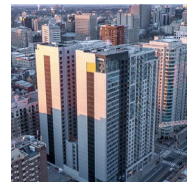
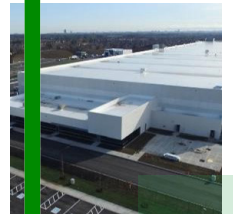
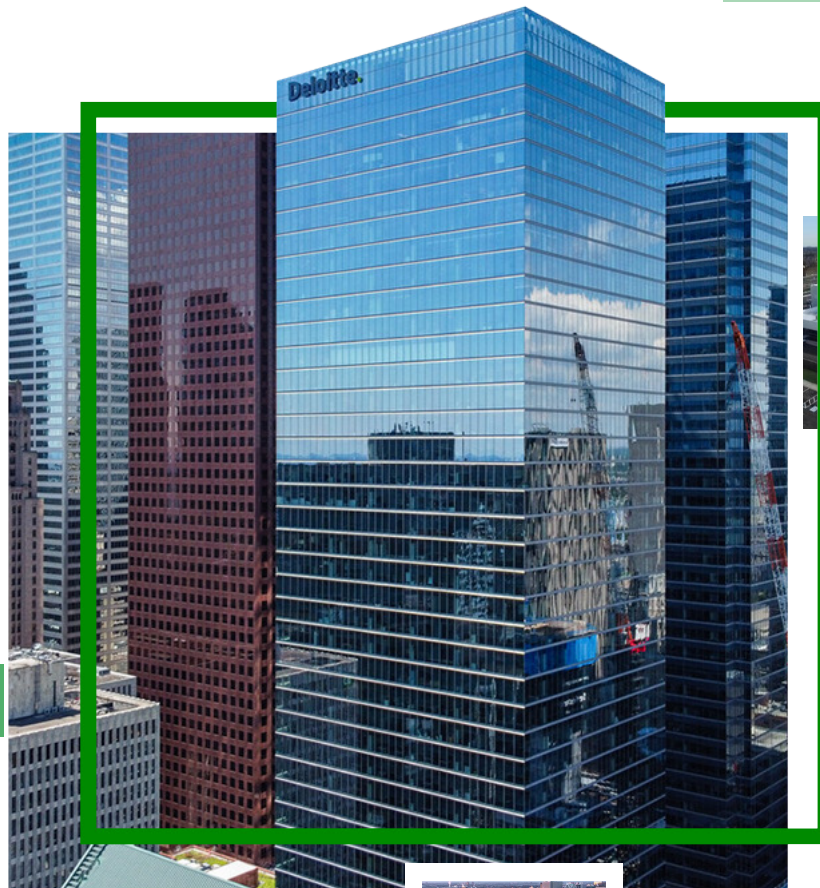




Fonds hypothécaire Greystone TD :

15 ans de production de revenu



Le Fonds hypothécaire Greystone TD (le Fonds) a célébré son 15^e anniversaire à l'automne 2022, marquant ainsi une décennie et demie de production de revenu stable pour les investisseurs institutionnels, grâce à la souscription de prêts hypothécaires commerciaux de grande qualité, garantis par des actifs immobiliers commerciaux de premier ordre, dont plusieurs sont illustrés ci-dessous.



Aperçu du Fonds hypothécaire Greystone TD

Actifs gérés de 6,8 G\$,
représentant 144 clients¹

La majorité des prêts ont été obtenus
hors marché auprès d'emprunteurs
récurrents ou stratégiques¹

Taux de 6,3 % et durée de 2,1 ans¹

Volatilité similaire à celle des
obligations de base, avec calcul
quotidien et indépendant du cours

¹ Source : GPTD. Au 30 septembre 2022. Depuis la création, l'écart-type est de 2,0 % selon les rendements mensuels. En 2021 et en 2022, 85 % des prêts ont été contractés hors marché auprès d'emprunteurs stratégiques ou récurrents.

Faits saillants depuis la création

13,4

13,4 G\$ de placements en prêts hypothécaires commerciaux financés²

4,9 %

Rendement du revenu annualisé de 4,9 %²

0

Aucune perte sur prêts dans le passé²

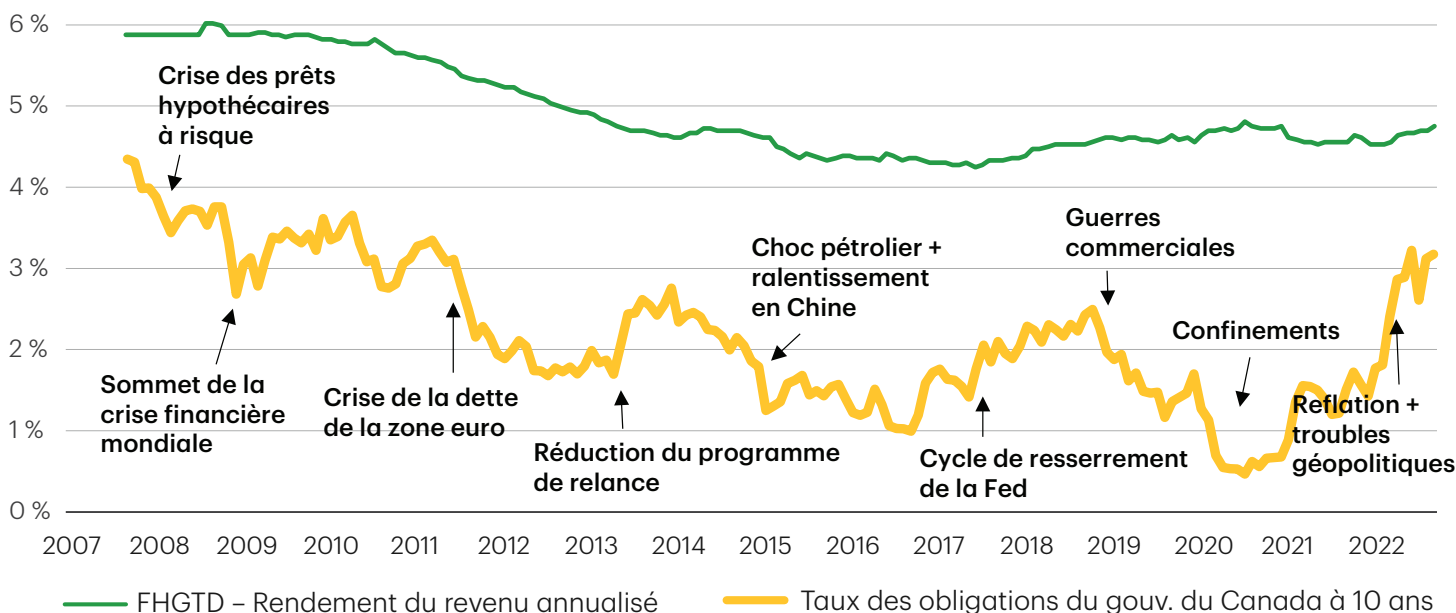
2,3 %

Prime de taux moyenne de 2,3 % par rapport aux obligations universelles³

Production d'un revenu prévisible et stable

Le principe directeur du Fonds hypothécaire Greystone TD est de générer des flux de revenus prévisibles sur lesquels les clients institutionnels peuvent compter. Le Fonds a rempli ce mandat depuis sa création, offrant des rendements de revenu remarquablement constants pendant de multiples périodes de crise sur le marché (indiquées par des flèches ci-dessous) et plus de 97 % de son rendement historique total sont attribuables au revenu.

Production de revenu pendant diverses périodes de crise



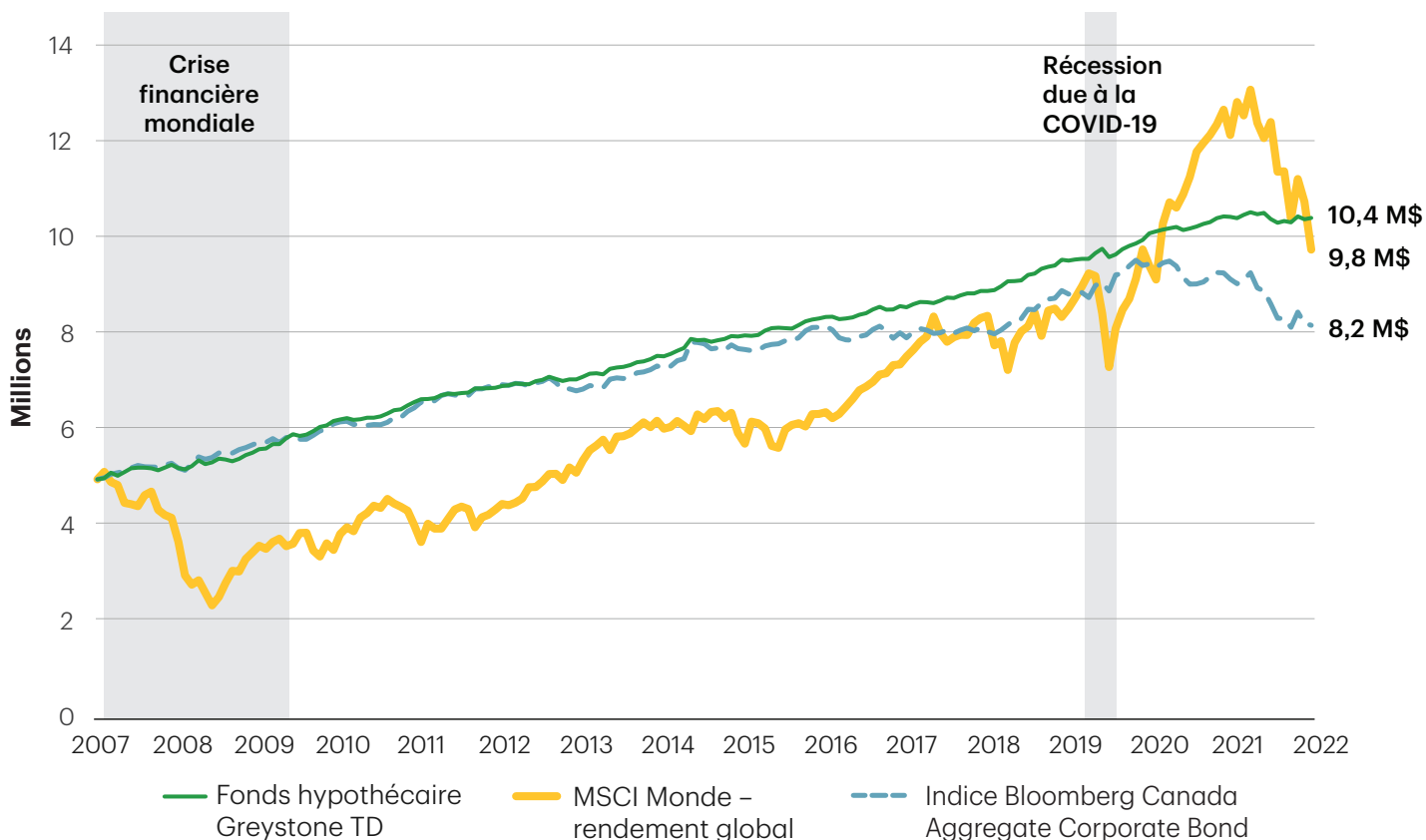
Sources : GPTD et Bloomberg Finance L.P. Les rendements sont en \$ CA. Inclut les espèces. Après déduction des frais. Rendements sur une période mobile de 12 mois. Les données d'octobre 2007 à septembre 2008 sont les rendements mensuels moyens annualisés.

²Source : GPTD, au 30 septembre.

³Sources : GPTD et Bloomberg. Prime de taux moyenne rajustée en fonction de la durée par rapport à l'indice des obligations universelles FTSE.

Nous pensons que le revenu favorise la croissance composée tout en stabilisant le portefeuille global, ce qui est corroboré par la comparaison de la croissance d'un montant de 5 millions de dollars investi dans le Fonds à sa création par rapport à celle du même montant investi dans d'autres catégories d'actif plus volatiles.

Croissance de 5 M\$ investis dans le Fonds depuis sa création par rapport à d'autres catégories d'actif



Sources : GPTD et Bloomberg Finance L.P. Les rendements du Fonds incluent les espèces et sont présentés après déduction des frais. Les rendements sont composés mensuellement sur la période allant de septembre 2007 à octobre 2022.

L'origine

En 1988, Gestion de Placements TD Inc. (« GPTD », « nous ») a commencé à investir dans l'immobilier commercial et les prêts hypothécaires commerciaux pour le compte de clients institutionnels [dans des portefeuilles distincts]. Vingt ans plus tard, nous avons fusionné les placements en prêts hypothécaires commerciaux et lancé le Fonds hypothécaire Greystone TD en septembre 2007 afin d'offrir aux investisseurs institutionnels un accès à une stratégie de prêts hypothécaires commerciaux évolutive et rigoureuse. Aujourd'hui, le Fonds est entièrement intégré à la plateforme de placements alternatifs de GPTD, qui gère plus de 34 milliards de dollars d'actifs privés alternatifs.

Placements alternatifs — Flux de revenu durables et croissants

34,2 G\$^{4,5}
en actifs
gérés

Plus de 30 ans
d'expérience en
actifs réels

Plus de 55
membres
d'équipe

Plus de 200
clients dans les
actifs réels

⁴ Comprend le fonds en gestion commune de prêts hypothécaires, les fonds en gestion commune d'infrastructures, les fonds en gestion commune d'immobilier et le compte distinct.

⁵ Comprend des capitaux engagés et investis.

Canada

Monde

Prêts hypothécaires

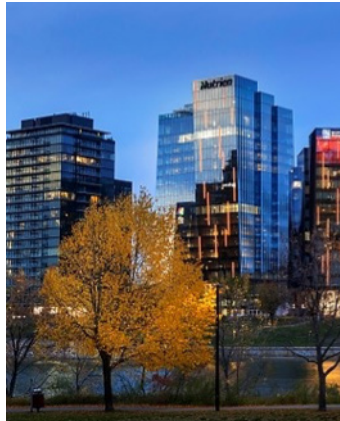


4,0 %
de rendement
sur 5 ans⁸

7,3 G\$^{6,10}
en actifs gérés

141
prêts

Immobilier



8,4 %
de rendement
sur 5 ans^{8,9}

23,8 G\$^{6,10}
en actifs gérés

270
propriétés

Immobilier



7,6 %
SI Return¹¹

433 M\$¹²
en actifs gérés

1035
propriétés

Infrastructures



10,7 %
de rendement
sur 5 ans^{7,8}

2,2 G\$⁶
en actifs gérés

416
Projets sous-jacents

Au 30 septembre 2022.

L'intégration à une plus grande plateforme et équipe de placements alternatifs a été extrêmement avantageuse. Bien que le Fonds ne soit pas autorisé à financer un placement dans une stratégie immobilière de GPTD, chaque prêt hypothécaire commercial émis ou renouvelé par le Fonds est examiné et approuvé selon la stratégie de prêts hypothécaires commerciaux (décrite ci-dessus), ce qui permet aux placements du Fonds de profiter des renseignements supplémentaires sur les marchés

privés et du processus de diligence d'une stratégie gérant plus de 24 milliards de dollars d'actifs immobiliers. L'équipe des placements hypothécaires est également intégrée verticalement à l'équipe d'administration (les deux équipes sont également présentées ci-dessous), qui fournit des services d'administration des prêts hypothécaires au Fonds. Cela contribue à renforcer les relations du Fonds avec ses emprunteurs et à leur offrir un service de meilleure qualité.

⁶ Comprend des capitaux engagés et investis.

⁷ Les rendements sont indiqués en dollars américains et correspondent aux rendements du Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c.

⁸ Rendement total annualisé sur cinq ans, y compris le rendement de dividendes en espèces et le rendement du capital pour le Fonds hypothécaire Greystone TD, le Fonds immobilier Greystone TD, inc. et le Fonds d'infrastructures (Canada) Greystone TD, s.e.c.

⁹ Les rendements indiqués correspondent aux rendements du Fonds immobilier Greystone TD inc. Les rendements du Fonds immobilier de société en commandite Greystone TD peuvent différer.

¹⁰ Basé sur la valeur de l'actif brut.

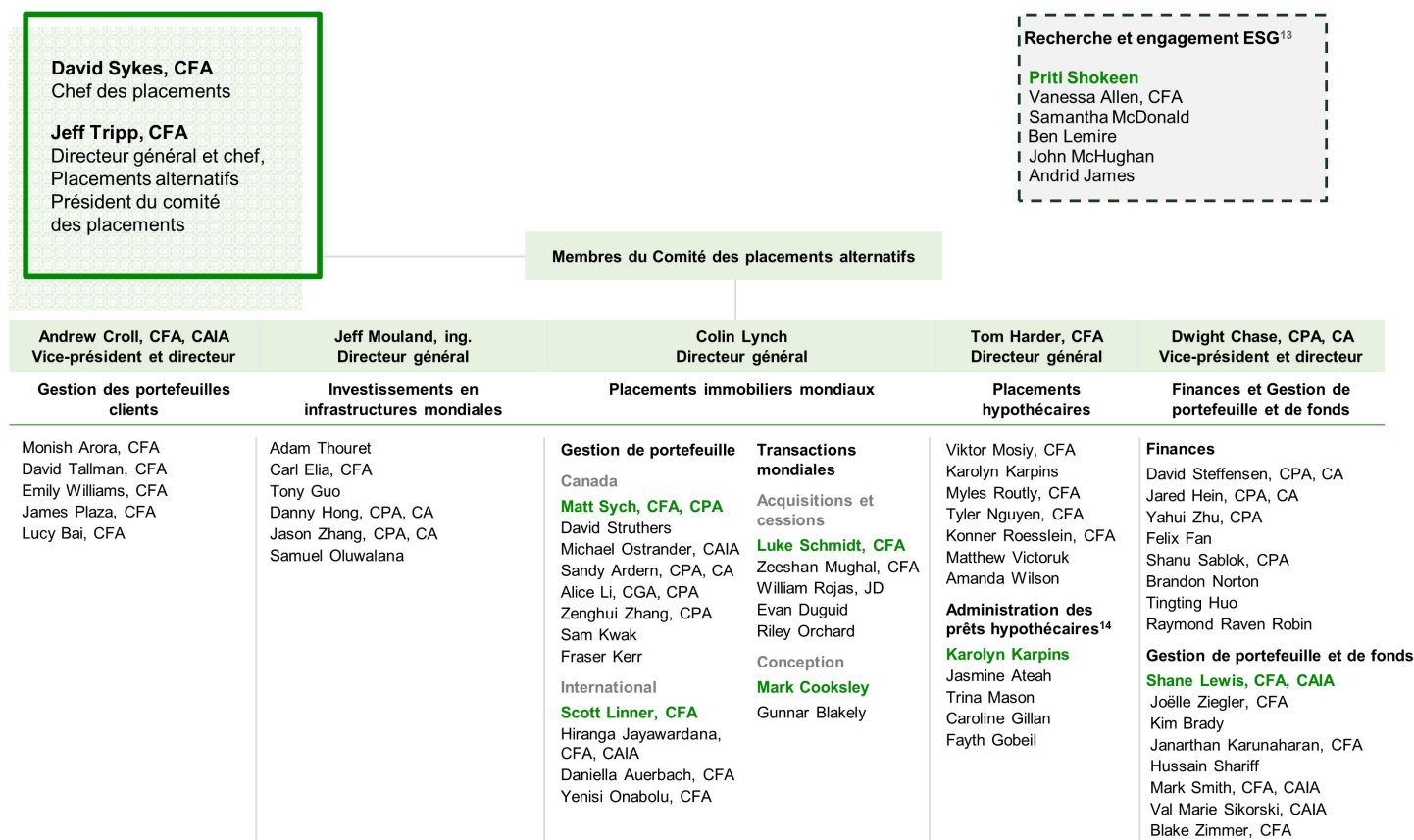
¹¹ Les rendements indiqués sont en dollars américains et correspondent aux rendements du Fonds immobilier mondial Greystone TD, s.e.c. Depuis la date de création : 31 juillet 2019.

¹² Comprend des capitaux de démarrage, des capitaux engagés et des capitaux investis. Basé sur la valeur liquidative.

L'équipe

L'équipe des prêts hypothécaires utilise un modèle de prise de décisions en équipe dans lequel ses membres participent à tous les niveaux de la gestion du portefeuille. Chaque membre participe à toutes les décisions de placement liées aux biens immobiliers commerciaux et aux prêts hypothécaires commerciaux dès son arrivée. Le taux de rotation de l'équipe est

minime et l'équipe continue d'intégrer de nouveaux membres, alors que les membres chevronnés à la tête de l'équipe – Karolyn Karpins, Viktor Mosiy et Tom Harder – travaillent ensemble depuis les débuts du Fonds, ce qui illustre notre approche multigénérationnelle en matière de gestion de portefeuille et de travail en équipe.



¹³ L'équipe ESG ne fait pas partie de l'équipe des placements alternatifs et a une structure hiérarchique différente.

¹⁴ L'administration des prêts hypothécaires est assurée par GMI Servicing, une filiale en propriété exclusive de Gestion de Placements TD qui fournit des services d'administration de prêts hypothécaires au Fonds hypothécaire Greystone TD.

Au 4 octobre 2022.

Une philosophie et un processus éprouvés

Depuis la création de la stratégie, notre philosophie et notre processus sont axés sur la production d'un revenu prévisible, notre expertise en matière d'analyse ascendante des souscriptions et nos relations avec les marchés privés étant complétées par notre système intégré de gestion des risques.

Expertise en matière d'analyse ascendante

Le Fonds négocie et finance de façon privée des prêts hypothécaires commerciaux garantis par des propriétés commerciales appartenant aux quatre principales catégories de propriétés et situées partout au Canada. Chaque placement hypothécaire commence par le bien immobilier commercial sous-jacent qui le garantit. Si nous ne pensons pas qu'une propriété est positionnée de façon concurrentielle au sein de son sous-marché,

nous n'irons pas de l'avant avec le placement. Nous bonifions le revenu ajusté au risque grâce à notre vaste réseau de relations, 90 % des placements de notre portefeuille étant liés à des emprunteurs récurrents. Le Fonds personnalise également les prêts hypothécaires pour offrir une utilité accrue à nos emprunteurs, tout en veillant à ce que nos clients soient entièrement protégés et rémunérés.

Notre processus

En 1996, notre stratégie a monté un prêt hypothécaire industriel de 5,4 millions de dollars pour Avebury Road, une propriété située à Mississauga, en Ontario. Nous avons renouvelé ce prêt en 2017 et il fait toujours partie du portefeuille aujourd'hui. La propriété qui est bien située, dans le parc d'affaires Heartland de Mississauga, et est détenue par les plus grands promoteurs et exploitants d'immeubles industriels privés du Canada. Les données fondamentales de l'immeuble et la solidité de l'emprunteur inspirent toujours notre confiance.



Bien que l'actif Avery Road continue d'offrir un revenu et une garantie intéressants à nos clients, le Fonds a accès à une vaste gamme d'occasions aujourd'hui, comme en témoigne la récente opération de 300 millions de dollars liée au parc d'affaires Riverbend, financée en juillet 2022 (présenté ci-dessous).



Parc d'affaires Riverbend

Le bien immobilier sous-jacent, situé dans la zone industrielle très recherchée de Burnaby, en Colombie-Britannique, est occupé par l'un des premiers centres de distribution à plusieurs niveaux du Canada et est entièrement loué à Amazon pour 10 ans. L'emprunteur, l'un des plus importants propriétaires immobiliers en Amérique du Nord, avait besoin d'un financement prenant la forme d'une avance unique de 300 millions de dollars comme le site a été entièrement loué. Comme peu d'autres prêteurs étaient capables de financer un prêt hypothécaire à avance unique de cette taille, le Fonds a été en mesure de négocier et de personnaliser les modalités afin qu'elles conviennent le mieux à

l'emprunteur et à nos clients, notamment avec un taux d'intérêt nominal fixe de 4,7 %, un rapport prêt-valeur de 47 % et des frais de traitement de 600 000 dollars qui sont reversés à nos clients sous forme de revenu¹⁵.

Il est intéressant de noter que le prêt hypothécaire pour le parc d'affaires Riverbend a presque la même taille que le Fonds avait en 2007, comme indiqué ci-dessous. Malgré cette croissance, les principaux paramètres de risque du Fonds, le rapport prêt-valeur et le ratio de couverture du service de la dette sont demeurés très stables, tout comme son taux de revenu, ce qui reflète la fidélité du Fonds à l'égard de sa philosophie visant à générer un revenu relatif tout en gérant le risque avec prudence.

Caractéristiques du Fonds : à la création et aujourd'hui

	2007	2022
Actifs gérés (M\$)	354	6,843
Nombre de placements	87	141
Taille moyenne des placements hypothécaires (M\$)	4	47
Rapport prêt-valeur (%)	59	58
Ratio de couverture du service de la dette	1,7	1,5
Taux de rendement à l'échéance (%)	5,9	6,3

Source : GPTD. Au 30 septembre 2007 et au 30 septembre 2022.

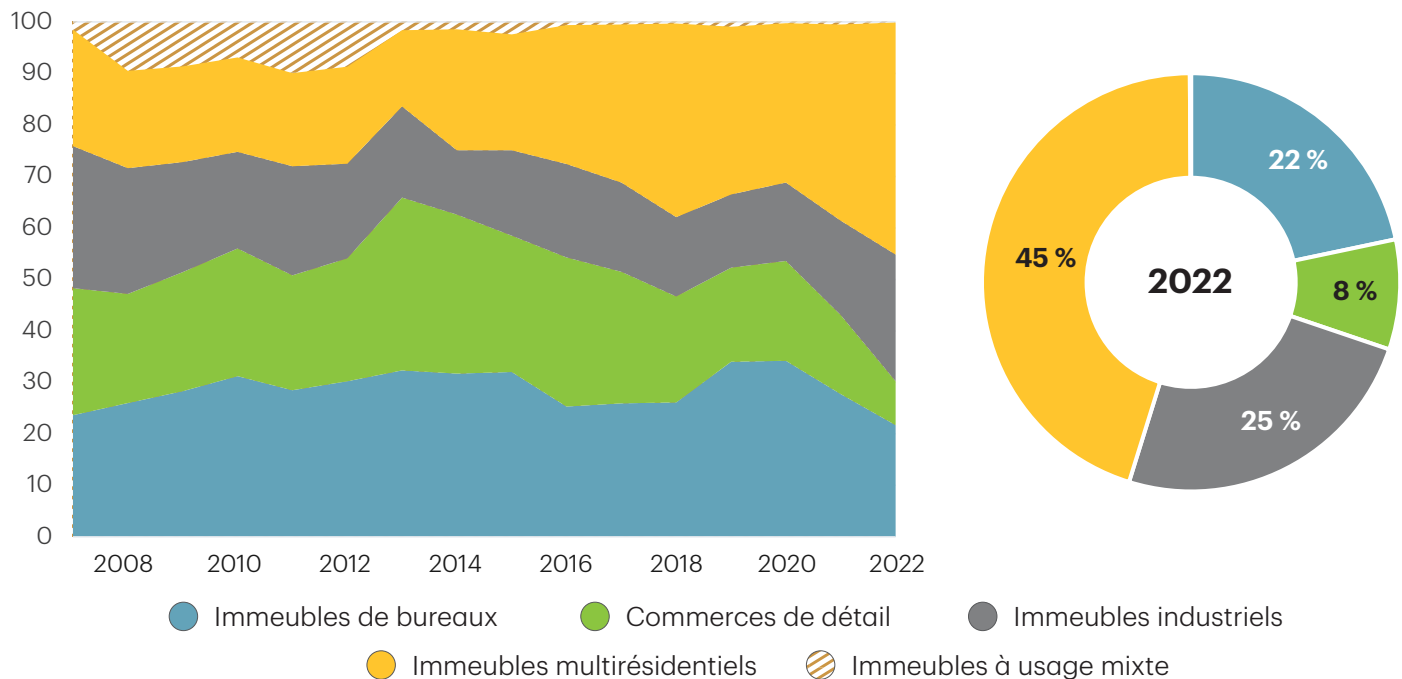
¹⁵ Les frais de traitement sont payés au fournisseur du prêt hypothécaire commercial par l'emprunteur en contrepartie de la souscription du prêt. Le Fonds a toujours reversé tous les frais de traitement aux clients sous forme de revenu, offrant 26 points de base (pdb) de rendement en 2021.



Gestion descendante du risque

Le Fonds gère également le risque en appliquant une diversification ciblée à l'échelle de la région, du type de prêt, de l'emprunteur et du type de propriété. Les graphiques qui suivent montrent l'évolution de la composition des types de propriétés du Fonds au fil des ans, ainsi que son positionnement actuel.

Construction proactive du portefeuille : diversification par type de propriété



Source : GPTD. Au 30 septembre 2022.

Le changement le plus important au cours de la dernière décennie est l'augmentation de la pondération des immeubles multirésidentiels. Dans ces opérations, le Fonds finance des immeubles d'habitation bien situés. 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

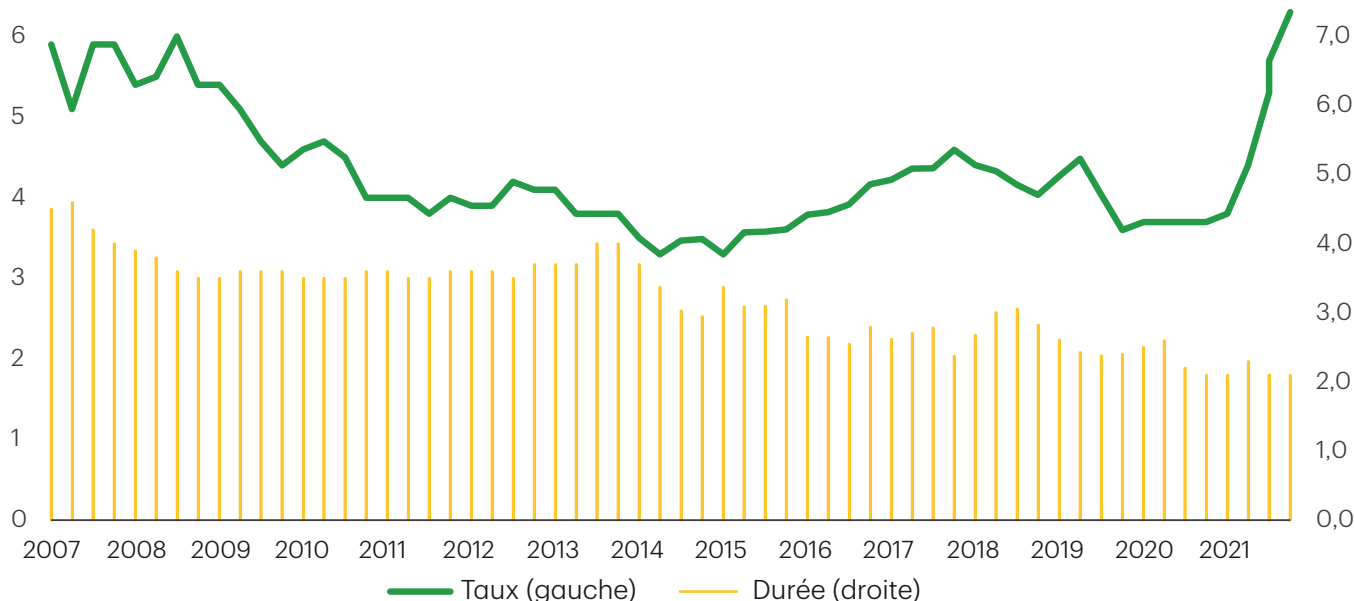
sur le marché de l'habitation incitent un plus grand nombre de ménages à louer, ce qui soutient le revenu de location de nos emprunteurs. Ces caractéristiques, combinées aux préoccupations de notre équipe des actions immobilières à l'égard des répercussions du commerce électronique sur les commerces physiques, ont fortement motivé notre décision de commencer à passer des actifs du commerce de détail aux immeubles multirésidentiels au milieu du cycle économique précédent.

diversification

Gestion du risque lié aux taux de revenu et aux taux d'intérêt

Le risque lié aux taux d'intérêt (durée) du Fonds varie de 4,2 ans, son sommet, à 2,1 ans, plus récemment. La décision de raccourcir la durée a été partiellement motivée par la baisse des taux d'intérêt à des creux historiques, et par les renseignements supplémentaires recueillis par les équipes des titres à revenu fixe et de répartition des actifs de GPTD. Cette approche a contribué à protéger le rendement contre la récente reprise des taux.

Données depuis la création et durée



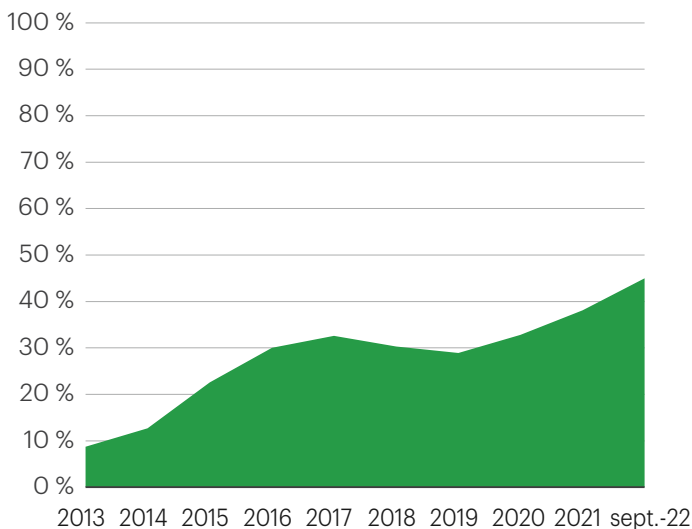
Source : GPTD. Au 30 septembre 2022.

Exposition aux taux variables

Le Fonds a considérablement réduit le risque lié aux taux d'intérêt en investissant dans des prêts hypothécaires à plus grande échelle, notamment dans des prêts hypothécaires commerciaux à taux variable de durée nulle. En 2013, l'exposition du Fonds aux taux variables était de 9 %; aujourd'hui, elle se rapproche de 45 %. Non seulement les prêts hypothécaires à taux variable protègent le Fonds contre l'évaluation à la valeur du marché liée aux variations des taux, mais leurs paiements de coupons augmentent également selon les hausses du taux directeur du financement à un jour de la Banque du Canada (BdC). Au cours des sept premiers mois de 2022, la BdC a augmenté le taux du financement à un jour, le faisant passer de 0,25 % à 3,25 %, ce qui procure au Fonds un revenu annualisé supplémentaire de 70 millions de dollars (environ 110 pnb de taux de revenu additionnel)¹⁶.

¹⁶ Source : GPTD. Au 19 juillet 2022.

Pondération historique des taux variables du portefeuille

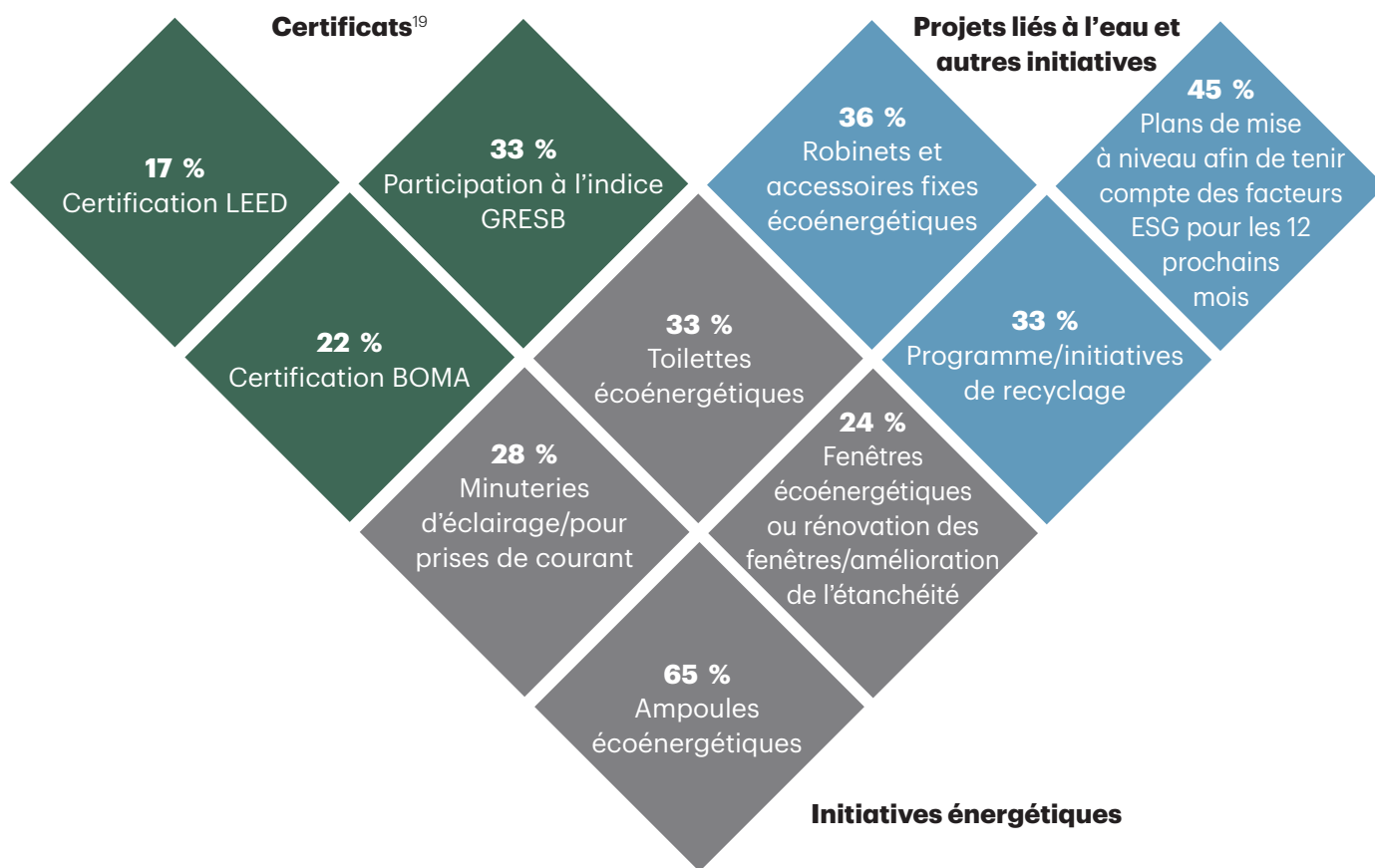


Source : GPTD. Au 30 septembre 2022.

Intégration des facteurs ESG

GPTD s'engage à inclure les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus de placement, et le Fonds hypothécaire continue d'améliorer son approche dans ce domaine. En 2017, l'équipe des placements alternatifs de GPTD a communiqué avec une société de services-conseils indépendante, Quinn and Partners, pour élaborer une feuille de route en matière de durabilité. Depuis, le Fonds a officialisé davantage l'intégration des facteurs ESG dans les processus de souscription, de communication de l'information financière aux clients et d'engagement envers les emprunteurs. Le Fonds est devenu signataire des PIR des Nations Unies¹⁷ en 2019, et le graphique ci-dessous illustre les résultats du sondage ESG auprès des emprunteurs et du sondage annuel sur les propriétés du Fonds entamés au début de 2021.

Résultats du sondage sur l'intégration des facteurs ESG aux propriétés du Fonds hypothécaire Greystone TD¹⁸



Remarque : Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est une organisation axée sur sa mission et dirigée par des investisseurs qui fournit aux marchés financiers des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) normalisées et validées. Le GRESB produit le principal indice de référence de facteurs ESG pour les placements des secteurs de l'immobilier et des infrastructures dans le monde. La certification BOMA est le plus important programme d'évaluation et de certification environnementales au Canada pour les immeubles existants. Il s'agit d'un programme unique et volontaire, conçu par l'industrie pour l'industrie; il offre aux propriétaires et aux administrateurs un cadre cohérent pour évaluer la performance et la gestion environnementales des immeubles existants, quelle que soit leur superficie. Source : Gestion de Placements TD. Au 31 décembre 2021.

Le Fonds vise à fournir aux emprunteurs des capitaux directement liés aux coûts de l'amélioration de la durabilité environnementale des actifs qu'il finance. Pour ce faire, le Fonds encourage les emprunteurs à investir dans l'amélioration de la durabilité de leurs propriétés, tout en maintenant des paramètres de stratégie de

sortie conformes ou meilleurs que ceux établis dans la souscription initiale. Cela aide à améliorer la capacité de produire des flux de trésorerie de nos propriétés et à améliorer l'affectation des capitaux du Fonds, tout en améliorant l'impact environnemental des propriétés garantissant nos prêts hypothécaires.

¹⁷ Principes pour l'investissement responsable de l'Organisation des Nations Unies.

¹⁸ Selon les prêts hypothécaires commerciaux ordinaires seulement. Valeur d'emprunt. Au 31 décembre 2020

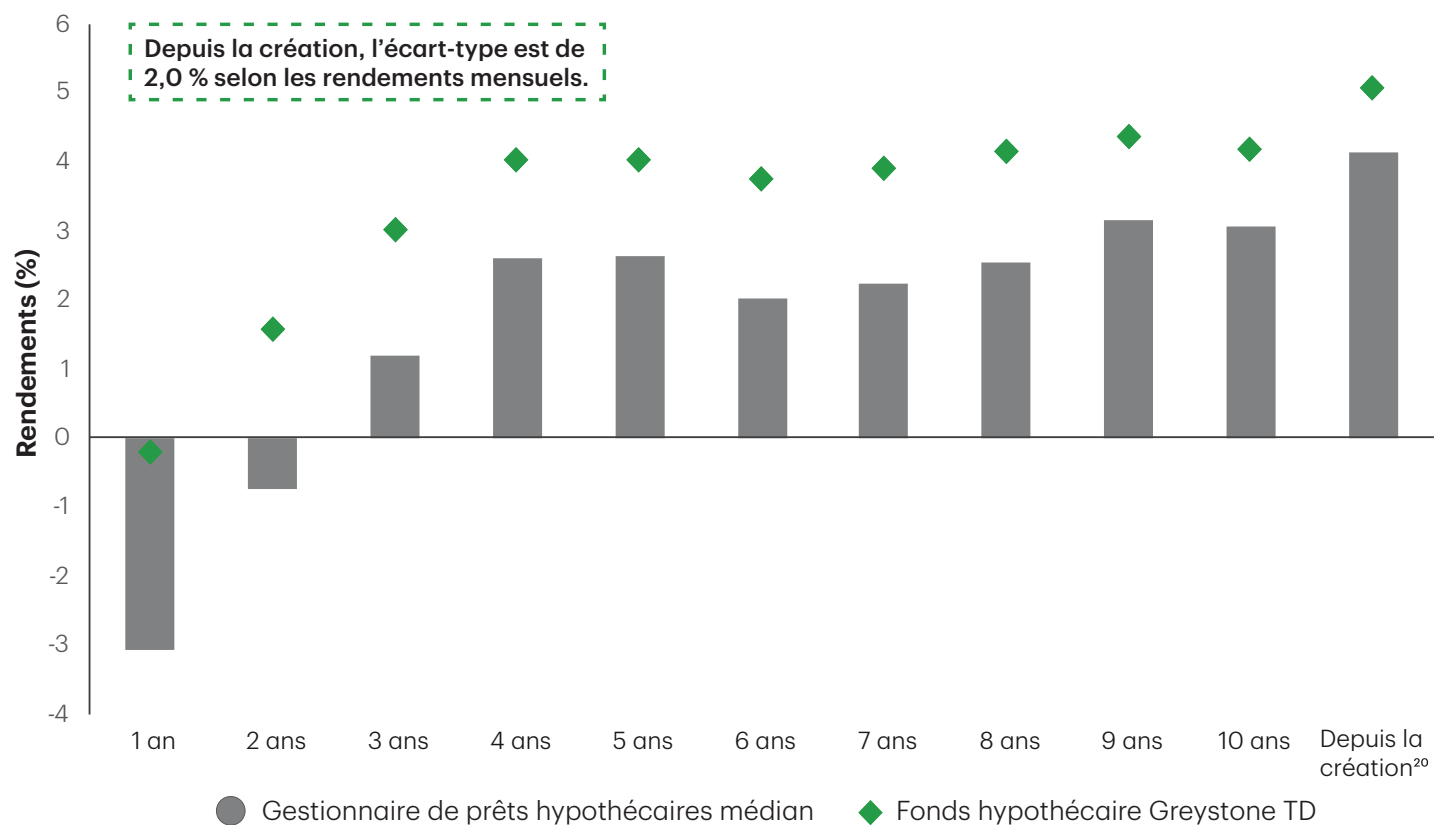
¹⁹ Au 31 mars 2022.

Perspectives

Nous sommes incroyablement reconnaissants envers nos clients et partenaires qui nous ont accompagnés dans notre évolution. Le Fonds a fait preuve de résilience pendant la crise financière mondiale et la pandémie de COVID19, et il continue de préserver la valeur et de produire un revenu dans le contexte difficile du marché actuel. Nous demeurons déterminés à générer un revenu ajusté au risque intéressant sur lequel les clients institutionnels peuvent compter, et nous sommes convaincus que notre expertise approfondie

et nos solides relations dans le secteur de l'immobilier commercial, combinées à notre gestion prudente des risques, continueront de nous aider à remplir notre mandat auprès de nos clients. Nous croyons que les investisseurs qui souhaitent accroître le revenu de leur composante de titres à revenu fixe tout en protégeant le rendement contre le risque lié aux taux d'intérêt et la volatilité devraient envisager le Fonds hypothécaire dès aujourd'hui. ■

Rendement du Fonds hypothécaire Greystone TD



Source : eVestment LLC. Au 30 juin 2022. Données recueillies le 7 octobre 2022.

²⁰Date d'établissement : 30 septembre 2007

perspectives



Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de Placements TD Inc. à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Les graphiques et les tableaux sont utilisés uniquement à des fins d'illustration et ne reflètent pas les valeurs ou les rendements futurs des placements. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. 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. Le présent document peut contenir des déclarations prospectives qui sont de nature prévisionnelle et pouvant comprendre des termes comme « prévoir », « s'attendre à », « compter », « croire », « estimer » ainsi que les formes négatives de ces termes. Les déclarations prospectives sont fondées sur des prévisions et des projections à propos de facteurs généraux futurs concernant l'économie, la politique et les marchés, comme les taux d'intérêt, les taux de change, les marchés boursiers et financiers, et le contexte économique général; on suppose que les lois et règlements applicables en matière de fiscalité ou autres ne feront l'objet d'aucune modification et qu'aucune catastrophe ne surviendra. Les prévisions et les projections à l'égard d'événements futurs sont, de par leur nature, assujetties à des risques et à des incertitudes que nul ne peut prévoir. Les prévisions et les projections pourraient s'avérer inexactes dans l'avenir. Les déclarations prospectives ne garantissent pas les résultats futurs. Les événements réels peuvent différer grandement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives. De nombreux facteurs importants, y compris ceux énumérés plus haut, peuvent contribuer à ces écarts. Vous ne devriez pas vous fier aux déclarations prospectives. Mentions juridiques de MSCI : ni MSCI ni aucune autre partie liée ou ayant contribué à la compilation, au calcul ou à la création des données de MSCI n'offrent de garantie ou ne font d'affirmation explicite ou implicite relativement à ces données (ou aux résultats découlant de leur utilisation) et lesdites parties s'abstiennent expressément de garantir par les présentes l'originalité, l'exactitude, l'exhaustivité, la qualité marchande ou la pertinence à des fins particulières de ces données. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, MSCI, ses filiales ou toute tierce partie liée ou ayant contribué à la compilation, au calcul ou à la création des données ne peuvent en aucun cas être tenues responsables des dommages directs, indirects ou consécutifs ou autres (y compris les pertes de profits) ni des dommages-intérêts particuliers ou punitifs, même si elles avaient été avisées de la possibilité que de tels dommages se produisent. Aucune autre diffusion ou distribution des données de MSCI n'est autorisée sans le consentement exprès de MSCI par écrit. 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. 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 produits comportent du risque. La notice d'offre contient des informations importantes sur les fonds en gestion commune, 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 sont gérés par Gestion de Placements TD Inc. Tous droits réservés. Gestion de Placements TD Inc. est une filiale 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.