'équipe des placements alternatifs et ont une structure hiérarchique différente. Au 30 juin 2024.

Actifs réels

The Hub at
King George
Station

Immobilier
canadien



10200 rue Hurontario | Immobilier canadien

Aperçu du portefeuille

La philosophie de placement de la stratégie de fonds immobiliers est axée sur la production de flux de revenus stables et croissants à long terme grâce à l'emploi d'une approche participative pour chacun des actifs en portefeuille. Notre processus de placement rigoureux et reproductible s'est traduit par de solides rendements sur le plan absolu et relatif qui résistent aux fluctuations des marchés. L'envergure et les relations stratégiques de la stratégie offrent des occasions hors marché d'acquérir, de repositionner ou de développer des actifs immobiliers irremplaçables de grande qualité.

Le portefeuille comprend 252 propriétés largement diversifiées à l'échelle du Canada, lesquelles comptent 44,5 millions de pieds carrés d'immeubles de bureaux, de commerce de détail et industriels, ainsi que 17 098 unités d'immeubles multirésidentiels.

Caractéristiques du portefeuille et du fonds

Caractéristiques	2023
Valeur de l'actif brut (VAB, 000 \$)	22 792 276
Valeur liquidative (VL, 000 \$)	15 985 010
Rapport prêt-valeur (%)	33,0
Pondération de la trésorerie et des équivalents (%)	1,9
Nombre d'investisseurs	277
Nombre de propriétés	252
Superficie totale en pieds carrés (en millions)	44,5
Unités d'immeubles multirésidentiels	17 098
Taux d'occupation de base (%)	91,3
Nombre de locataires distincts	2 065

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. Les chiffres peuvent être arrondis.

Rendement annualisé



* La somme du rendement en espèces et du rendement du capital peut ne pas correspondre au rendement total en raison de la capitalisation des rendements et du rajustement de la juste valeur de la dette (à compter du 28 novembre 2014). Exclut les espèces.

** En dollars canadiens. Inclut les espèces. Avant déduction des frais de gestion de placement.

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Cinq principaux placements

Nom/adresse du placement	Pondération (%)	Type	Ville	Province	Stratégie liée aux risques
Queens Quay & Cooper	3,1	Immeubles multirésidentiels	Toronto	ON	Occasion
CF Carrefour Laval	2,9	Commerces de détail	Laval	QC	De base
The City of Lougheed	2,8	Immeubles multirésidentiels	Vancouver	BC	De base
TELUS Garden	2,2	Immeubles de bureaux	Vancouver	BC	De base
Oak Park	2,0	Immeubles industriels	Brantford	ON	Occasion

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. Les chiffres peuvent être arrondis.

Rendement

Le vieil adage « la marée montante soulève tous les bateaux » s'applique aux investisseurs immobiliers depuis un certain temps, car la faiblesse des taux d'intérêt a entraîné une compression continue des taux de capitalisation pour cette catégorie d'actif. L'année 2023 nous a brutalement rappelé ce qui se produit lorsque la marée redescend, c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt augmentent et que les taux de capitalisation décompressent. L'importance de la gestion active, de la qualité des biens immobiliers et de la diversification du portefeuille a été amplifiée tout au long de l'année. En raison de ces caractéristiques, la stratégie de fonds immobilier Greystone TD a enregistré un rendement annuel de -0,1 % dans un contexte de hausse des taux de capitalisation, de marché difficile pour les immeubles de bureaux et d'inflation résolument élevée. Le rendement à long terme de la stratégie demeure stable, les rendements sur investissement sur 5 ans, 10 ans et 20 ans, s'élevant à 5,6 %, 6,7 % et 9,0 %, respectivement.

Au niveau du Fonds, la stabilité et la croissance du revenu ont été les facteurs qui ont le plus contribué au rendement au cours de l'année. Le portefeuille a dégagé un revenu net d'exploitation (RNE) de 4,0 % et une croissance du revenu net d'exploitation des propriétés comparables de 8,3 % pour les 12 derniers mois. L'amélioration des fondamentaux, de l'activité de location et des projets d'aménagement et à valeur ajoutée devrait entraîner une croissance annualisée du RNE de 8 % au cours des trois prochaines années. Par conséquent, le revenu va demeurer solide, car l'on s'attend à ce que le taux d'occupation budgétisé augmente et à ce que la durée moyenne pondérée actuelle des baux de 6,7 ans demeure stable.

À l'échelle du portefeuille, les immeubles multirésidentiels ont été le type de propriété le plus performant, avec un rendement annuel de 8,2 %. La résilience des revenus de ce type de propriété et sa capacité à accroître les loyers grâce à la location et à un programme actif de dépenses en immobilisations ont plus que compensé l'effet de la décompression des taux de capitalisation. Après une période de confinement difficile, les actifs de commerce de détail ont rebondi, inscrivant un rendement de 4,3 %. Les immeubles industriels ont connu le plus important ajustement à la hausse des taux de capitalisation, mais ont tout de même réussi à produire un rendement neutre du fait de la croissance des revenus et de la stabilisation des nouveaux projets d'aménagement.

Les immeubles de bureaux sont les actifs qui ont le plus nuï au rendement en 2023. Les évaluateurs ont continué d'ajuster les paramètres d'évaluation, notamment en appliquant des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux plus élevés, des périodes de location plus longues, une provision pour inoccupation rehaussée et des probabilités de renouvellement plus faibles. Par conséquent, le portefeuille d'immeubles de bureaux a généré un rendement global de -10,0 %.

Nous sommes d'avis que le portefeuille d'immeubles de bureaux est en meilleure position pour résister à la ruée vers les immeubles de qualité et aux taux d'inoccupation élevés enregistrés partout au Canada. Plus de 80 % des immeubles de bureaux du portefeuille sont des immeubles de catégorie A ou plus concentrés dans des zones urbaines desservies par des réseaux de transport en commun. Il est important de noter que l'avenir de nos placements est protégé, car plus de 95 % des actifs du portefeuille sont assortis d'homologations ou de certifications ESG. Nous prévoyons que les 15 millions de pieds carrés de bureaux détenus actuellement par le portefeuille seront occupés à 90 % d'ici 2026.

Les projets du programme « de la construction à l'aménagement » sont un vecteur clé pour améliorer le rendement. Tout au long de 2023, plusieurs actifs dans tous les types de propriétés ont été construits ou repositionnés, notamment des actifs à potentiel élevé et à valeur ajoutée qui ont généré respectivement un rendement de 5,8 % et de 6,1 %. Les grands immeubles multirésidentiels et industriels devraient se stabiliser en 2024 et en 2025, ce qui aura une contribution importante au rendement du capital en raison de l'ampleur des bénéfices d'aménagement prévus.

En termes relatifs, le Fonds a surpassé l'indice MSCI/REALpac Canada Property Fund, qui a dégagé un rendement de -2,0 % en 2023. Le Fonds a bénéficié de la pondération plus élevée des immeubles multirésidentiels et de la pondération plus faible des immeubles de bureaux. Du point de vue de la sélection des actifs, tous les types de propriétés ont offert un rendement supérieur à celui de l'indice.

Pour obtenir des commentaires plus détaillés sur le rendement et l'attribution de ce rendement, une copie de l'[analyse du rendement du Fonds immobilier Greystone TD 2023](#) est disponible sur demande.

	2023			Rendement annualisé sur cinq ans				
	Pondération réelle	Pondération cible	Rendement en espèces*	Rendement du capital*	Rendement total**	Rendement en espèces*	Rendement du capital*	Rendement total**
Fonds immobilier Greystone TD, inc.	100,0	100,0	2,3	-1,3	-0,1	2,4	2,9	5,6
Type de propriété								
Bureaux	21,6	28,0	2,7	-12,4	-10,0	2,7	-2,9	-0,3
Services bancaires de détail	15,7	22,0	3,7	0,6	4,3	3,1	-3,9	-0,9
Immeubles industriels	27,1	25,0	2,5	-2,3	0,1	3,0	10,7	14,0
Immeubles multirésidentiels	34,2	25,0	0,9	7,3	8,2	1,0	7,3	8,4
Autre	1,3	S. O.	4,9	19,1	25,0	1,8	-1,5	0,3
Emplacement								
Colombie-Britannique	19,2	21,0	2,7	2,4	5,2	2,4	2,9	5,4
Alberta	11,7	15,0	3,0	-3,5	-0,5	3,0	-3,8	-1,0
Prairies	4,7	5,0	4,2	-5,0	-0,9	3,4	-2,8	0,4
Ontario	54,0	49,0	1,7	-2,2	-0,6	2,1	5,3	7,5
Québec	7,4	8,0	2,4	0,7	3,1	2,2	2,4	4,6
Canada atlantique	2,9	2,0	4,0	4,5	8,7	2,8	4,1	7,0
Stratégie liée aux risques								
De base	69,9	70,0	2,6	-3,3	-0,8	2,7	1,9	4,6
Valeur ajoutée	12,9	15,0	1,8	4,2	6,1	1,3	4,2	5,5
Occasion	10,8	10,0	0,5	5,3	5,9	0,8	12,5	13,4
Transition	6,4	5,0	3,2	0,5	3,7	4,0	0,0	4,0

Les chiffres peuvent être arrondis. En dollars canadiens.

* La somme du rendement en espèces et du rendement du capital peut ne pas correspondre au rendement total en raison de la capitalisation des rendements et du rajustement de la juste valeur de la dette (à compter du 28 novembre 2014). Exclut les espèces.

** Inclut les espèces. Avant déduction des frais de gestion de placement.

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Activité du portefeuille

Résumé des activités du portefeuille pour 2023

	Valeur nette (M\$)
Acquisitions	1 565
Aménagements	829
Remboursements hypothécaires	1 341
Dépenses en immobilisations	232
Capitaux engagés	3 967
Cessions d'immobilisations ou remboursements de capital	2 649
Placements de prêts hypothécaires	1 525
Capital remboursé	4 174

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. Les chiffres peuvent être arrondis. Remarque : Stratégie de fonds immobilier Greystone TD. La stratégie comprend le Fonds immobilier Greystone TD, inc., le Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD et des comptes distincts. Données historiques en date du 31 décembre 2023.

Acquisitions

Au cours des trois dernières années, les acquisitions du portefeuille ont toutes été réalisées hors marché et sans appel d'offres. Cela témoigne de la solidité de nos relations et des divers canaux dont nous disposons pour saisir les occasions uniques qui ne sont pas offertes aux autres participants au marché. Les acquisitions ont été plus limitées, car les investisseurs attendent d'avoir une plus grande certitude quant aux taux d'intérêt, à l'inflation, à la santé de l'économie et aux évaluations immobilières. Nous continuerons d'évaluer les occasions d'opérations relatives qui rehaussent la qualité du portefeuille, à mesure que les conditions de liquidité s'amélioreront.

Au moyen d'une opération hors marché, le portefeuille a acquis les 339 logements de trois propriétés multifamiliales bien situées à Toronto et à Kitchener, en Ontario. Les trois propriétés ont été acquises à un prix moyen de 392 000 \$ par logement, et leur taux d'occupation actuel est de 98,5 %. Les actifs affichent une croissance du revenu intéressante, compte tenu de l'écart important entre les loyers actuels et les taux courants demandés. Nous tirerons également parti de notre envergure actuelle sur les deux marchés pour réaliser des synergies opérationnelles et réaliser des travaux en cours d'amélioration de la valeur. Dans l'ensemble, ces actifs devraient produire un revenu stable et des rendements relatifs à long terme.

Développement

Notre capacité non seulement à acquérir, mais aussi à bâtir des actifs de base au moyen de stratégies à valeur ajoutée et à potentiel élevé est un facteur de différenciation clé pour la stratégie immobilière. La capacité à investir dans les actifs de base est particulièrement importante dans des marchés tendus où l'offre d'actifs de base productifs de revenus est limitée. Depuis la création de la stratégie, 40 % de nos actifs de base ont été investis dans le réaménagement, l'accroissement et la mise en valeur à grande échelle des actifs existants. Nous gérons de façon proactive les risques découlant des développements en exécutant plusieurs types de propriétés et à plusieurs emplacements, en divisant les grands développements en phases, en obtenant des baux importants avant le début des travaux de construction, et en gérant les coûts de construction tout au long du processus de développement pour s'assurer que les rendements sont croissants. Nos projets en sont également à différentes étapes du cycle de développement (c.-à-d. l'acquisition et les droits d'accès aux terrains, la construction, l'achèvement et l'occupation), ce qui atténue davantage le risque.

Sugar Wharf, un projet novateur à usage mixte en plusieurs phases situé au bord de l'eau dans le centre-ville de Toronto, continue de progresser. La phase 2, qui compte plus de 1 400 logements en copropriété et 200 appartements à loyer abordable, devrait atteindre son point de rentabilisation au cours de la première moitié de 2024. Tous les logements en copropriété ont été vendus et le taux d'occupation continue d'augmenter. Lorsque la phase 2 sera achevée, on s'attend à ce que la valeur stabilisée soit de 1,2 milliard de dollars et que le bénéfice d'aménagement s'élève à près de 300 millions de dollars. La phase 2 avait été précédée de la construction du 100 Queens Quay East, un immeuble de bureaux certifié AAA et LEED Platine. L'immeuble génère des revenus en hausse constante et son occupation dépasse les 92 %. Sugar Wharf est l'un des nombreux grands investissements à partir d'actifs existants qui va contribuer à la croissance du revenu et à la création de valeur au sein du portefeuille au cours des prochaines années.

Pour le portefeuille, la propriété de plus de 1 000 acres de terrain se traduira par 15 millions de pieds carrés d'espace industriel au cours de la prochaine décennie. Nous continuons aussi de progresser dans les grands projets d'immeubles multirésidentiels et d'immeubles à usage mixte partout au Canada, qui permettront de mettre plus de 3 000 unités additionnelles sur le marché au cours des prochaines années. Nos investisseurs peuvent ainsi profiter d'une importante croissance du revenu non réalisé et d'une grande création de valeur.

Dépenses en immobilisations

Nous utilisons trois stratégies pour investir dans des projets de dépenses en immobilisations :

- Améliorer les caractéristiques des immeubles pour améliorer la location, la négociabilité et la croissance du revenu
- Préserver la qualité institutionnelle de la propriété pour réduire les risques opérationnels et maintenir la liquidité
- Mettre en œuvre des initiatives de durabilité pour la propriété afin d'accroître l'efficacité opérationnelle, de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer l'empreinte carbone

En fin de compte, ces stratégies favorisent l'amélioration des actifs et la fidélisation des locataires. En 2023, nous avons investi 232 millions de dollars dans notre programme de dépenses en immobilisations à l'échelle des trois stratégies.

Activité de location

Les activités de location doivent cadrer avec la stratégie propre à chaque actif, tout en assurant une sécurité financière adéquate par le locataire. La sélection des locataires principaux d'un actif a une grande influence sur la stabilité à long terme du revenu et de la croissance du revenu de la propriété et sur la dynamique de location dans la région environnante. Nous recherchons des locataires qui sont des chefs de file du secteur ou qui ont un solide profil de croissance, tout en diversifiant notre exposition aux locataires dans tous les secteurs.

Cessions

En 2023, plusieurs propriétés ont été vendues et les ventes et les rendements du capital ont rapporté plus de 2,6 milliards de dollars. Notre stratégie de cession consiste à vendre des propriétés qui ne soutiennent plus les thèmes stratégiques à long terme qui, selon nous, stimuleront les rendements immobiliers au fil du temps ou lorsque nous croyons qu'il y a plus d'occasions relatives de redéploiement du capital.

Le portefeuille a cédé de façon proactive 50 % de sa participation dans un immeuble de bureaux de catégorie A certifié LEED Or situé au cœur du quartier des affaires du centre d'Ottawa. La vente d'une partie de l'actif se veut un moyen de gérer la pondération des immeubles de bureaux en portefeuille. Elle consiste à vendre une participation détenue en copropriété à un partenaire d'exploitation stratégique partageant la même vision, à un prix supérieur à la valeur estimative. Nous demeurons convaincus que l'actif pourra maintenir un taux d'occupation élevé et un revenu stable, mais la vente partielle nous permet de réduire le risque lié à une partie de notre portefeuille d'immeubles de bureaux d'Ottawa, où les activités de location sont encore fortement influencées par le gouvernement fédéral.

Le portefeuille a vendu 663 unités dans six immeubles d'habitation du sud de l'Ontario par le biais d'une opération axée sur les relations. Les biens immobiliers plus anciens se trouvent sur les marchés tertiaires comme Richmond Hill, Guelph et London, où les contraintes foncières sont moindres et de nouvelles offres arrivent constamment sur le marché. À l'issue d'un programme de repositionnement fructueux dans le cadre duquel 74 % des unités ont été rénovées, nous avons pu vendre le portefeuille d'actifs à plus de 20 % de plus que la valeur estimative la plus récente. Les actifs ont été vendus à un prix unitaire moyen de 331 000 \$ et ont généré un rendement de 15,3 % depuis leur création. La disposition est conforme à notre approche visant à améliorer la qualité du portefeuille en vendant de façon proactive des actifs plus anciens sur des marchés moins stratégiques.

Gestion rigoureuse de la dette

La gestion active de la dette est un élément essentiel de notre processus de placement, car la dette peut accroître les rendements, mais aussi la volatilité. Toutes les décisions de financement de placements (c.-à-d., financement à court terme, à long terme, renouvelé ou autre) doivent être approuvées à l'unanimité par le comité des placements alternatifs. Nous gérons la dette au niveau du portefeuille, ce qui nous permet de rechercher le coût d'emprunt le plus bas sur le marché. De plus, nous avons mis en place plusieurs contrôles du risque pour nous assurer que nous gérons rigoureusement notre exposition à la dette au fil du temps.

Voici les principaux contrôles du risque :

- Réunion semestrielle sur la stratégie relative à la dette
- Utilisation de toutes les normes de souscription d'actions
- Modélisation active des remboursements de la dette au fil du temps
- Échelonnement des prêts hypothécaires, ce qui donne moins de 5 % d'échéance par année
- Recours aux dettes à terme limité aux propriétés
- Dette maximale de 50 % du portefeuille
- Dette maximale de 75 % par placement individuel

À l'avenir, nous continuerons de nous concentrer sur la gestion de l'exposition à la dette conformément à notre fourchette cible stratégique de 25 % à 30 %, tout en nous adaptant aux conditions du marché.

Profil d'endettement

	2023 (%)	2022 (%)
Rapport prêt-valeur (RPV) total du portefeuille	32,9	31,6
Taux fixe	73,2	68,0
Taux variable	26,8	32,0
Taux d'intérêt moyen	4,5	4,2
Durée moyenne (années)	4,6	4,5

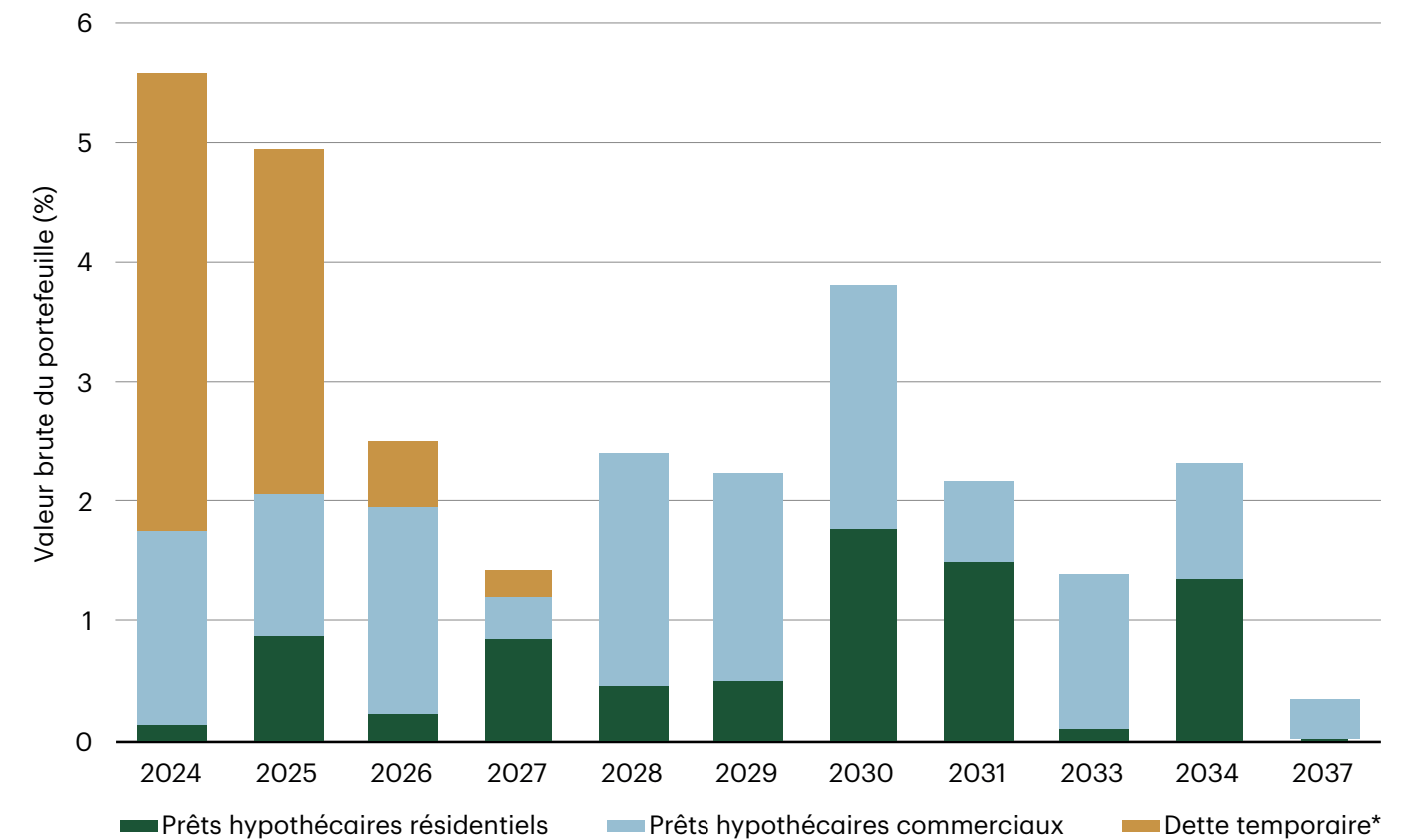
Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. Les chiffres peuvent être arrondis.

Profil d'endettement par type de propriété

Répartition de la dette	RPV (%)	Dette totale (%)
Immeubles de bureaux	38,3	27,9
Services bancaires de détail	27,1	11,7
Immeubles industriels	25,2	18,3
Immeubles multirésidentiels	35,8	39,0
Total du portefeuille	32,9	100,0

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. La somme de la dette totale ne correspond pas à 100 % en raison de la pondération de 3,0 % des immeubles de la catégorie « Autres ».

Calendrier des échéances des dettes



* La dette temporaire comprend la ligne de crédit d'exploitation et le financement à court terme. Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Stratégique



Aperçu du portefeuille

Notre philosophie et notre processus de placement immobilier à l'échelle mondiale consistent à protéger, à faire croître et à bâtir les flux de revenus des portefeuilles de nos clients. GPTD est d'avis qu'une répartition immobilière mondiale peut être complémentaire à d'autres solutions d'actifs réels, grâce à l'amélioration de la diversification et des rendements ajustés au risque. La stratégie immobilière mondiale peut constituer une solution clé en main offrant un accès direct et indirect à plus de 1 100 propriétés, soit 208,8 millions de pieds carrés d'immeubles commerciaux et plus de 58 000 unités multirésidentielles dans plus de 150 villes à l'échelle mondiale.

Caractéristiques du portefeuille et du fonds

1 113

Propriétés détenues indirectement

30

Propriétés détenues directement

34,5 %

Rapport prêt-valeur

150 et plus

Villes

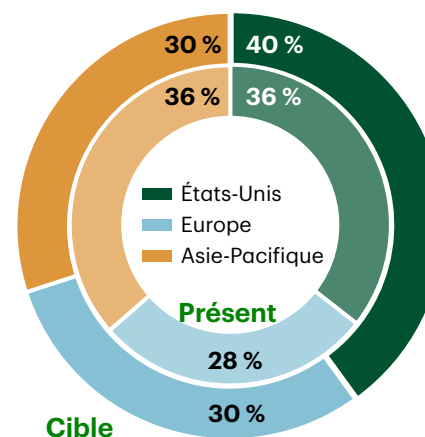
58 284

Unités d'immeubles multirésidentiels

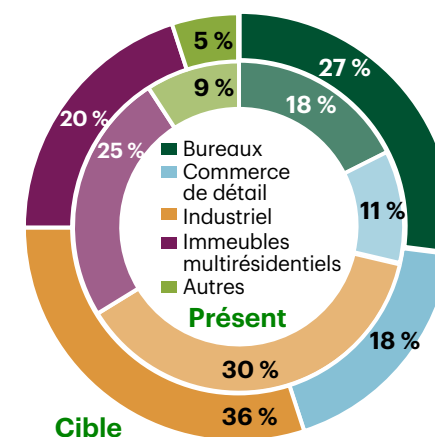
94,4 %

Taux d'occupation de base

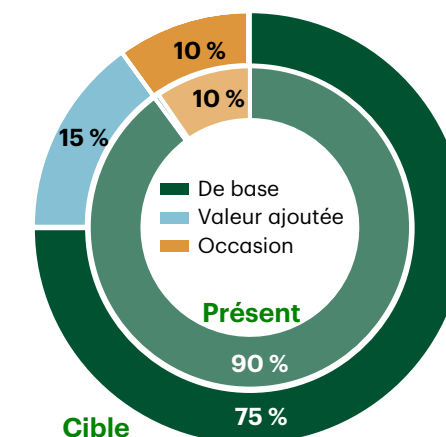
Emplacement



Type de propriété



Stratégie liée aux risques



Remarque : Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. Basé sur la valeur liquidative. Source : Gestion de Placements TD Inc. Au 31 décembre 2023.

Dix villes les plus représentées

Ville	Pondération (%)	Ville	Pondération (%)
1. Sydney	6,9	6. San Francisco	4,3
2. Melbourne	5,9	7. Boston	3,9
3. Los Angeles	5,3	8. Brisbane-Gold Coast	3,4
4. Tokyo	5,1	9. Londres	3,3
5. Singapour	4,9	10. Séoul	3,0
Total		46,0	

Remarque : Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. Basé sur la valeur liquidative. Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Principaux titres

Actif	Ville	Type de propriété	Pondération (%)
Compass One	Singapour	Services bancaires de détail	1,6
Immeuble Minato Mirai Center	Tokyo	Immeubles de bureaux	1,3
Centropolis	Séoul	Immeubles de bureaux	1,1
400, rue George	Sydney	Immeubles de bureaux	1,0
The 105	Boston	Immeubles de bureaux	0,9

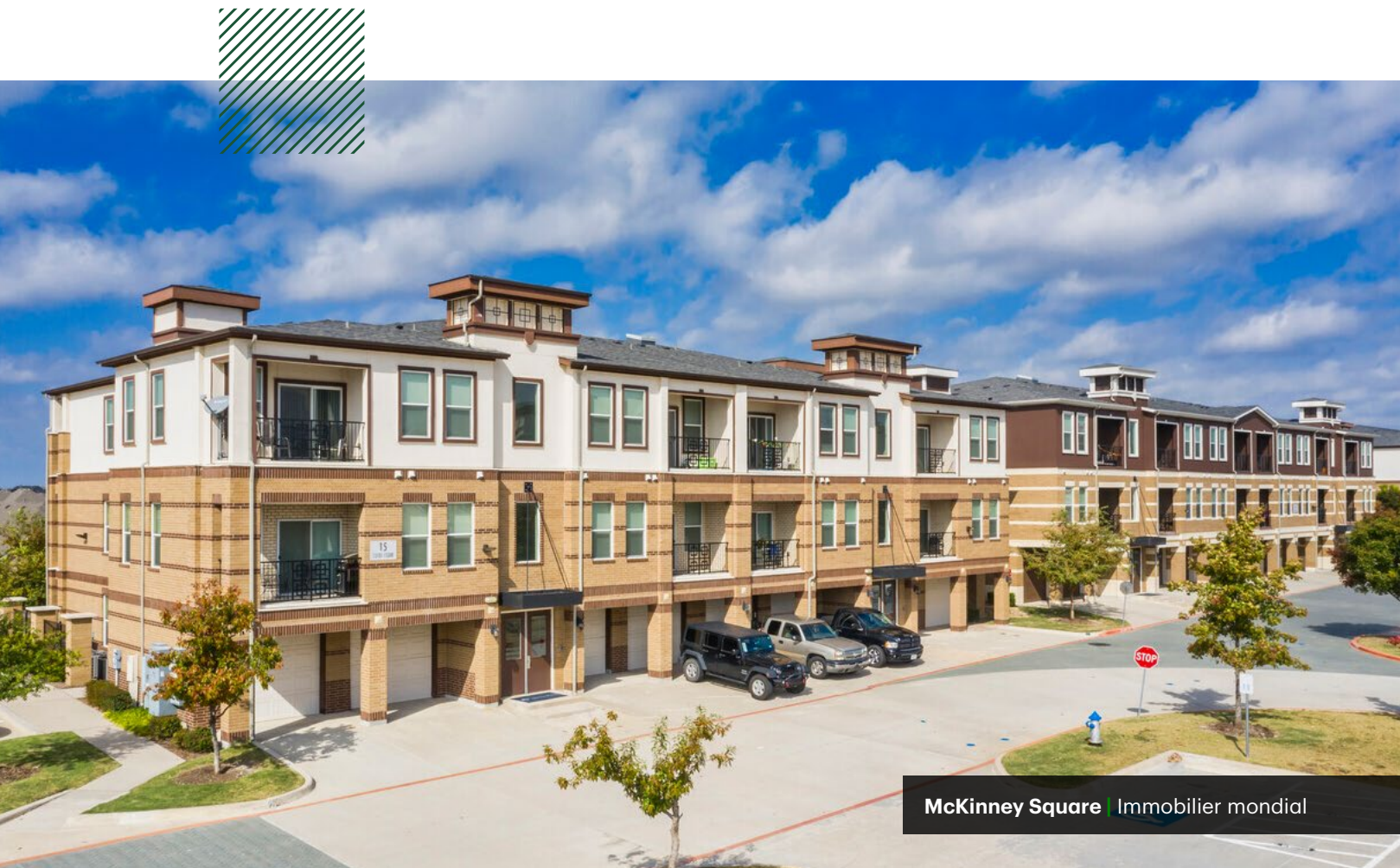
Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

¹La catégorie « Autre » comprend tous les placements immobiliers alternatifs qui ne sont pas inclus dans les catégories des immeubles de bureaux, des immeubles de commerce de détail, des immeubles industriels ou des immeubles multirésidentiels.

Rendement

La stratégie immobilière mondiale Greystone TD a franchi le cap des quatre ans en 2023. Depuis sa création, la stratégie a généré un rendement global de 4,49 % en dollars américains et de 4,58 % en dollars canadiens. De plus, la stratégie a affiché un rendement relatif intéressant par rapport aux indices immobiliers mondiaux, tout en présentant un écart-type inférieur. En 2023, la hausse des taux d'intérêt a fait grimper les taux de capitalisation, ce qui a eu un effet inverse sur les rendements immobiliers totaux à l'échelle mondiale. Toutefois, l'importance que la stratégie accorde aux actifs de grande qualité qui présentent une forte croissance du revenu net d'exploitation et un positionnement stratégique dans certaines régions a contribué à atténuer l'effet défavorable des rendements totaux sur la période d'un an. La stratégie a maintenu une faible pondération de certains secteurs, comme celui des immeubles de bureaux aux États-Unis, dont les évaluations ont été lourdement plombées par des

tendances à long terme, comme l'adoption accrue du travail hybride et la diminution de l'utilisation physique des immeubles de bureaux. Aujourd'hui, la pondération des immeubles de bureaux aux États-Unis représente toujours moins de 5 % de l'ensemble du portefeuille. En Europe, les évaluations immobilières ont continué d'être rajustées tout au long de 2023, mais la sous-pondération de la région a contribué à préserver le capital. La dynamique de réévaluation commence toutefois à ralentir dans certaines parties de l'Europe. La stratégie a profité de la situation pour investir dans des secteurs qui présentent des paramètres fondamentaux favorables et pour acquérir des actifs immobiliers à des prix attractifs en prenant une participation directe. Les placements de la stratégie en Asie-Pacifique ont également contribué au rendement ajusté au risque du portefeuille grâce à la solide croissance du revenu net d'exploitation de certains secteurs comme celui des immeubles industriels.



McKinney Square | Immobilier mondial

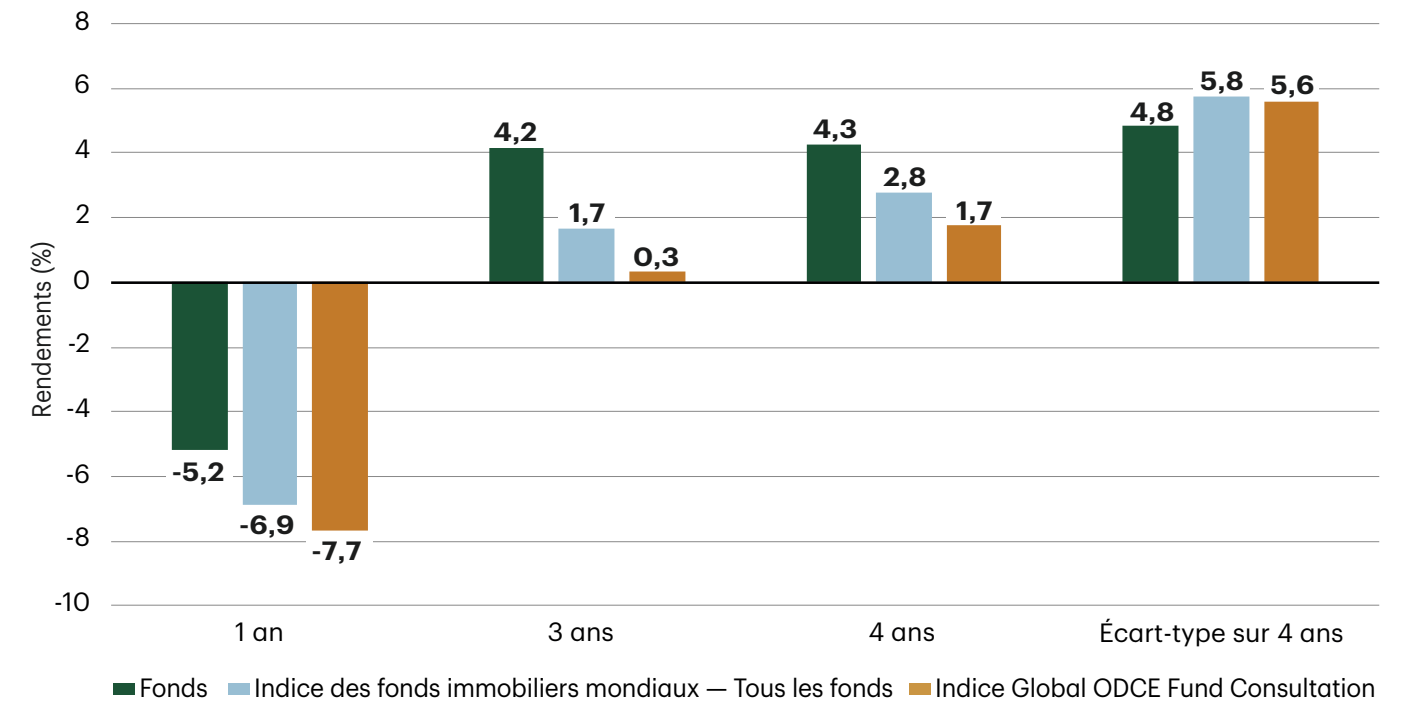
Rendement

Rendements au 31 décembre 2023 (sauf indication contraire)	Annualisé					Depuis le 31 juillet 2019
	3 mois	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	
Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. (en \$ US)	1,36 %	-5,21 %	1,46 %	4,18 %	4,27 %	4,49 %
Indice de référence (IPC de base aux États-Unis + 4 %) ¹	1,47 %	8,15 %	9,16 %	9,14 %	8,27 %	8,04 %
Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. (en \$ CA)	-1,15 %	-7,75 %	3,67 %	5,38 %	4,70 %	4,58 %

¹ L'indice de référence actuel est l'IPC de base aux États-Unis majoré de 4 % sur une période mobile de quatre ans. En raison du retard dans la disponibilité des données de l'indice des prix à la consommation américain à la fin du mois, le rendement de l'indice accuse également un retard d'un mois. Remarque : Les rendements comprennent les espèces. Après déduction des frais. Les chiffres peuvent être arrondis.

Source : Gestion de Placements TD Inc.

Rendements annualisés et écart-type des fonds immobiliers comparables à l'échelle mondiale



Remarque : Le Fonds est le Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. Les rendements sur une période de plus d'un an sont annualisés. Source : Gestion de Placements TD Inc., indice Global ODCE Fund Consultation, indice des fonds immobiliers mondiaux (tous). Au 31 décembre 2023. Rendements en dollars américains.



Atsugi Nairiku Logistics Centre | Immobilier mondial

Activité du portefeuille

La stratégie immobilière mondiale Greystone TD suit un processus de placement rigoureux et reproductible pour repérer les placements et gérer activement un portefeuille immobilier entièrement diversifié. Les recherches sont effectuées à l'interne, de manière tant ascendante que descendante, au moyen de facteurs qualitatifs et quantitatifs. L'équipe peut tirer parti des renseignements de la plateforme des placements alternatifs de GPTD pour orienter la construction globale du portefeuille et la souscription de placements précis et leurs locataires.

Des cibles stratégiques à long terme et tactiques selon le type de propriété (immeubles de bureaux, commerces de détail, immeubles industriels, immeubles multirésidentiels, autres), la région (États-Unis, Europe, Asie-Pacifique) et la stratégie liée aux risques (de base, à valeur ajoutée, à potentiel élevé) sont formulées pour assurer la diversification entre les multiples dimensions du portefeuille. Ce processus est effectué au moyen d'une analyse officielle des paramètres économiques fondamentaux, des paramètres fondamentaux de l'immobilier, des participants du secteur, des facteurs de risque et des profils risque-rendement des marchés et

des secteurs.

GPTD effectue également une analyse du marché immobilier mondial qui comprend l'analyse des villes individuelles et de leurs principaux types de propriétés. Notre point de vue est éclairé par plusieurs sources d'information, comme les visites sur place, les réunions avec les gestionnaires, les services d'abonnement, les conférences et les relations de longue date avec les caisses de retraite, les courtiers, les investisseurs, les prêteurs, les gestionnaires d'actifs et les gestionnaires immobiliers sur le marché. Les données tirées directement des stratégies de fonds immobiliers canadiens, de prêts hypothécaires, de dette privée et d'infrastructures mondiales et des placements actuels dans plus de 1 100 propriétés dans l'ensemble du portefeuille du Fonds immobilier mondial sont utilisées pour comprendre les tendances du secteur et prendre des décisions éclairées. Les résultats de ces processus nous ont amenés à positionner le portefeuille en fonction de thèmes de placement, de types de propriétés et d'emplacements précis qui, selon nous, profiteraient de tendances structurelles et économiques favorables à long terme.

Point de vue interne sur l'immobilier mondial

Amérique du Nord					Europe et Asie-Pacifique				
Ville	Immeubles de bureaux	Services bancaires de détail	Immeubles industriels	Immeubles multirésidentiels	Ville	Immeubles de bureaux	Services bancaires de détail	Immeubles industriels	Immeubles multirésidentiels
Atlanta	●	●	●	●	Amsterdam	●	●	●	●
Austin	●	●	●	●	Barcelone	●	●	●	●
Boston	●	●	●	●	Berlin	●	●	●	●
Calgary	●	●	●	●	Dublin	●	●	●	●
Charlotte	●	●	●	●	Francfort	●	●	●	●
Chicago	●	●	●	●	Hong Kong	●	●	●	—
Dallas	●	●	●	●	Londres	●	●	●	●
Denver	●	●	●	●	Madrid	●	●	●	●
Edmonton	●	●	●	●	Manchester	●	●	●	●
Houston	●	●	●	●	Melbourne	●	●	●	●
Los Angeles	●	●	●	●	Munich	●	●	●	●
Miami	●	●	●	●	Osaka	●	—	●	●
Montréal	●	●	●	●	Paris	●	●	●	●
Nashville	●	●	●	●	Séoul	●	—	●	—
New York	●	●	●	●	Singapour	●	●	●	—
Phoenix	●	●	●	●	Stockholm	●	●	●	●
Raleigh	●	●	●	●	Sydney	●	●	●	●
San Diego	●	●	●	●	Tokyo	●	●	●	●
San Francisco	●	●	●	●					
San Jose	●	●	●	●					
Seattle	●	●	●	●					
Toronto	●	●	●	●					
Washington	●	●	●	●					
Vancouver	●	●	●	●					

● Favorable ● Moins favorable
 ● Neutre — Non disponible

Remarque : GPTD effectue une analyse du marché immobilier mondial qui comprend l'analyse des villes individuelles et de leurs principaux types de propriétés. Notre point de vue est éclairé par plusieurs sources d'information, comme les visites sur place, les réunions avec les gestionnaires, les services d'abonnement, les conférences et les relations de longue date avec les caisses de retraite, les courtiers, les investisseurs, les prêteurs, les gestionnaires d'actifs et les gestionnaires immobiliers sur le marché. Les données tirées directement des stratégies de fonds immobiliers canadiens, de prêts hypothécaires, de dette privée et d'infrastructures mondiales et des placements actuels dans plus de 1 100 propriétés dans l'ensemble du portefeuille du Fonds immobilier mondial sont utilisées pour comprendre les tendances du secteur et prendre des décisions éclairées. Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

En 2023, le Fonds immobilier mondial Greystone TD a effectué un premier investissement direct dans un portefeuille de grande qualité composé de 30 immeubles multirésidentiels (le « portefeuille ») en Finlande. Le portefeuille est composé de plus de 1 200 immeubles multirésidentiels, dont les deux tiers sont situés dans les plus grandes villes de Finlande, à savoir Helsinki, Turku et Tampere. Compte tenu de la dynamique de réévaluation en Europe, il s'agissait d'une occasion unique d'acquérir un portefeuille d'immeubles multirésidentiels à une évaluation intéressante. Il s'agit du premier placement nordique de la stratégie dans des immeubles multirésidentiels, qui servira de complément à son exposition plus large aux immeubles multirésidentiels en Europe.

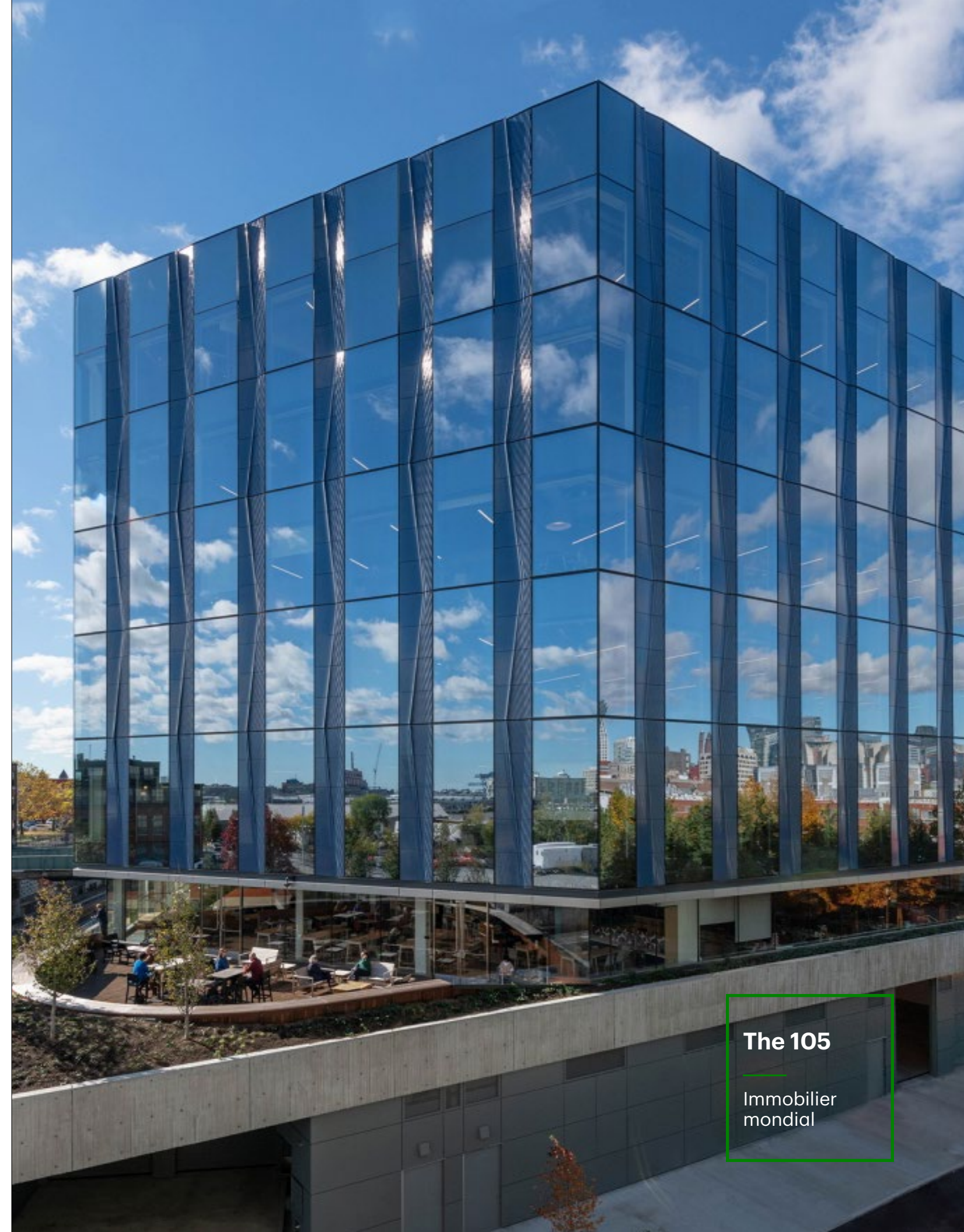
Le Fonds cherche toujours à déployer son portefeuille d'occasions de placements intéressantes qui continue de croître grâce à son expertise et aux relations approfondies qu'il entretient depuis plus de 35 ans ainsi qu'à l'envergure de notre plateforme de placements alternatifs. L'équipe Placements immobiliers mondiaux a établi de solides relations personnelles et professionnelles avec un éventail de gestionnaires de fonds, de grandes caisses de retraite institutionnelles, de banques et d'autres participants du secteur à l'échelle mondiale. Nous mettons fortement l'accent sur les relations pour générer des occasions, qu'il s'agisse de nouer de nouvelles relations ou de tirer parti de relations déjà établies dans le secteur.



Portefeuille d'immeubles multirésidentiels finlandais | Immobilier mondial

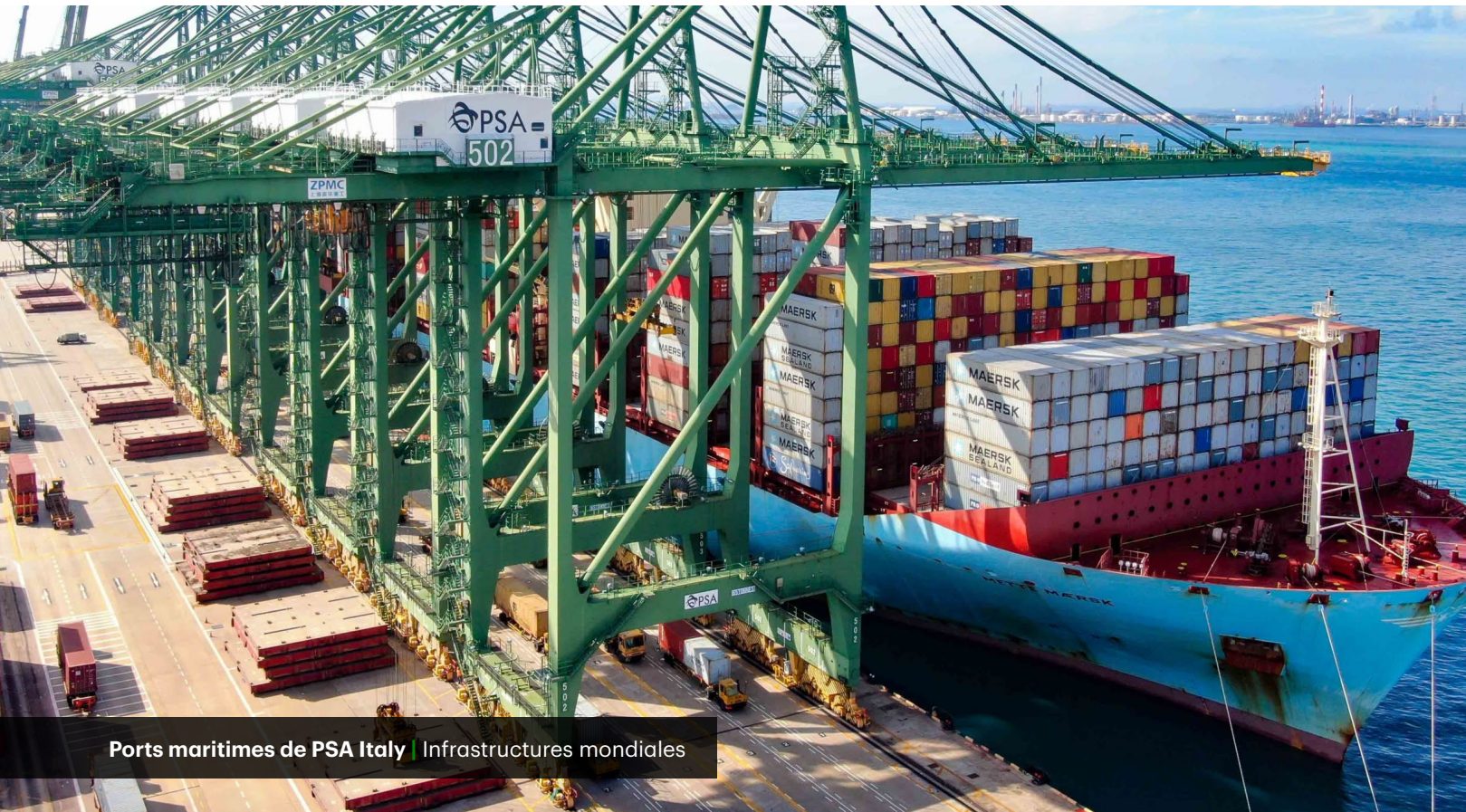
Perspectives

L'équipe des placements immobiliers mondiaux continuera de réaliser des placements immobiliers directs en 2024 afin de rehausser la composition du portefeuille. Les marchés immobiliers peuvent évoluer à des rythmes différents (selon des cycles) et une stratégie immobilière mondiale peut offrir un plus vaste éventail d'occasions uniques d'achat et de vente. Par conséquent, nous mettrons davantage l'accent sur les marchés où les prix sont attractifs, tout en accédant au flux d'opérations par l'intermédiaire de notre présence sur le marché britannique et de nos relations stratégiques. La possibilité de participer aux marchés secondaires mondiaux a également été bénéfique pour la stratégie, un aspect que l'équipe continuera de surveiller. Nous maintenons notre positionnement en vue d'une vaste diversification mondiale, en privilégiant les actifs de grande qualité et productifs de revenus.



The 105
Immobilier mondial

Infrastructures mondiales

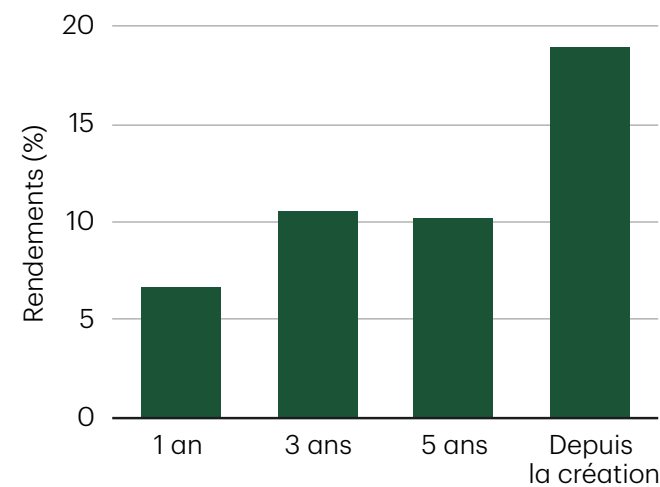


Ports maritimes de PSA Italy | Infrastructures mondiales

Aperçu du portefeuille

Le Fonds d'infrastructures mondiales (Canada) Greystone TD, s.e.c. cible les actifs d'infrastructures mondiaux à moyenne capitalisation présentant un profil de risque global « de base plus ». Notre processus de placement est ancré dans des processus rigoureux et reproductibles mis au point au cours des plus de 35 dernières années pendant lesquelles nous avons géré des actifs réels au sein des portefeuilles multiactifs plus vastes des clients. Comme nous mettons l'accent sur les flux de trésorerie durables à long terme, le portefeuille investit dans des projets d'exploitation assortis d'un profil de revenu à long terme, d'une protection contre l'inflation et d'un niveau d'endettement modeste. L'équipe a démontré qu'elle pouvait construire de nouveaux projets d'exploitation, puis arriver à les transformer en une plateforme d'exploitation robuste et évolutive. Les plateformes de placement sont élaborées en collaboration avec des exploitants qui ont fait leurs preuves sur le terrain et qui comprennent les particularités réglementaires et commerciales de leur territoire. Cette approche s'est traduite par la construction pendant plus de neuf ans d'un portefeuille diversifié composé de neuf plateformes et de 485 projets d'infrastructures sous-jacents dans divers secteurs, régions et profils de risque.

Rendement annualisé



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Caractéristiques du portefeuille

Caractéristiques	2023
Nombre de placements	9
Nombre de projets sous-jacents	485
Nombre de projets d'exploitation	274
Nombre de projets de développement	156
Nombre de projets de construction	44
Total de MW	3 210
MW d'énergie éolienne	402
MW d'énergie solaire	2 532
MW d'énergie de valorisation des déchets	253
Taille des aménagements aéroportuaires (pieds carrés)	403 654
Km de lignes de transport	508
Superficie des centres de service (pieds carrés)	219 777

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Placements

Nom du placement	Pondération (%)	Secteur	Sous-secteur	Région	Stratégie liée aux risques
Silicon Ranch Corporation	35,0	Énergie renouvelable	Énergie solaire	Amérique du Nord	De base/valeur ajoutée
Rabbalshede Kraft AB	28,5	Énergie renouvelable	Énergie éolienne	Europe	De base/valeur ajoutée
Enfinite	19,6	Infrastructures électriques	Production et stockage d'électricité	Amérique du Nord	De base/valeur ajoutée
Ports America Group	5,4	Transport	Ports maritimes	Amérique du Nord	De base
Verbrugge International	4,8	Transport	Ports maritimes	Europe	De base
Canadian Airport Development LP	2,5	Transport	Aéroports	Amérique du Nord	De base
Alberta PowerLine	2,2	Infrastructures électriques	Transport d'électricité	Amérique du Nord	De base
Connecticut Service Plazas	1,3	Transport	Autoroutes	Amérique du Nord	De base
Ballycadden Wind Farm	0,9	Énergie renouvelable	Énergie éolienne	Europe	De base

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Caractéristiques du Fonds

Caractéristiques	2023
Valeur totale de l'entreprise (000 \$)	16 405 430
Dette (000 \$)	6 540 185
Espèces (000 \$)	265 657
Valeur liquidative (VL, 000 \$)	2 373 140
Nombre de participants (investisseurs)	66

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Cinq principaux projets

Nom du projet	Emplacement	Plateforme	Portefeuille (%)
Femstenaberg	Strömstad, Suède	Rabbalshede Kraft AB	2,3
Toronto Air Terminals (GTAA)	Toronto, Canada	Canadian Airport Development LP	2,3
Alberta PowerLine	Alberta, Canada	Alberta PowerLine	2,2
Scaldia	Vlissingen, Pays-Bas	Verbrugge International	2,1
Årjäng SV	Arjäng, Suède	Rabbalshede Kraft AB	2,0

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Rendement

La majeure partie de 2023 a été marquée par l'inflation des coûts des projets, les turbulences géopolitiques et la volatilité prononcée qui ont dominé en 2022. En raison de ce contexte difficile qui s'est poursuivi, la croissance des activités de financement sur le marché privé a stagné et les opérations de financement dans le secteur des infrastructures ont diminué pour la première fois depuis plus de 10 ans. Compte tenu de l'inflation, les taux d'intérêt ont encore augmenté avant de culminer au troisième trimestre puis de reculer au quatrième trimestre de 2023. La baisse de l'inflation et des taux d'intérêt au quatrième trimestre a permis à certaines catégories d'actions cotées et de titres à revenu fixe de récupérer leurs pertes au milieu de l'année. Malgré les perturbations macroéconomiques, les infrastructures privées ont servi de refuge aux investisseurs, leur procurant des flux de trésorerie stables et croissants, une protection contre l'inflation et une hausse des évaluations, malgré la montée des taux.

Dans ce contexte, le Fonds d'infrastructures Greystone TD a produit un rendement annuel total de 9,56 % (\$ US) en 2023. Le solide rendement de l'année civile a été enregistré grâce aux investissements dans la transition énergétique, y compris dans les actifs solaires, éoliens et de stockage d'électricité, qui ont profité de la stabilité des flux de trésorerie, de l'augmentation de

la capacité et des prix élevés imposés par les commerçants. Les actifs ont également inscrit de solides rendements en monnaie locale, notamment un rendement sur un an d'environ 7,86 % (pour toutes les monnaies locales), ou de 6,62 % en dollars canadiens. Le Fonds d'infrastructures Greystone TD a inscrit un rendement annualisé de 18,9 % (\$ CA) depuis sa création, il y a plus de neuf ans.

Les tendances à long terme comme la croissance démographique, le renouvellement des infrastructures vieillissantes et le passage à une énergie plus propre à l'échelle mondiale devraient continuer de stimuler les investissements dans les infrastructures, peu importe la conjoncture économique. Par exemple, Bloomberg New Energy Finance (BNEF) vient d'annoncer qu'un montant de 1 800 milliards de dollars américains avait été investi dans l'énergie propre en 2023, tout en soulignant que ce montant est nettement insuffisant pour atteindre les cibles de carboneutralité. Le positionnement de notre portefeuille est aligné sur la transition énergétique et le besoin de résilience de la chaîne d'approvisionnement, et la croissance interne de notre programme « de la construction à l'aménagement » devrait générer des rendements intéressants pour nos clients au cours des trois à cinq prochaines années.

Voici les faits saillants du portefeuille pour 2023 :

- 2,4 G\$ en capital investi et engagé
- Portefeuille diversifié composé de neuf plateformes d'infrastructures comptant 485 projets individuels sous-jacents
- Capacité de 3 210 MW de production d'énergie renouvelable et de 3 122 MW actuellement en construction
- L'actif du portefeuille Enfinite que nous détenons en totalité est devenu le plus important exploitant canadien d'installations de stockage d'électricité.



**Silicon
Ranch**

Infrastructures
mondiales

Rendements à l'échelle du Fonds

Rendements au 31 décembre 2023	Annualisés							
	3 mois	Cumul annuel	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Depuis le 31 août 2014
Fonds d'infrastructures (Canada), s.e.c. (en \$ US) ^{1,2,3}	6,73 %	9,56 %	9,56 %	9,13 %	9,31 %	11,61 %	10,92 %	16,42 %
Indice de référence ⁴	1,72 %	9,19 %	9,19 %	10,21 %	10,19 %	9,52 %	9,21 %	8,65 %
Fonds d'infrastructures (Canada), s.e.c. (en \$ CA) ^{1,2,3}	4,09 %	6,62 %	6,62 %	11,50 %	10,58 %	12,08 %	10,14 %	18,88 %
Fonds d'infrastructures (Canada), s.e.c. (en monnaie locale) ^{1,2,3}	4,34 %	7,86 %	7,86 %	11,16 %	11,51 %	12,32 %	11,27 %	17,09 %

¹Le Fonds d'infrastructures Greystone TD comprend le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. II, le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Îles Caïmans), s.e.c. et le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Luxembourg), SCSp. Chacun des fonds nourriciers agit à titre de fonds nourricier dans une structure de fonds maître/fonds nourricier et investit la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs dans le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp. Le prix du fonds maître est établi mensuellement en dollars américains et comprend son fonds de roulement ainsi que la valeur actuelle en dollars américains de la plus récente évaluation des placements sous-jacents. L'évaluation des placements détenus dans le fonds maître est réalisée sur une base trimestrielle dans la devise du placement. Des évaluations intermédiaires peuvent être réalisées dans le cas de situations particulières. À chaque période de fixation du prix mensuelle, l'évaluation des placements est convertie en dollars américains au taux en vigueur à la date d'établissement du prix. Le 1^{er} février 2024, le fonds maître est passé des Îles Caïmans au Luxembourg. Le rendement historique antérieur reflète le rendement du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, s.e.c. Par la suite, le rendement reflète celui du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp.

²Le prix des fonds nourriciers est établi mensuellement en dollars américains et comprend leur fonds de roulement ainsi que la valeur mise à jour chaque mois des parts détenues dans le fonds maître. La valeur du placement des fonds nourriciers dans le fonds maître est déterminée en fonction du prix mis à jour chaque mois du fonds maître.

³Le rendement du fonds nourricier canadien est présenté aux clients en dollars canadiens. Le rendement indiqué représente celui des actions de catégorie B du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 et du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. par la suite. Les actions de catégorie B ont été regroupées avec les actions de catégorie A le 1^{er} janvier 2015.

⁴L'indice de référence actuel est l'IPC de base américain majoré de 5 % sur une période mobile de quatre ans.

Rendements à l'échelle des placements

Rendements au 31 décembre 2023	Date de création	Secteur	Pondération des placements	Annualisés					
				3 mois	Cumul annuel	1 an	3 ans	5 ans	Depuis la création
Fonds d'infrastructures (\$ CA)¹									
Fonds d'infrastructures (Canada), s.e.c. ²	31 août 2014		100 %	4,34 %	7,86 %	7,86 %	11,51 %	11,27 %	17,09 %
États-Unis (\$ US)³									
Silicon Ranch Corporation	1 ^{er} septembre 2014	Énergies renouvelables	35,00 %	4,07 %	4,44 %	4,44 %	11,57 %	16,18 %	21,30 %
CT Service Plazas	19 septembre 2019	Transport	1,30 %	0,83 %	-2,81 %	-2,81 %	6,57 %	s. o.	4,60 %
Ports America	15 décembre 2022	Transport	5,40 %	2,64 %	8,10 %	8,10 %	s. o.	s. o.	7,74 %
Suède (SEK)³									
Rabbalshede Kraft AB	27 janvier 2017	Énergies renouvelables	28,50 %	3,70 %	5,02 %	5,02 %	11,02 %	13,15 %	11,12 %
Irlande, Suède et Pays-Bas (EUR)³									
Ballycadden	15 décembre 2015	Énergies renouvelables	0,90 %	50,02 %	52,25 %	52,25 %	15,74 %	2,32 %	5,41 %
Verbrugge	3 août 2022	Transport	4,80 %	-1,11 %	1,36 %	1,36 %	s. o.	s. o.	1,01 %
Canada (\$ CA)³									
Enfinite (anciennement WCSB Power)	29 août 2018	Production d'électricité	19,60 %	10,08 %	24,25 %	24,25 %	15,18 %	10,45 %	9,83 %
Canadian Airport Development	24 août 2018	Transport	2,50 %	-5,30 %	-1,97 %	-1,97 %	7,87 %	7,50 %	7,30 %
Alberta PowerLine	15 novembre 2019	Transport d'électricité	2,20 %	-0,75 %	6,60 %	6,60 %	7,52 %	s. o.	7,11 %

¹Le Fonds d'infrastructures Greystone TD comprend le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. II, le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Îles Caïmans), s.e.c. et le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Luxembourg), SCSp. Chacun des fonds nourriciers agit à titre de fonds nourricier dans une structure de fonds maître/fonds nourricier et investit la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs dans le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp. Le prix du fonds maître est établi mensuellement en dollars américains et comprend son fonds de roulement ainsi que la valeur actuelle en dollars américains de la plus récente évaluation des placements sous-jacents. L'évaluation des placements détenus dans le fonds maître est réalisée sur une base trimestrielle dans la devise du placement. Des évaluations intermédiaires peuvent être réalisées dans le cas de situations particulières. À chaque période de fixation du prix mensuelle, l'évaluation des placements est convertie en dollars américains au taux en vigueur à la date d'établissement du prix. Le 1^{er} février 2024, le fonds maître est passé des Îles Caïmans au Luxembourg. Le rendement historique antérieur reflète le rendement du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, s.e.c. Par la suite, le rendement reflète celui du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp.

²Le rendement du fonds nourricier canadien est présenté aux clients en dollars canadiens. Le rendement indiqué représente celui des actions de catégorie B du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 et du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. par la suite. Les actions de catégorie B ont été regroupées avec les actions de catégorie A le 1^{er} janvier 2015.

³Les rendements sont calculés en utilisant les taux de rendement quotidiens pondérés en fonction du temps et sont liés géométriquement au cours de la période. Les actifs sont évalués au moyen de la comptabilité à la date de l'opération et de la comptabilité d'exercice pour tous les actifs qui génèrent un revenu et des dividendes. Si la période depuis la création du titre est inférieure à un an, le rendement « depuis la création » correspond au rendement global pour la période. Remarque : Inclut les espèces. Déduction faite des frais; déduction faite des frais d'administration, d'audit, de négociation et de garde. Les chiffres peuvent être arrondis.

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Protection
contre
l'inflation

Activité du portefeuille

Expansion des plateformes d'énergie solaire et éolienne

Alors que beaucoup tentent désormais de saisir la vague de la transition énergétique, le Fonds a commencé à investir dans les plateformes d'énergie renouvelable depuis sa création en 2014. Notre équipe de placement a des antécédents reconnus en matière d'expansion de plateformes d'énergie solaire et éolienne dans différentes régions, au moyen de fusions et acquisitions ciblées et de nouveaux projets. Aux prémices de 2024, le portefeuille a investi 64,3 % du capital dans les technologies renouvelables, notamment l'énergie solaire, l'énergie éolienne, les batteries et l'hydrogène vert.

Notre plateforme d'énergie solaire nord-américaine (Silicon Ranch Corporation) a développé 12 autres projets d'énergie solaire générant une capacité opérationnelle de plus de 800 MW, y compris son premier parc d'énergie solaire en Alberta, au Canada. Cela porte la capacité opérationnelle totale à 2,5 GW actuellement, avec pour projet de développer au moins 3,0 GW additionnels d'ici trois à cinq ans.

Fin 2023, le Fonds a acquis la participation minoritaire restante dans Rabbalshede Kraft, notre plateforme d'énergie éolienne dans les pays nordiques. En devenant l'unique propriétaire de la plateforme, le Fonds sera en mesure d'exploiter des synergies dans d'autres placements du portefeuille, y compris le volet du parc éolien Sweden Vind. Au cours de l'année, la plateforme a ajouté quatre parcs éoliens supplémentaires, dont la capacité opérationnelle totale est de 85 MW. Rabbalshede Kraft devrait continuer d'étendre ses activités dans d'autres régions et à d'autres technologies d'énergie renouvelable en 2024.

Devenir le premier exploitant d'installations de stockage d'électricité au Canada

Au cours des cinq dernières années, nous avons fait de notre actif du portefeuille, Enfinite, le plus important exploitant canadien d'installations de stockage d'électricité. Pour ce faire, nous avons établi une relation stratégique avec Tesla et tiré parti de la technologie de batteries à grande échelle de son secteur. L'année 2023 a été chargée pour Enfinite, car la société a construit et mis en exploitation six installations de stockage d'électricité sur différents sites en Alberta. Avec ces sites de stockage d'électricité e-Reserve, Enfinite gagnera 120 MW de capacité de stockage supplémentaires, ce qui porte sa capacité totale de stockage d'électricité à 180 MW. Nous souhaitons par ailleurs plus que doubler les activités de stockage d'électricité de la société au cours des trois prochaines années.

Construction de portefeuille dynamique

La diversification demeure un outil essentiel d'atténuation des risques pour nos catégories d'actifs privés. Au 31 décembre 2023, le Fonds investissait dans 9 plateformes et 485 projets d'infrastructures sous-jacents répartis dans différentes régions, dans des secteurs et sous-secteurs variés. Il a par ailleurs profité de la baisse de confiance à l'égard du secteur des transports provoquée par les problèmes d'approvisionnement pour en augmenter la pondération. Au cours des deux dernières années, celle-ci est passée de 8,9 % à 13,9 %, et elle devrait encore augmenter jusqu'à plus de 24,4 %, puisque le Fonds entend procéder à de nouveaux investissements dans des ports maritimes en 2024.

Synergjie



Verbrugge
International

Infrastructures
mondiales

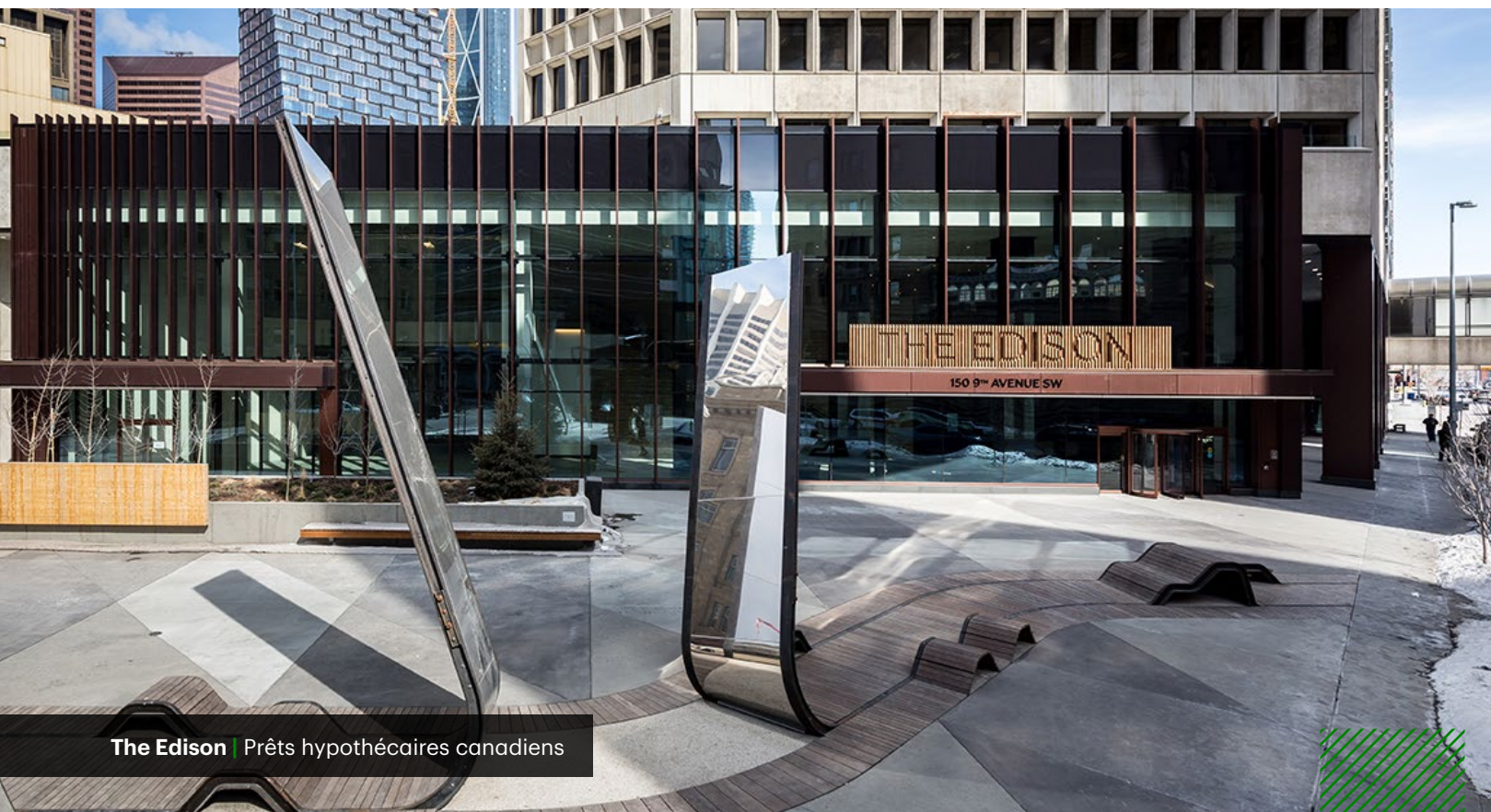
Parc
d'affaires
Riverbend

Prêts
hypothécaires

Titres de créance privés



Prêts hypothécaires



The Edison Prêts hypothécaires canadiens

Aperçu du portefeuille

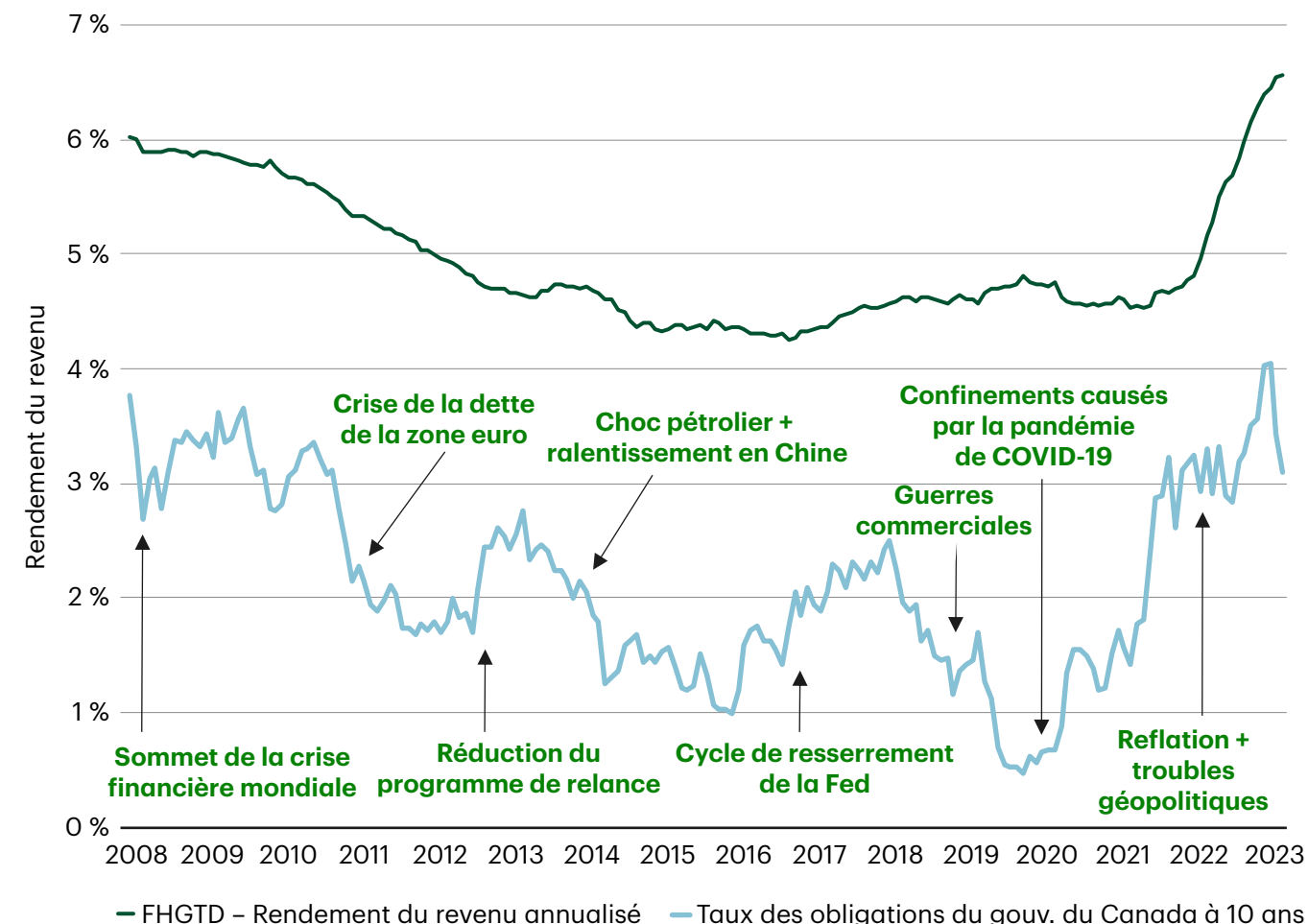
L'objectif du Fonds hypothécaire Greystone TD (FHGTD) est d'offrir aux investisseurs institutionnels un flux de revenu durable à long terme en investissant dans un portefeuille diversifié de prêts hypothécaires commerciaux canadiens. Le processus de gestion de portefeuille met l'accent sur les placements qui procurent un revenu prévisible et stable et un taux de revenu supérieur à celui des actifs à revenu fixe traditionnels. La stabilité du revenu découle de la qualité du bien immobilier sous-jacent, de la solidité (financière et de gestion) de l'emprunteur ou du garant, de la solidité et de la continuité du revenu versé par les locataires qui occupent un espace dans la propriété hypothéquée, et d'un processus de souscription prudent qui se traduit par de solides données fondamentales sur les prêts.

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. Avec une pondération du portefeuille de 54 %, la majorité du FHGTD est investie dans des prêts hypothécaires ordinaires à taux fixe, qui sont des prêts à long terme garantis par des biens immobiliers stabilisés et des flux de revenus très prévisibles. Le FHGTD participe

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 de l'immobilier, comme les prêts-relais pour les stratégies de repositionnement ou les périodes de location. Au total, 34 % du FHGTD est investie actuellement dans des prêts hypothécaires ordinaires Plus.

Les prêts ordinaires et les prêts ordinaires Plus, qui composent 88 % du portefeuille, sont des prêts hypothécaires de premier rang dont le rapport prêt-valeur est inférieur à 75 %, ce qui reflète la nature prudente du portefeuille. La tranche restante de 12 % du FHGTD est constituée de prêts hypothécaires commerciaux à rendement élevé, dont la priorité est subséquente ou dont le rapport prêt-valeur est supérieur à 75 %. Bien que les prêts hypothécaires à rendement élevé aient une pondération beaucoup plus petite, ils procurent des avantages sur le plan de la diversification et de l'accroissement des taux.

Production de revenu pendant des périodes de crise



Remarque : Les rendements sont en \$ CA. Inclut les espèces. Après déduction des frais. Rendements sur une période mobile de 12 mois. Les données d'octobre 2007 à septembre 2008 sont les rendements mensuels moyens annualisés. Source : Gestion de Placements TD Inc. et Bloomberg Finance L.P. Au 31 décembre 2023.

Stabilité

Caractéristiques du portefeuille

Caractéristiques	Portefeuille
Valeur de l'actif brut* (VAB, 000 \$)	7 471 799
Nombre de placements	141
Nombre de participants	155
Nombre d'emprunteurs	135
Actifs avec emprunteurs récurrents (%)	84,4
Pondération quotidienne moyenne de la trésorerie et des équivalents sur des périodes mobiles de 12 mois (%)	4,0
Taux de rendement moyen à l'échéance (%)	6,9
Coupon moyen (%)	6,2
Durée du portefeuille	2,2
Échéance moyenne (années)	3,0
Rapport prêt-valeur moyen** (%)	56,9
Ratio de couverture des charges de remboursement***	1,6
Pondération du prêt hypothécaire de premier rang (%)	87,0
Pondération relative au taux variable (%)	40,1

* Espèces incluses.

** Source : Intellifi Corp., Gestion de Placements TD Inc.

*** Dette à terme seulement.

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Les chiffres peuvent être arrondis.

Cinq principaux placements

Nom du placement	Emplacement	Type	Pondération (%)
Parc d'affaires Riverbend	Colombie-Britannique	Immeubles industriels	4,0
KS High Yield Fund	Ontario	Immeubles multirésidentiels	3,4
Shape Partnership	Colombie-Britannique	Immeubles multirésidentiels	2,6
Bay Wellington Tower	Ontario	Immeubles de bureaux	2,6
Bay Adelaide A	Ontario	Immeubles de bureaux	2,2

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023. Les chiffres peuvent être arrondis.

Activité du portefeuille pour 2023 (en millions)

Activité	M\$
Capitaux engagés	1 905,7
Avances	1 874,7
Renouvellements	153,0
Remboursements	1 279,7
Frais de traitement*	6,8
Contribution de 10 pdb au rendement du revenu	
Moyenne mensuelle du capital et des intérêts	42,6

* Les frais de traitement sont reversés au FHGTD à titre de revenu.

Cinq principaux locataires

Locataire	Revenus (%)
Amazon	12,8
Loblaws	3,4
Deloitte	2,9
Financière Sun Life	2,9
WIPTec	2,0

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Rendement

Le FHGTD a inscrit un rendement de 8,2 % au cours de l'année, grâce à des rendements du revenu records qui ont été bonifiés par la baisse des taux d'intérêt et des évaluations hypothécaires. Le rendement du revenu de la stratégie s'est établi à 6,5 % en 2023, en raison des prêts hypothécaires à taux variable de la stratégie qui ont profité de la hausse de 75 pdb des taux de la Banque du Canada (BdC) et des nouvelles émissions à taux fixe assorties de coupons historiquement élevés¹. Les évaluations des prêts hypothécaires ont contribué au rendement à hauteur de 1,7 %, car les taux d'intérêt ont commencé à faire marche arrière au quatrième trimestre. Par ailleurs, les écarts de taux des prêts hypothécaires commerciaux de grande qualité ont aussi légèrement diminué au cours de l'année, ce qui a également contribué à l'effet positif des évaluations sur le rendement. L'effet des évaluations est toujours temporaire, car la stratégie hypothécaire détient les prêts hypothécaires jusqu'à l'échéance; ils sont alors évalués à leur valeur nominale.

Rendements (%) en date du 31 décembre 2023	2023				Rendement annualisé sur cinq ans		
	Pondération finale	Rendement du revenu	Rendement du capital*	Rendement total**	Rendement du revenu*	Rendement du capital*	Rendement total**
Type de propriété							
Bureaux	18,90	5,29	0,57	5,89	4,49	-1,11	3,32
Services bancaires de détail	7,10	4,84	3,06	8,05	4,51	-0,61	3,87
Immeubles industriels	32,19	5,13	3,13	8,41	4,30	-1,41	2,82
Immeubles multirésidentiels	41,80	8,46	0,69	9,21	6,44	0,11	6,56
Emplacement							
Colombie-Britannique	23,26	6,37	2,15	8,65	5,44	-0,29	5,13
Alberta	12,03	7,63	-0,83	6,74	5,75	-0,46	5,26
Prairies	4,49	5,12	3,68	8,99	4,67	-1,51	3,09
Ontario	44,31	7,02	1,51	8,63	5,25	-0,37	4,86
Québec	14,00	5,49	2,34	7,95	4,54	-1,56	2,90
Canada atlantique	1,71	4,25	4,87	9,32	4,30	-2,20	2,01
Type de prêt							
Prêts hypothécaires de premier rang	86,99	6,38	1,66	8,14	4,98	-0,84	4,10
Prêts ordinaires	53,59	4,33	3,30	7,77	3,99	-1,26	2,67
Ordinaire Plus	33,39	9,19	-0,76	8,36	6,63	-0,31	6,30
Prêts hypothécaires à rendement élevé	12,22	9,00	1,89	11,07	8,31	0,92	9,33
Prêt à proportion élevée	2,61	9,24	0,00	9,24	7,33	0,69	8,07
Prêts hypothécaires à proportion élevée et à priorité subséquente	4,91	3,98	5,52	9,72	6,61	2,41	9,18
Prêts hypothécaires à priorité subséquente	4,70	12,58	0,35	12,97	9,73	0,31	10,13
Biens immobiliers détenus***	0,79	0,00	-9,57	-9,57	0,00	1,73	1,73

Les chiffres peuvent être arrondis. En dollars canadiens.

* La somme du rendement du revenu et du rendement du capital peut différer du rendement global en raison de l'effet composé des rendements. Exclut les espèces.

** Inclut les espèces. Avant déduction des frais de gestion de placement. Pondérations au quatrième trimestre de 2023.

*** Se compose d'un portefeuille de quatre propriétés détenu par une société à responsabilité limitée (2391766 Ontario Inc.) qui appartient au Fonds hypothécaire Greystone TD.

Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

¹ Bloomberg LP.

Faits saillants de 2023

- Le revenu a contribué au rendement de 6,5 %.
- Un gain en capital non réalisé de 1,7 % a été attribuable à la baisse des taux des obligations du gouvernement du Canada et des écarts de taux des prêts hypothécaires commerciaux.
- Les écarts de taux des prêts hypothécaires commerciaux de première qualité et des obligations de sociétés canadiennes ont clôturé l'année à 170 et à 134 pdb au-dessus des taux des obligations du gouvernement du Canada².
- Contribution de 10 pdb au rendement provenant des frais de traitement, qui sont payés par l'emprunteur au prêteur pour la souscription du prêt hypothécaire. GPTD reverse ce montant au FHGTD à titre de revenu supplémentaire.
- La stabilité du revenu et la faible durée ont contribué à la faible volatilité en chiffres absolus et relatifs.

² Intellifi – écart moyen des échéances de 4,5 ans à 5 ans des catégories 6 et 7, écarts de taux selon l'indice Bloomberg Canada Aggregate Corporate (écarts rajustés en fonction des options). Au 31 décembre 2023.



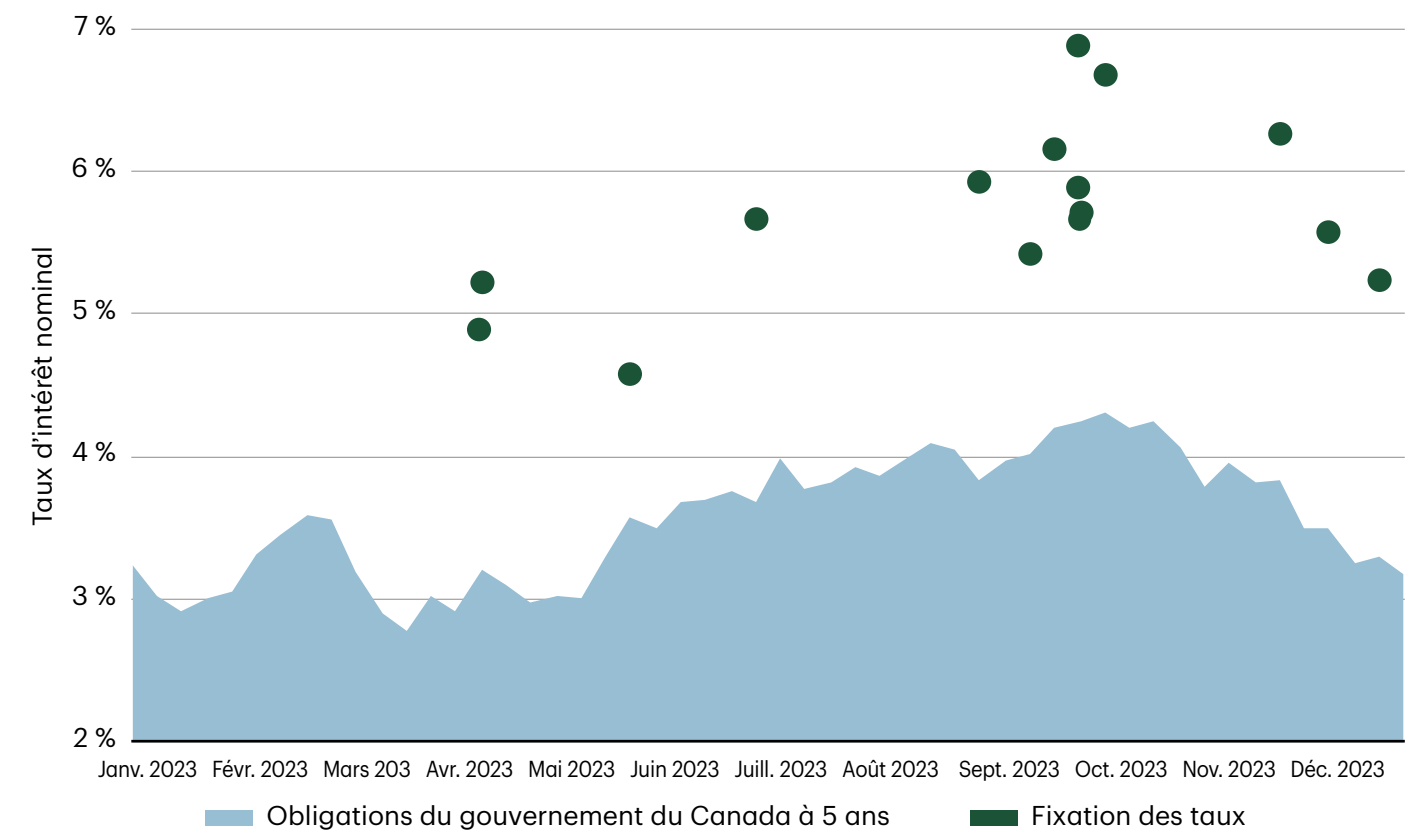
Rues Bay et Adelaide | Prêts hypothécaires

Activité du portefeuille

En 2023, la stratégie a notamment profité des taux élevés des prêts hypothécaires commerciaux à taux fixe. Le taux fixe des prêts hypothécaires commerciaux à 5 ans s'est maintenu au-dessus de 5 % pendant la majeure partie de 2023, après avoir passé les 10 années précédentes principalement dans une fourchette de 2 % à 4 %. À titre de prêteur du rendement total, le FHGTD a commencé à réinvestir les prêts hypothécaires à taux variable à court terme (prêts ordinaires Plus) qui sont arrivés à échéance dans des prêts hypothécaires ordinaires à taux fixe. Ainsi, les clients du FHGTD ont pu obtenir des coupons à taux fixe garantis par des actifs qualité à long terme.

En 2023, le FHGTD a effectué pour 824 millions de dollars de nouvelles opérations sur des prêts ordinaires à taux fixe assortis d'un coupon moyen pondéré de 5,7 % et d'une durée de 5,9 ans. La majorité des nouveaux prêts visait des immeubles industriels de nouvelle génération, des immeubles multirésidentiels bien situés et des centres commerciaux dont le locataire principal est une épicerie. En plus d'accroître la durabilité de la production de revenu, ces nouvelles opérations ont également permis d'améliorer le profil de risque du FHGTD dont le RPV moyen pondéré est de 52 % sur les opérations à taux fixe de 2023, contre un RPV moyen déjà prudent de 57 % pour le portefeuille.

Tirer parti du contexte de taux élevés



Source : Gestion de Placements TD Inc. FTSE Global Debt Capital Markets Inc. En date de décembre 2023.

5,7 %
Moyenne pondérée des coupons fixes

192 pdb
Écarts moyens pondérés par rapport aux taux des obligations du gouvernement du Canada

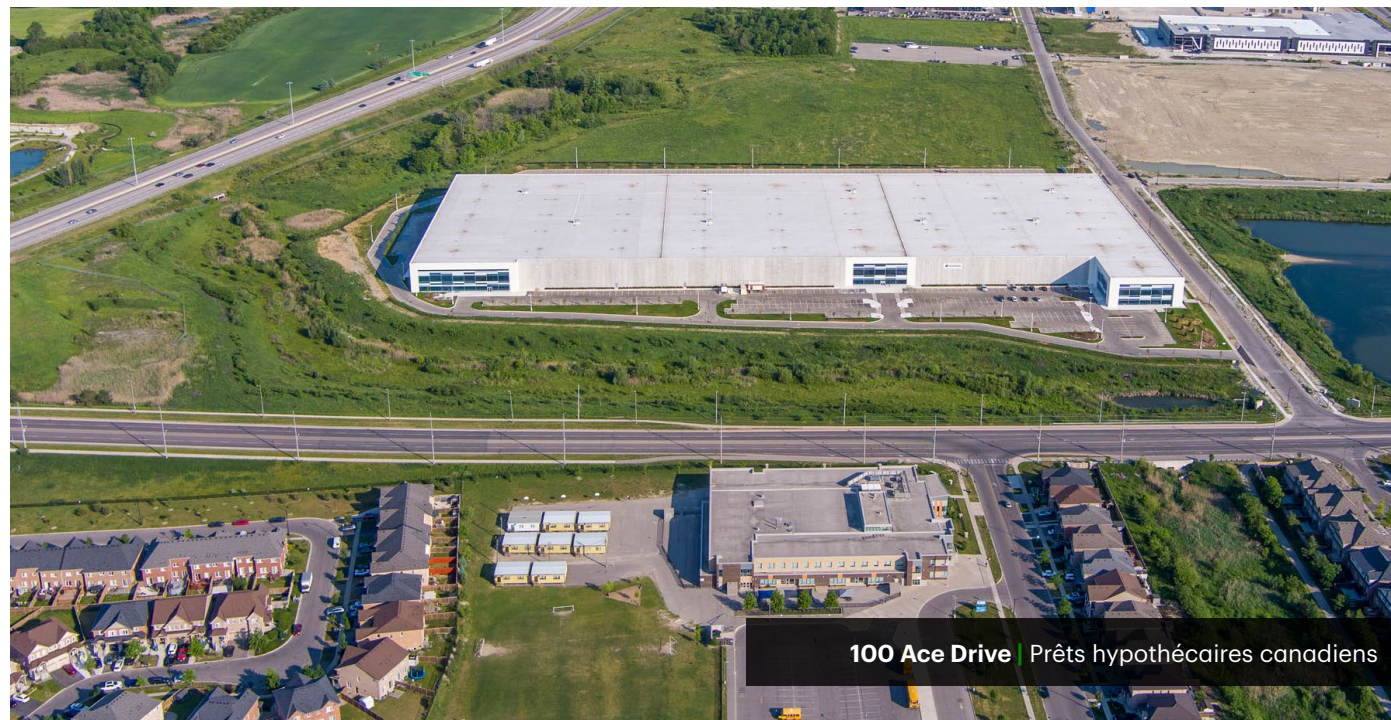
824 M\$
Nouveaux prêts ordinaires en 2023

52 %
RPV moyen pondéré

5,9 ans
Durée moyenne pondérée

Revenu à long terme garanti par des immeubles industriels de nouvelle génération

Le profil d'échéance à court terme du FHGTD a permis de réinvestir massivement dans des titres à taux fixe à plus long terme assortis de coupons à des taux attrayants d'un point de vue historique. Le 100 Ace Drive, garanti par une propriété industrielle de nouvelle génération à Brampton (en Ontario) commanditée par un des plus importants fonds de retraite aux États-Unis, est un excellent exemple. La propriété se classe en tête de sa catégorie et est reliée au réseau de transport en commun de la région du Grand Toronto, réputée pour le taux d'inoccupation historiquement bas des immeubles industriels. Le prêt hypothécaire de 110 millions de dollars a une durée de sept ans, un coupon de 5,7 %, un rapport prêt-valeur de 50 % et les locaux sont entièrement occupés en vertu d'un crédit immobilier garanti par des baux dont l'échéance est ultérieure à celle du prêt hypothécaire.



100 Ace Drive Prêts hypothécaires canadiens

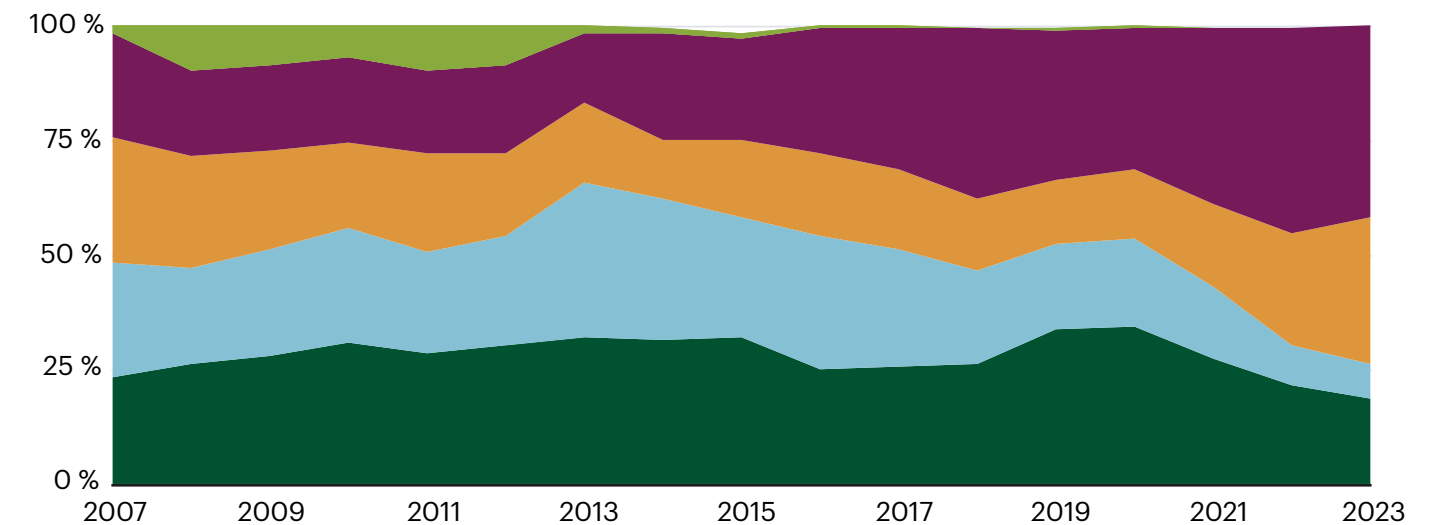
Faits saillants

Montant du prêt	110 M\$
Rapport prêt-valeur	50 %
Ratio de couverture du service de la dette	1,75
Taux d'intérêt	5,72 %
Frais de traitement	220 000 \$ (20 pnb)
Date de financement	Septembre 2023
Modalités	7 ans

Construction proactive du portefeuille : diversification par type de propriété

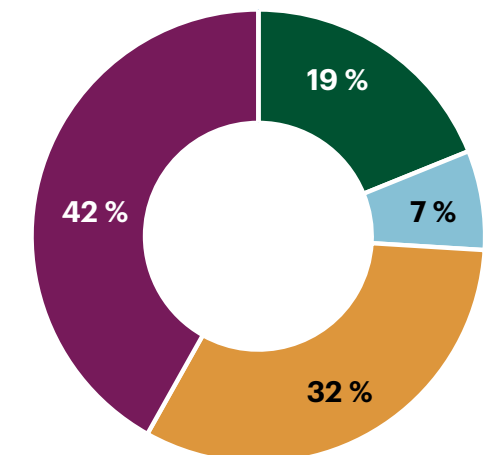
Même si toutes les occasions de placement, y compris celle dans le 100 Ace Drive (présentée ci-dessus), sont issues d'une analyse ascendante des souscriptions, la stratégie mise également sur une approche descendante prudente pour construire le portefeuille. S'appuyant sur notre expertise en matière d'actions immobilières commerciales, le FHGTD a modifié sa répartition des types de propriétés afin de maximiser le niveau de revenu ajusté au risque pour les clients. La pondération importante des immeubles multirésidentiels au sein de la stratégie en est un exemple.

Construction proactive du portefeuille



Comparativement aux autres types de propriétés, les flux de trésorerie générés par les immeubles multirésidentiels sont moins corrélés à l'activité économique, ce qui offre d'importants avantages en matière de diversification. À bien des égards, le secteur des immeubles multirésidentiels a des caractéristiques anticycliques; les replis des marchés et les pressions sur le marché de l'habitation incitent un plus grand nombre de ménages à louer, ce qui soutient le revenu de location de nos emprunteurs. Par ailleurs, l'offre limitée et le besoin croissant de propriétés logistiques ont amélioré les perspectives à l'égard des emplacements industriels bien situés. Ces caractéristiques, combinées aux préoccupations de notre équipe des actions immobilières à l'égard des répercussions du commerce électronique sur les commerces de détail traditionnels, ont fortement motivé notre décision de commencer à délaissier les actifs du commerce de détail et les immeubles de bureaux pour privilégier les immeubles multirésidentiels et les immeubles industriels de logistique.

Immeubles de bureaux
Services bancaires de détail
Produits industriels
Immeubles multirésidentiels
Propriétés à usage mixte



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Ce thème descendant a été mis en œuvre avec notre processus ascendant prudent, comme en témoigne l'importance que le FHGTD accorde aux centres commerciaux dont le locataire principal est une épicerie, illustrée dans l'étude de cas 2.

Nouvelle génération

Revenu à long terme garanti par des commerces de détails défensifs

Au quatrième trimestre de 2023, le FHGTD a monté un prêt hypothécaire à taux fixe de 27 millions de dollars sur un immeuble de commerce de détail à Ottawa dont le locataire principal est une épicerie. Orleans Gardens, présenté ci-dessous, présente un taux d'occupation de 99 % dont presque la moitié de l'espace locatif est occupée par un magasin d'alimentation et autres détaillants de produits de première nécessité. À l'instar de nombreuses opérations du FHGTD, l'occasion offerte par le Orleans Gardens a été présentée à notre équipe sans l'intermédiaire d'un courtier. Compte tenu des paramètres fondamentaux du sous-marché et des antécédents de l'emprunteur, le FHGTD a déterminé qu'Orleans Gardens pourrait offrir un coupon intéressant de 5,45 % de façon durable, donnant lieu à un prêt hypothécaire de sept ans et procurant à nos clients un revenu à long terme prévisible.



Orleans Gardens | Prêts hypothécaires canadiens

Faits saillants

Montant du prêt	27 M\$
Taux d'intérêt nominal	5,45 %
Frais de traitement	54 000 \$
Date de financement	T1 2024

Principes fondamentaux liés au prêt

58 %
Rapport prêt-valeur

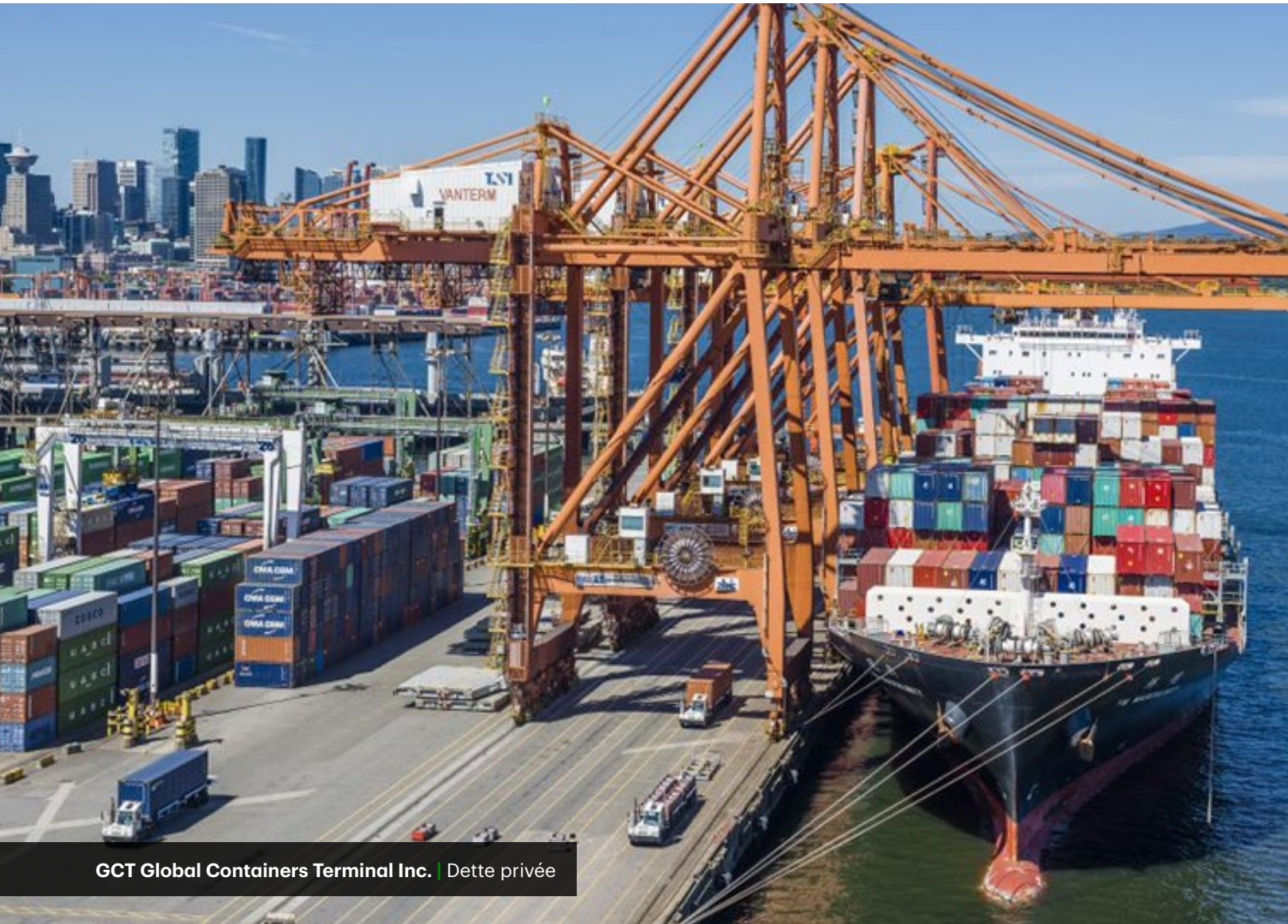
1,55x
Ratio de couverture du service de la dette

7 ans
Terme

Rabbalshede
Kraft

Infrastructures
mondiales





GCT Global Containers Terminal Inc. | Dette privée

Aperçu du portefeuille

L'offre de dette privée de GPTD a été conçue pour offrir une solution de rechange de grande qualité, de qualité d'investissement et à taux bonifié aux obligations publiques aux investisseurs à la recherche de taux plus élevés, sans sacrifier la qualité du crédit. Le portefeuille offre une exposition largement diversifiée (par région et par secteur) aux actifs de dette privée, comme les titres de créance liés aux infrastructures, les titres de créance de sociétés privées, le financement de projets d'énergie renouvelable, les titres de créance immobiliers et les produits de titrisation privée. La culture de crédit indépendante, le niveau élevé de sélectivité et la diversification mondiale de GPTD se sont traduits par la constitution d'un portefeuille sans défaillance, dépréciation ou restructuration après plus de 7,5 années d'existence de la stratégie.

Caractéristiques du portefeuille

Voici les statistiques du portefeuille pour le fonds à moyen terme (FGC de dette privée Émeraude TD ou fonds univers) et le fonds à long terme (FGC de dette privée à long terme Émeraude TD ou fonds à long terme).

Caractéristiques du portefeuille	Fonds univers	Fonds à long terme
Actifs gérés (millions)	1 421 \$	1 441 \$
Durée (années)	7,4	15,0
Taux	5,1 %	4,9 %
Qualité de crédit moyenne	BBB+	A-
Nbre d'émetteurs	95	47
Répartition sectorielle		
Sociétés privées	16 %	4 %
Infrastructures	17 %	18 %
Électricité et énergie	27 %	14 %
Immobilier	4 %	25 %
Titrisation privée	2 %	-
Crédit-bail immobilier locataire	27 %	21 %
Obligations d'État, liquidités et autres	7 %	19 %
Répartition géographique		
Canada	46 %	52 %
États-Unis	34 %	43 %
Royaume-Uni	4 %	1 %
Europe	11 %	2 %
Australie	5 %	2 %

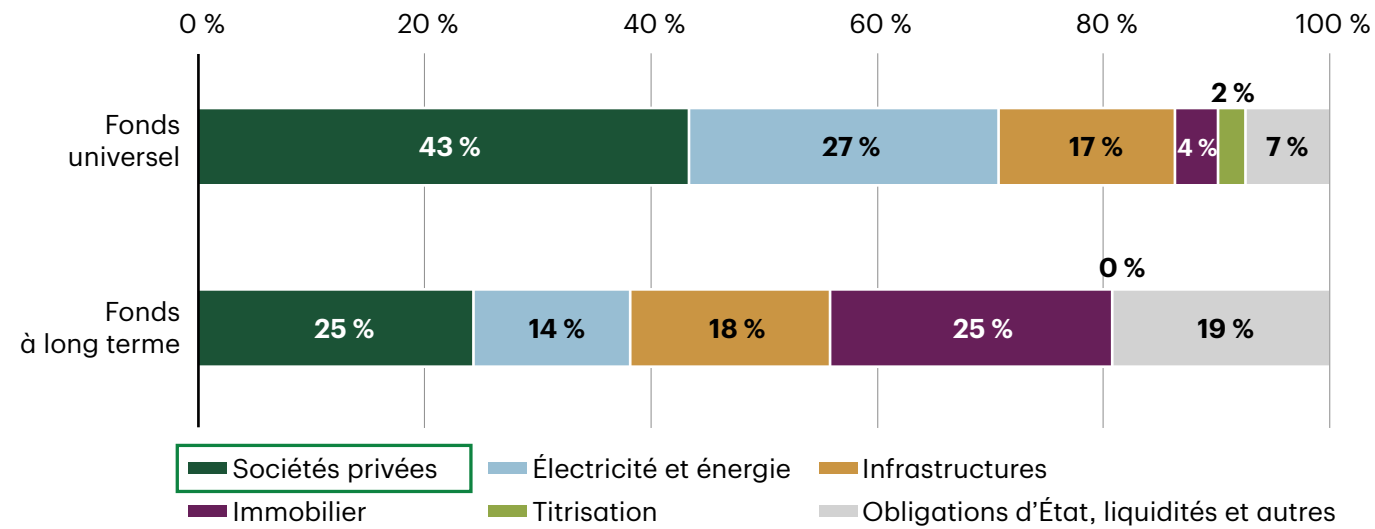
Remarque : La catégorie « Obligations d'État, liquidités et autres » présentée dans le tableau renferme des obligations d'État utilisées pour la gestion de la durée, de la liquidité et des garanties.

Faits saillants de 2023

- Nous avons déployé du capital dans neuf nouvelles opérations et 12 émissions d'obligations au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Australie.
- Nous avons refusé la grande majorité des opérations cette année, plus de 95 % en moyenne.
- Nous avons effectué 101 opérations distinctes réparties parmi 5 grands types d'opérations.
- Réalisations en matière de rendement : Les rendements du fonds univers et du fonds à long terme dépassent maintenant ceux des indices de référence pour chaque période.
- Les fonds ont affiché un rendement historique en 2023, soit un rendement de 9,8 % dans le cas du fonds universel et de 14,2 % pour le fonds à long terme, en grande partie grâce à la baisse des taux, aux écarts de taux et à un revenu supérieur.
- Le taux du portefeuille s'est stabilisé autour de 5 % à la fin de l'année en 2023.
- L'amélioration du taux lié à l'entente (prime d'unicité et prime de swap) est demeurée robuste, à 94 pdb en moyenne depuis la création.

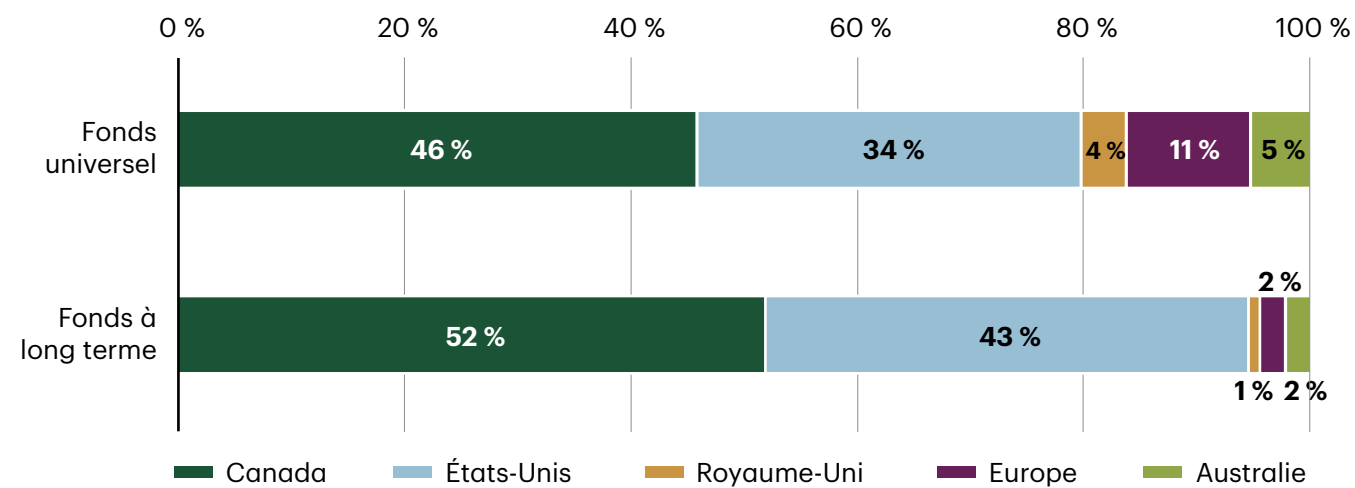
Les gestionnaires de portefeuille de GPTD sont très sélectifs et ne procèdent à l'exécution d'opérations que lorsque les investisseurs sont adéquatement rémunérés pour la nature personnalisée et l'illiquidité des titres privés pour un niveau de risque donné. De plus, ils équilibrent de façon judicieuse les placements dans les régions et les secteurs où a) ils privilégient le régime juridique, les droits de propriété, le soutien gouvernemental et le contexte d'exploitation, et b) ils sont à l'aise de gérer le risque de concentration dans les limites de fourchettes acceptables. Le tableau ci-dessous décrit non seulement la façon dont la concentration géographique et sectorielle élevée est gérée, mais aussi la diversification sectorielle précise maintenue au sein des principales catégories d'actif, comme les titres de sociétés privées.

Répartition sectorielle (en % de la VL)



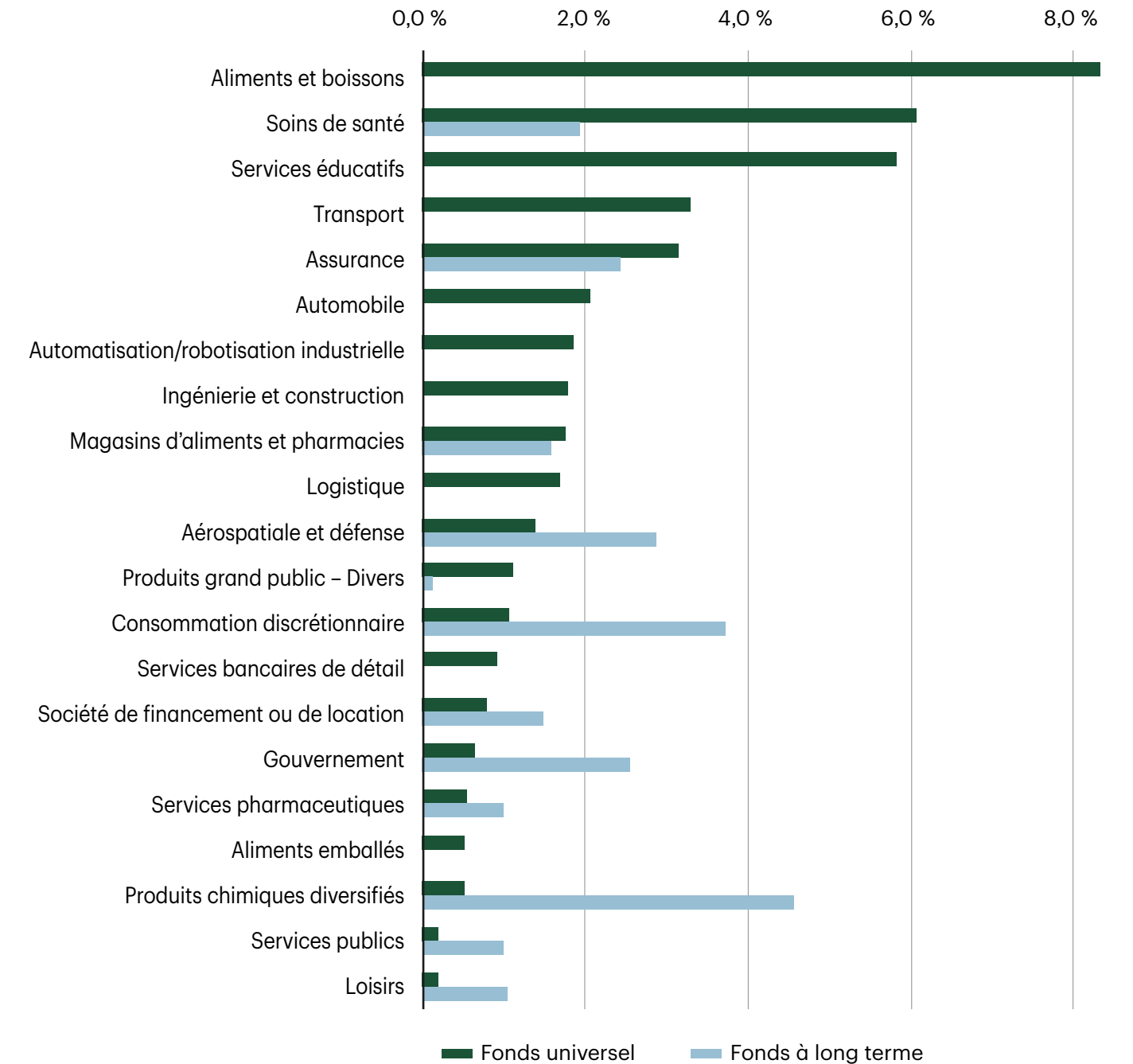
Source : Gestion de Placements TD Inc.

Répartition géographique des opérations de dette privée (en % de la dette privée)



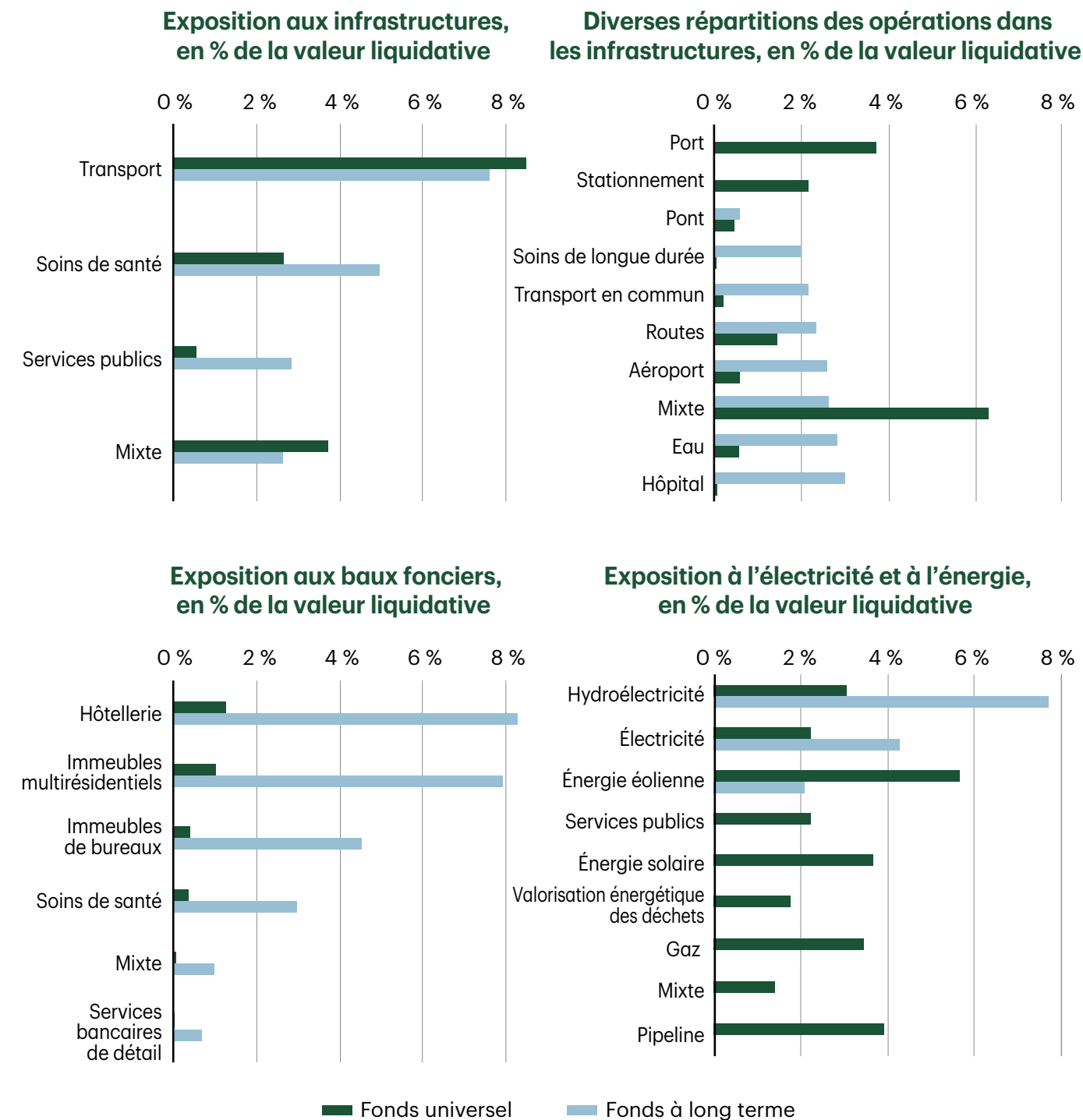
Source : Gestion de Placements TD Inc.

Répartition sectorielle des opérations de sociétés privées (en % de la dette privée)



Source : Gestion de Placements TD Inc.

Les autres secteurs où GPTD investit massivement sont les infrastructures, l'électricité et l'énergie, et les baux fonciers, comme illustré dans le tableau ci-dessous. Il convient de souligner que GPTD ne considère pas les opérations effectuées dans le secteur de l'énergie renouvelable comme des opérations d'infrastructures, puisqu'elles pourraient être classées dans d'autres secteurs; elles sont plutôt présentées dans le sous-groupe Électricité et énergie. Comme le montre le tableau ci-dessous, la diversification a été grandement accrue dans chacun de ces sous-groupes du portefeuille.



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Rendement

L'année 2023 a été caractérisée par 1) la volatilité des taux d'intérêt dans les économies du G7 et 2) le resserrement des écarts de taux des obligations de qualité investissement tout au long de l'année. Les événements les plus remarquables se sont produits au quatrième trimestre de 2023, lorsque les marchés ont vu la fin probable du cycle de hausse des taux des banques centrales des grandes économies développées. Le ralentissement de l'inflation aux États-Unis et au Canada a permis aux banques centrales de maintenir les taux d'intérêt au même niveau, ce qui était conforme aux attentes du marché quant à l'approche préconisant une pause. Lorsque les marchés ont commencé à anticiper une stabilisation et une baisse des taux, cela a créé une forte pression à la baisse sur les taux aux États-Unis et au Canada, et ce, pour toutes les échéances. Au quatrième trimestre de 2023, les marchés des titres à revenu fixe ont enregistré l'un des meilleurs

rendements trimestriels depuis une vingtaine d'années.

Une telle dynamique de baisse des taux a suscité une forte volonté de mettre en œuvre des programmes d'emprunt pour les émetteurs et d'éviter d'autres retards ou reports de financements importants, ce qui a donné lieu à une reprise des opérations sur les marchés obligataires publics et privés au quatrième trimestre, surtout à court et à moyen terme.

Par conséquent, vers la fin de 2023, les fonds de dette privée ont enregistré un afflux d'opérations potentielles et les rendements nominaux des fonds ont été très élevés pour l'année (de 9,8 % pour le fonds universel et de 14,2 % pour le fonds à long terme sur une période d'un an), car la totalité de nos placements comporte des coupons à taux fixe et une durée importante. Les deux fonds de dette privée de GPTD ont largement surpassé leurs indices de référence, principalement en raison de leur revenu additionnel et du retour des facteurs d'évaluation de la couverture de taux d'intérêt à leurs moyennes à long terme¹.

Rendements au 31 décembre 2023	Annualisé							Depuis le 13 juillet 2016
	3 mois	Cumul annuel	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	
FGC de dette privée Émeraude TD	9,82 %	9,79 %	9,79 %	-2,20 %	-0,60 %	2,09 %	3,46 %	2,82 %
Indice des obligations universelles FTSE Canada	8,27 %	6,69 %	6,69 %	-2,93 %	-2,80 %	-0,05 %	1,30 %	0,98 %
Écart	1,55 %	3,10 %	3,10 %	2,73 %	2,20 %	2,14 %	2,16 %	1,84 %

Rendements au 31 décembre 2023	Annualisé							Depuis le 21 juin 2016
	3 mois	Cumul annuel	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	
FGC de dette privée à long terme Émeraude TD	17,22 %	14,24 %	14,24 %	-3,64 %	-4,15 %	-0,42 %	1,87 %	2,18 %
Indice des obligations globales à long terme FTSE Canada	14,82 %	9,51 %	9,51 %	-7,43 %	-6,47 %	-2,18 %	0,63 %	0,99 %
Écart	2,40 %	4,73 %	4,73 %	3,80 %	2,32 %	1,77 %	1,24 %	1,19 %

Remarque : Les rendements correspondent à ceux de la série réinvestissement et sont présentés après déduction des frais. Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

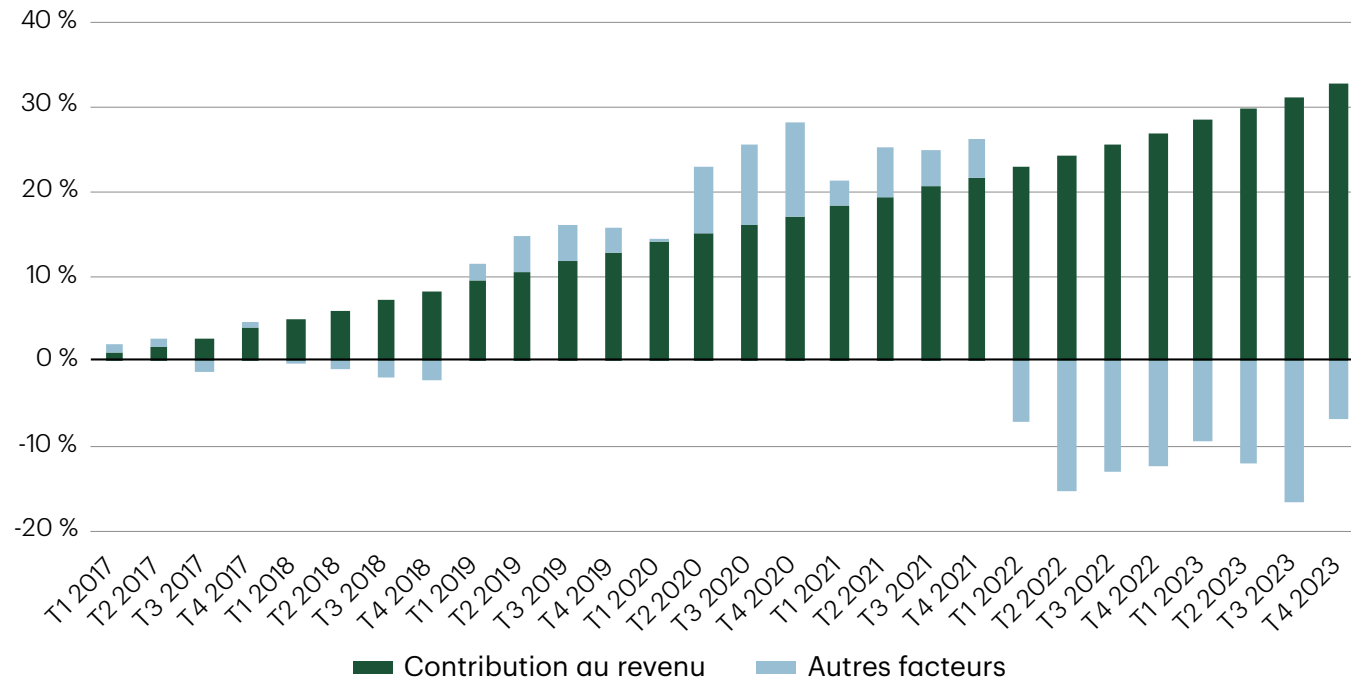
Source : Gestion de Placements TD Inc., FTSE Global Debt Capital Markets Inc.

Rendement	Marché
Resserrement marqué des taux des obligations d'État, écarts de taux et marchés de swaps ayant contribué à l'augmentation des revenus pour produire de solides rendements.	Resserrement des écarts de taux des obligations de sociétés ouvertes dans les marchés mondiaux développés, ce qui a contribué aux rendements positifs.
Thèmes	Positionnement
Les émissions de titres à long terme au quatrième trimestre de 2023 ont été très limitées en raison des taux élevés – les émetteurs hésitent à se commettre à des taux élevés à long terme.	Nous continuons de privilégier les actifs de grande qualité qui produisent des revenus stables; la souscription prudente et la diversification géographique visent à générer un flux de revenus sûrs.

¹ À titre indicatif, les clients de GPTD nous demandent régulièrement de comparer les rendements des fonds de dette privée à ceux des indices de référence FTSE toutes les sociétés correspondants. Les fonds de GPTD ont surpassé ces indices en 2023.

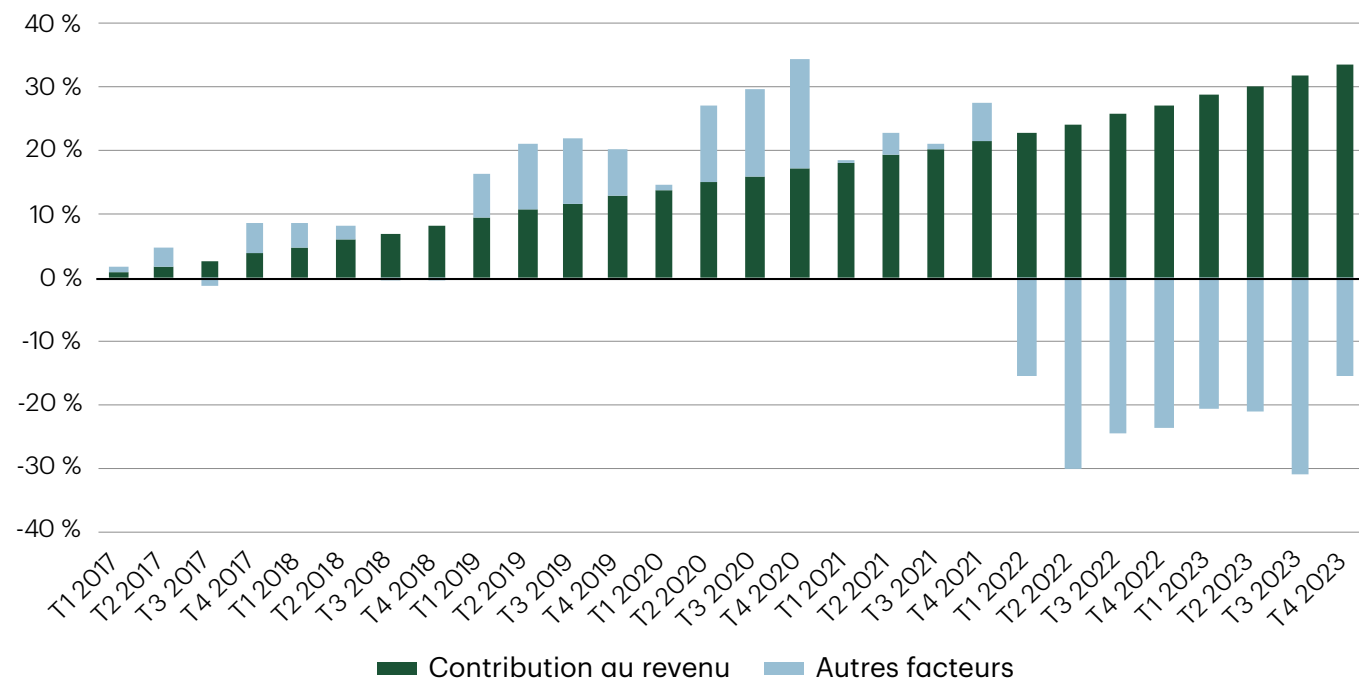
L'une des caractéristiques de nos fonds de dette privée est que l'amélioration du taux produit un revenu en espèces considérable pour les investisseurs, qui s'accumule au fil du temps. Les graphiques ci-dessous montrent que le rendement cumulé du revenu surpasse tous les autres facteurs de rendement (représentés par les bandes bleues) :

Rendement cumulé du FGC de dette privée Émeraude TD



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

Rendement cumulé du FGC de dette privée à long terme Émeraude TD



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

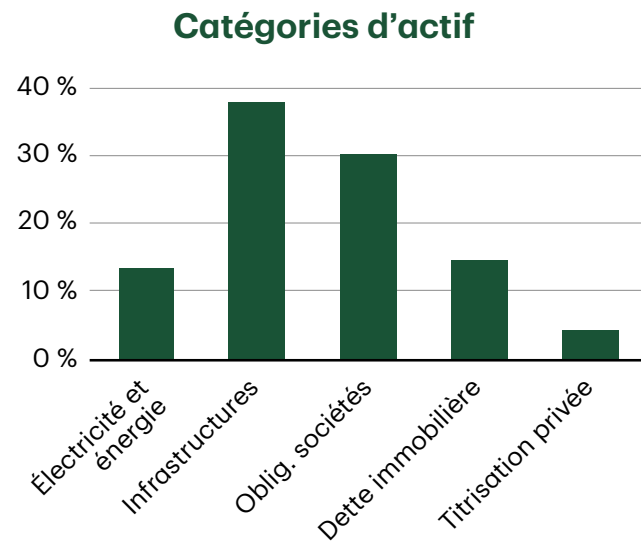
East-West Tie Limited Partnership

Dettes privées

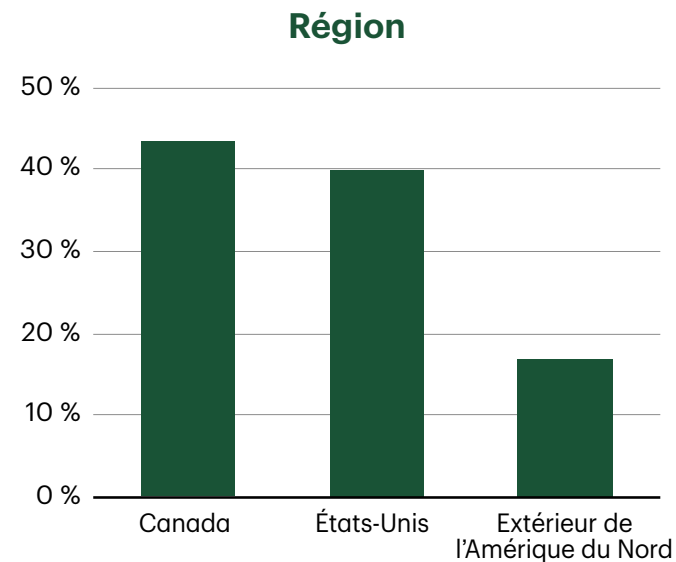
Activité du portefeuille

La carte de visite de GPTD est notre sélectivité sur le marché. Nous saisissons uniquement les occasions qui, dans l'ensemble, répondent à nos cibles élevées et strictes de bonification du taux.

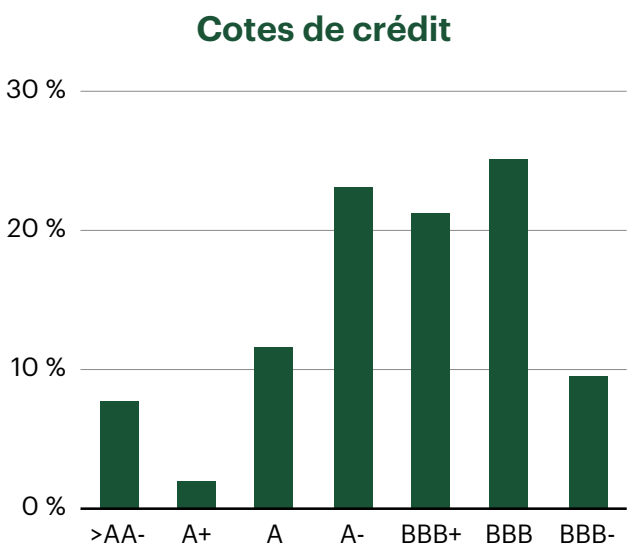
Le maintien d'un tel niveau de sélectivité réside essentiellement dans de solides relations de montage à l'échelle mondiale qui génèrent un solide portefeuille d'opérations. Ce portefeuille est non seulement d'une grande envergure (plus de 43 milliards de dollars à la fin de l'année 2023), mais aussi largement diversifié sur le plan géographique, de la qualité du crédit et de la durée. Cette sélectivité permet à notre équipe de gestion de portefeuille d'exécuter des opérations qui répondent à nos normes de qualité et d'amélioration, mais aussi de maintenir un portefeuille équilibré et bien diversifié pour nos clients.



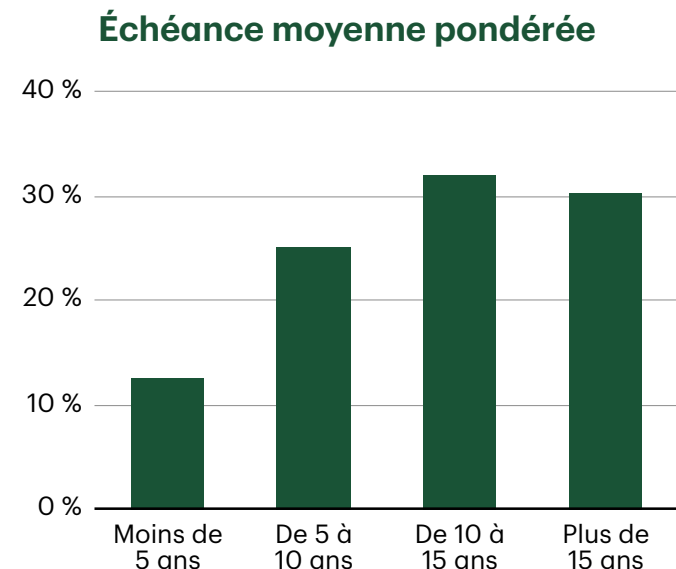
Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.



Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

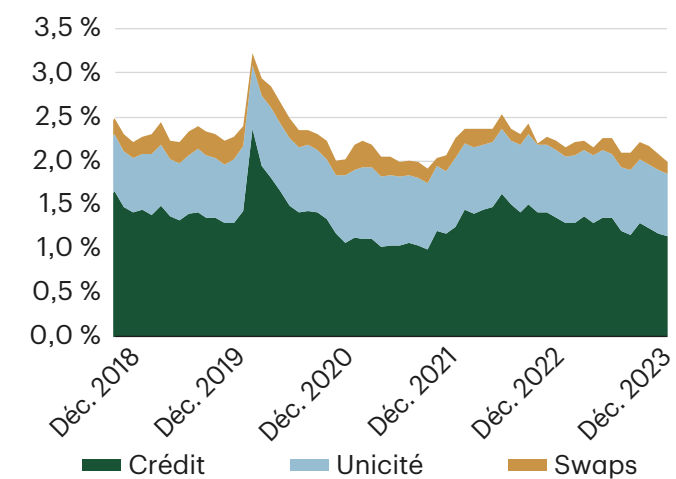


Source : Gestion de Placements TD Inc., au 31 décembre 2023.

En raison de la sélectivité de GPTD, nous n'avons pas effectué beaucoup d'opérations pendant certains trimestres de 2023. La forte volatilité des taux d'intérêt, les taux d'intérêt élevés à long terme, ainsi que l'inflation des coûts de nombreux projets ont provoqué un choc chez les émetteurs qui ont été contraints de reporter leurs programmes d'emprunt à long terme.

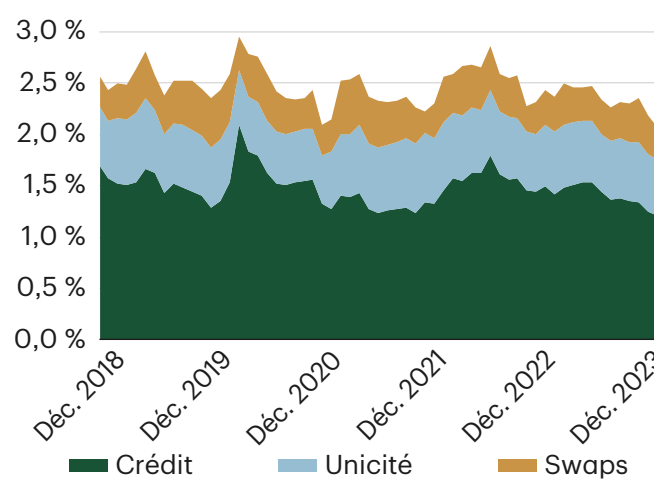
La sélectivité en ce qui a trait à l'exécution des opérations vise à conserver nos niveaux cibles de revenu supplémentaire ou de « bonification ». Cette bonification découle des primes d'unicité des placements illiquides et de l'écart supplémentaire que GPTD peut tirer des couvertures de change et de taux. Les graphiques ci-dessous montrent comment GPTD a été en mesure d'obtenir une solide bonification des taux par rapport aux titres d'État et aux titres de créance cotés en bourse sur une foule de marchés du crédit différents, dans le cas des deux fonds de dette privée de GPTD.

Bonification des taux du Fonds universel (en %)



Source : Gestion de Placements TD Inc., Markit, FTSE Global Debt Capital Markets Inc. Au 31 décembre 2023.

Bonification des taux du fonds à long terme (en %)



Source : Gestion de Placements TD Inc., Markit, FTSE Global Debt Capital Markets Inc. Au 31 décembre 2023.

GPTD discute fréquemment avec ses clients de l'importance de maintenir un solide bassin d'occasions à l'échelle mondiale. La portée mondiale est importante à deux égards. Certains territoires conservent un contexte très favorable pour les émetteurs dans des secteurs précis. La vigueur du crédit des opérations dans les infrastructures canadiennes et australiennes en est un bon exemple. Les deux marchés se caractérisent par un modèle bien défini de partenariats public-privé (PPP), avec des programmes gouvernementaux de parrainage et de paiement fondé sur la disponibilité qui ne sont pas offerts dans tous les marchés développés. Un autre exemple des capacités de montage des plateformes de dette privée est illustré par les opérations réalisées à l'extérieur du Canada dans lesquelles les emprunteurs sous-jacents présentent un profil de crédit de qualité investissement en plus de posséder et d'exploiter des infrastructures économiques essentielles et d'occuper une position monopolistique sur le marché local. L'équipe Montage continue de trouver de solides occasions en Amérique du Nord, en Europe, en Scandinavie et en Australie, et elle cherche activement à investir des capitaux dans les meilleures occasions en 2024. Voici deux opérations auxquelles nos fonds de dette privée ont participé en 2023.

Sélectivité



EllisDon Infrastructure SNH General Partnership

Faits saillants

Montant du prêt/valeur de l'entente	Série B : 18,0 M\$ CA/série A : 167,7 M\$ CA/série B : 308,1 M\$ CA
Échéance/DVMP	34,6 ans/28,3 ans
Date de financement	Février 2023
Note de l'opération (interne/Moody's)	A-/A3 Stable
Promoteurs	Plenary Americas (80,0 %)/EllisDon (20,0 %)

L'opération en partenariat public-privé vise à financer la conception, la construction et l'entretien d'un hôpital de soins intensifs à Niagara Falls, Ontario, Canada. Le nouvel hôpital (South Niagara) regroupera les services de cinq établissements de santé de Niagara. La construction s'étendra sur une période de 60 mois et sera suivie d'une période d'exploitation et d'entretien de plus de 30 ans. Puisqu'un même entrepreneur d'expérience dans le domaine s'occupe de la construction, de l'exploitation et de l'entretien, tous ces éléments seront alignés afin de simplifier le processus et réduire le risque pour les prêteurs. Le risque de défaillance de l'entrepreneur ou de retards dans la construction est également atténué par un ensemble de mesures de sécurité et un calendrier de construction suffisamment souple.

GPTD ne prend aucun risque lié aux volumes, car les revenus du projet sont fondés sur la disponibilité, et la contrepartie, qui est la source des revenus, est Santé Niagara, un réseau ayant un lien direct avec la province de l'Ontario (évaluée AA par GPTD).



Quadgas Finance Plc | Dette privée



Quadgas Finance Plc

L'opération vise le financement d'une entreprise de distribution de gaz réglementée du Royaume-Uni. L'émetteur est le propriétaire et l'exploitant ultime de 131 000 km de pipelines de gaz naturel dans quatre des huit réseaux de distribution du Royaume-Uni, couvrant une partie de Londres et la région métropolitaine de Birmingham.

Les activités sous-jacentes profitent de la nature essentielle et de la position monopolistique occupée sur le marché de la distribution de gaz naturel au Royaume-Uni. Le Fonds a participé à trois tranches d'obligations notées BBB à l'interne. Le placement représente une rare occasion pour le Fonds de déployer des capitaux dans le cadre d'une opération où l'entreprise sous-jacente est une entité réglementée qui évolue dans un cadre réglementaire stable et transparent et qui présente un profil de flux de trésorerie stable et une exposition très limitée aux risques liés aux volumes et aux prix, alors que ses revenus affichent une corrélation positive avec l'inflation. Compte tenu des taux d'intérêt élevés, le taux des coupons des émissions se situait dans une fourchette de 6,6 %.

Faits saillants

	Billets de série 12 :	Billets de série 13 :	Billets de série 14 :
Coupon/écart	6,88 % / obligations d'État + 275 pdb	6,97 % / obligations d'État + 283 pdb	6,88 % / obligations d'État + 260 pdb
Prime d'unicité	116 pdb	124 pdb	101 pdb
Écart lié au swap	1 pdb	7 pdb	26 pdb
Montant du prêt/ valeur de l'entente	10,0 M€ / 30,0 M€	18,0 M€ / 54,0 M€	27,0 M€ / 35,0 M€
Échéance/DVMP	6,5 ans/6,5 ans (intérêts seulement)	8,0 ans/8,0 ans (intérêts seulement)	10,0 ans/10,0 ans (intérêts seulement)
Date de financement	Janvier 2024		
Note de l'opération (interne)	BBB		
Promoteurs	Macquarie Asset Management (26 %) China Investment Corporation (16 %) Dalmore Capital (14 %) Allianz (13 %) Autres (31 %)		
Ratio de couverture des intérêts (min./moy.)	1,93x / 2,14x		
Ration dette nette/ RAV (max./moy.)	75,4 % / 68,3 %		

Flux de
revenu stable

Mentions juridiques

Sauf indication contraire, toutes les données sont en date du 31 décembre 2023.

Les montants indiqués dans ce rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire, et peuvent faire l'objet d'erreurs d'arrondis. Les rendements sont indiqués avant déduction des frais de gestion de placement. Les données sur la superficie en pieds carrés et les logements des immeubles multirésidentiels correspondent à un niveau de propriété de 100 %. Les données sur les revenus de location, l'expiration des baux et l'occupation sont réduites en fonction du pourcentage de propriété. Sauf indication contraire, les pondérations du portefeuille présentées sont fondées sur la valeur liquidative. Les titres mentionnés ne représentent pas tous les placements du portefeuille et peuvent ne constituer qu'un petit pourcentage des placements d'une stratégie.

Réservé aux professionnels des placements institutionnels au Canada. 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 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.

Ce 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 sous réserve de changement. Les données sur les placements, la répartition de l'actif ou la diversification du portefeuille sont historiques et peuvent changer.

Ce 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 prévisions 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.

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.

Fonds d'infrastructures Greystone TD

Le Fonds d'infrastructures Greystone TD comprend le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c., le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. II, le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Îles Caïmans), s.e.c. et le Fonds d'infrastructures Greystone TD (nourricier Luxembourg), SCSp.

Chacun des fonds nourriciers agit à titre de fonds nourricier dans une structure de fonds maître/fonds nourricier et investit la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs dans le Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp.

Maître :

Le prix du fonds maître est établi mensuellement en dollars américains et comprend son fonds de roulement ainsi que la valeur actuelle en dollars américains de la plus récente évaluation des placements sous-jacents. L'évaluation des placements détenus dans le fonds maître est réalisée deux fois par année dans la devise du placement. Des évaluations intermédiaires peuvent être réalisées dans le cas de situations particulières. À chaque période de fixation du prix mensuelle, l'évaluation des placements est convertie en dollars américains au taux en vigueur à la date d'établissement du prix.

Le 1^{er} février 2024, le fonds maître est passé des Îles Caïmans au Luxembourg. Le rendement historique antérieur reflète le rendement du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, s.e.c. Par la suite, le rendement reflète celui du Fonds d'infrastructures (maître mondial) Greystone TD, SCSp.

Nourriciers :

Le prix des fonds nourriciers est établi mensuellement en dollars américains et comprend leur fonds de roulement ainsi que la valeur mise à jour chaque mois des parts détenues dans le fonds maître. La valeur du placement des fonds nourriciers dans le fonds maître est déterminée en fonction du prix mis à jour chaque mois du fonds maître.

Rendement :

Le rendement du fonds nourricier canadien est présenté aux clients en dollars canadiens. Le rendement indiqué représente celui des actions de catégorie B du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c. du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 et du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c.

par la suite. Les actions de catégorie B ont été regroupées avec les actions de catégorie A le 1^{er} janvier 2015.

Tous les produits comportent du risque. La notice d'offre contient des informations importantes sur le fonds, et nous vous encourageons à la lire avant d'investir. Veuillez vous en procurer un exemplaire. Les taux de rendement indiqués sont les rendements composés annuels totaux historiques incluant les changements dans la valeur unitaire et le réinvestissement de toute distribution. Les taux, rendements et valeurs des parts varient pour tous les fonds. Les données fournies se rapportent aux rendements antérieurs et ne sont pas garanties du rendement futur. Les parts des fonds ne constituent pas des dépôts au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* ou toute autre société d'État d'assurance-dépôts et ne sont pas garanties par La Banque Toronto-Dominion. Les stratégies de placement et les titres en portefeuille peuvent varier. Les fonds en gestion commune de la TD et les Fonds alternatifs Greystone TD sont gérés par Gestion de Placements TD Inc.

Source : London Stock Exchange Group plc et les entreprises du groupe (collectivement, le « groupe LSE »). © Groupe LSE, 2021. 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. Bloomberg et Bloomberg.com sont des marques de commerce et des marques de service de Bloomberg Finance L.P., une société en commandite simple enregistrée au Delaware, ou de ses filiales.

Les Fonds *Émeraude* TD sont gérés et distribués par Gestion de Placements TD Inc. ou par l'entremise de courtiers autorisés.

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.

