



**hazelview**  
INVESTMENTS

# T2 2024

**Four Quadrant Global Real Estate Partners  
Mise à jour pour les investisseurs**

Le 24 juillet 2024

# Avis de non-responsabilité

**CE DOCUMENT EST DESTINÉ AUX PROFESSIONNELS ET AUX INVESTEURS QUALIFIÉS SEULEMENT - Aucune partie de ce document ne peut être reproduite ou redistribuée.**

Certaines déclarations contenues dans cette présentation au sujet de Four Quadrant Global Real Estate Partners (la « Société ») et de ses activités et stratégies commerciales, ainsi que de son rendement et de sa situation financière peuvent constituer des informations prospectives, des informations financières prospectives ou des perspectives financières (collectivement, les « Informations prospectives »). L'information prospective est présentée à la date de cette présentation et est fondée sur des estimations et des hypothèses formulées par la direction de la Société en fonction de son expérience et de sa perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs prévus, ainsi que d'autres facteurs que la direction de la Société estime appropriés et raisonnables dans les circonstances. Rien ne garantit que ces énoncés prospectifs s'avéreront exacts, car les résultats, rendements, niveaux d'activité, performances ou réalisations réelles ou événements ou développements futurs pourraient différer considérablement de ceux exprimés ou sous-entendus dans l'information prospective.

La Société est mise en vente et vendue uniquement à des personnes qui sont des investisseurs accrédités en vertu d'une notice d'offre qui décrit les activités et les affaires de la Société. Le présent document est fourni à titre d'information uniquement, ne constitue pas une offre de vente, ni une sollicitation d'achat de titres de la Société et du Fonds et doit être considéré conjointement avec la notice d'offre. Une personne qui se qualifie en tant qu'investisseur qualifié peut obtenir une copie de la notice d'offre auprès de Hazelview Securities Inc. (« Hazelview ») sur demande. Ni ce document, ni la notice d'offre ne doivent être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès de Hazelview. Le rendement passé de la Société n'est pas indicatif de son rendement futur, et rien ne garantit que les rendements visés seront atteints.

Hazelview est actuellement inscrite auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en tant que gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds de placement et courtier sur le marché dispensé. Hazelview est une filiale en propriété exclusive de Hazelview Investments Inc.

Les chiffres de rendement brut contenus dans le présent document ne reflètent pas la déduction des frais de conseil en placement ou d'autres frais (tels que les commissions de négociation, les frais de détention et autres frais d'exploitation du compte) qu'un client devrait payer. Les rendements réels seront réduits des frais de conseil en placement et des autres dépenses engagées dans la gestion du compte. Les frais de conseil en placement sont disponibles dans les documents d'offre de la Société et/ou en communiquant avec Hazelview Securities Inc.



**Ordre du jour**

**Récapitulatif du T2**

**Capital privé**

**Dettes privées**

**Actions cotées en bourse**

**Dettes publiques**

# Récapitulatif du T2

Des améliorations opérationnelles stimulent la croissance du bénéfice d'exploitation et la stabilité des revenus

Poursuite de l'exécution des initiatives de développement et des programmes à valeur ajoutée

Les fondamentaux des FPI restent attrayants, l'environnement macroéconomique indiquant un point d'inflexion potentiel

Les évaluateurs ajustent les taux de capitalisation en fonction de leur sentiment.



# Rendement du fonds

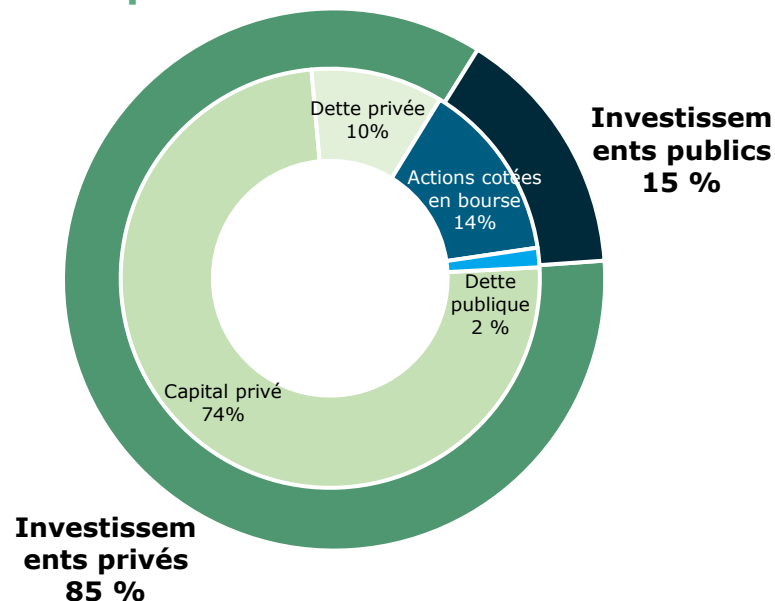
## Rendement <sup>1</sup>

Cumul trimestriel	Depuis la création <sup>2</sup> Rendement net annualisé
-6,4 %	6,6 %

## Attributions par quadrant

Quadrant	T2 Revenu Retours <sup>3</sup>	% Allocation
Capital privé	-6,3 %	74,4 %
Dette privée	2,6 %	10,2 %
Actions cotées en bourse	-0,3 %	13,9 %
Dette publique	38,1%	1,5 %

## Allocations des quadrants



1. Net des commissions de gestion et de rendement accumulées et de toutes les dépenses du fonds. Les rendements supérieurs à 1 an sont annualisés. Basé sur les rendements nets au niveau de la Société. En date du 30 juin 2024.

2. Date de création : 30 novembre 2011.

3. Rendement brut estimé en supposant que chaque quadrant est une entité autonome sans excédent de trésorerie. Les rendements sont présentés en dollars canadiens, y compris l'impact des devises pour les actifs étrangers et à l'exclusion de toute couverture de change, qui se fait au niveau du fonds. En date du 30 juin 2024.



**Capital privé**

# Capital privé

56 investissements

903 millions de dollars d'actifs  
sous gestion dans le Quadrant

<b>Marchés</b>	Canada	84,8 %
	États-Unis	13,9 %
	Japon	0,7 %
	Italie	0,6 %

<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	38,6 %
	Résidentiel	12,5 %
	Immeubles de bureaux de faible hauteur	11,0 %
	Sciences de la vie	9,4 %
	Industriel	6,6 %



T3, Canada



Guildwood/Kingston, Canada



IQHQ, États-Unis

# Faits marquants du T2 : Contributeurs à la performance

## Investissements



Actifs industriels



Avalon



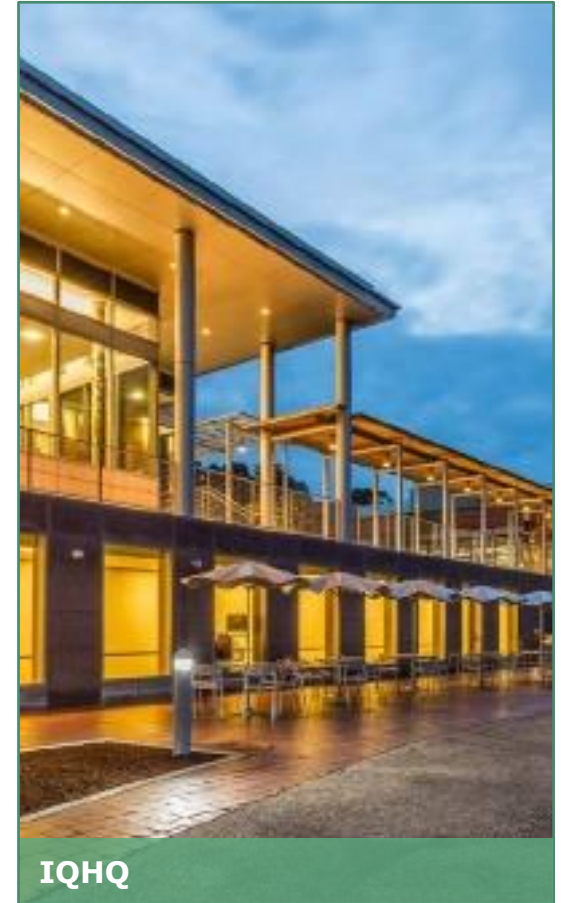
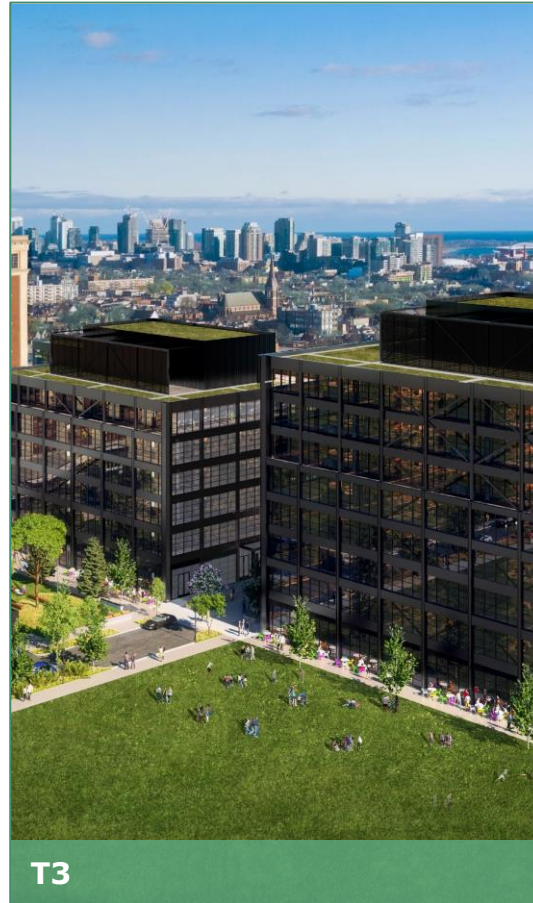
8 Elm



# Faits marquants du T2 :

## Les freins à la performance

### Investissements



# Nos priorités permanentes

## Se concentrer sur l'exécution de nos plans de gestion des actifs :

- Continuer à stimuler la croissance du revenu net d'exploitation dans l'ensemble du portefeuille
- Poursuivre l'exécution de nos projets de développement
- Achever les projets restants en matière de droits et de valeur ajoutée
- Générer des liquidités pour créer de la valeur à l'achèvement

McCallum et Spencer



Middlefield



Millenium Tower



# Investissements privés notables

Description	Pays	Secteur	Valeur liquidative
Bureau de Toronto - T3	Canada	Immeubles de bureaux de faible hauteur	7,4 %
Portefeuille d'appartements canadiens - MR5	Canada	Multifamilial	6,0 %
San Jose Office – Murphy Crossing	États-Unis	Sciences de la vie et R&D	5,4 %
Portefeuille d'appartements en Saskatchewan, Canada	Canada	Multifamilial	5,0 %
Utilisation mixte à Toronto - Guildwood et Kingston	Canada	Multifamilial	4,1 %
Multifamilial Langford - McCallum et Spencer	Canada	Multifamilial	3,7 %
Appartement à Ottawa - Rideau	Canada	Multifamilial	3,6 %
Toronto - Yonge et Elm	Canada	Résidentiel	3,5 %
Bureau de Calgary - Millennium Tower	Canada	Immeuble de grande hauteur	3,2 %
Utilisation mixte Grand Toronto - Wynn	Canada	Diversifié	3,2 %

# Bureau de Toronto - T3 Hines

## Immeubles de bureaux de faible hauteur

### Description de l'actif

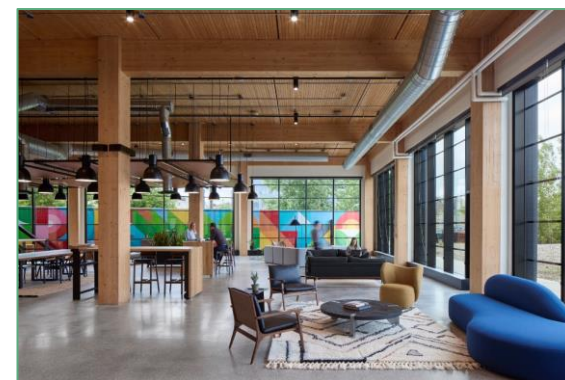
- Développement de bureaux de 2,73 acres niché dans le vibrant Junction Triangle, un sous-marché de premier ordre à Toronto, Ontario. Ce site stratégiquement positionné bénéficie d'un accès facile aux réseaux de transport rapide et d'un grand nombre de commodités à proximité, ce qui renforce son attrait pour les entreprises et les employés.

### Stratégie d'investissement

- Le site a été acquis avec le droit de construire trois immeubles de bureaux d'une superficie totale de 425 000 pieds carrés, en utilisant la technologie de construction en bois T3.

### Mises à jour notables

- La phase I, qui totalise 300 000 m<sup>2</sup>, a été achevée en grande partie au premier trimestre 2024, et des travaux de préparation sont en cours sur 40 000 pi<sup>2</sup>, afin de faciliter les efforts de location.
- Des engagements fermes de location ont été signés pour environ 9 500 pi<sup>2</sup> de surface locative brute de bureaux à des loyers égaux ou supérieurs aux loyers souscrits.



<b>Lieu</b>	Toronto, Ontario
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	27 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Février 2019
<b>Période d'investissement</b>	60 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.

# Portefeuille d'appartements canadiens – MR5

## Multifamilial

### Description de l'actif

- Un ensemble diversifié de 30 actifs multifamiliaux, comprenant 2 742 portes situées à Toronto, Halifax, Montréal, Windsor et Edmonton.

### Stratégie d'investissement

- Acquérir des biens sous-évalués ou mal gérés, stimuler la croissance du revenu net d'exploitation par l'amélioration des parties communes et la rénovation des appartements afin de combler l'écart avec les loyers du marché, tout en poursuivant des densifications stratégiques.

### Mises à jour notables

- Le refinancement de quatre actifs devrait être financé au troisième trimestre 2024 et réduira le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille à environ 5,4 %.
- Le revenu net d'exploitation du portefeuille a augmenté de 3,50 % au cours des six premiers mois de l'année 2024.
- Les demandes de densité supplémentaire d'environ 2,8 pi<sup>2</sup> SHO sont à divers stades d'achèvement.

<b>Lieu</b>	Divers
<b>Allocation du capital</b>	55 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Décembre 2019
<b>Période d'investissement</b>	84 mois



# San Jose Office – Murphy Crossing

## Sciences de la vie et R&D

### Description de l'actif

- Complexe d'immeubles de bureaux et de R&D de classe A situé sur un site de 20,5 acres à Milpitas, en Californie.

### Stratégie d'investissement

- La thèse d'investissement repose sur l'acquisition de l'actif à une valeur attrayante de 358 \$ par pied carré, associée à la perspective d'un solide rendement annuel des capitaux propres supérieur à 10 %.

### Mises à jour notables

- L'unité actuellement vacante, qui représente environ 20 % de la surface locative brute, fait l'objet de travaux de préparation afin de la repositionner en tant qu'espace de bureaux bien aménagé, conformément à la demande des locataires locaux.
- Les espaces de bureaux R&D/Flex continuent de surperformer les espaces de bureaux traditionnels avec un taux d'occupation du marché de 12,5 % au T1 2024 c. 25,1 % respectivement.



<b>Lieu</b>	Milpitas, Californie
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	130 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Février 2020
<b>Période d'investissement</b>	60 à 84 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.

# Portefeuille d'appartements en Saskatchewan

## Multifamilial

### Description de l'actif

- Le portefeuille comprend 14 propriétés multi-résidentielles, totalisant 1 076 unités, stratégiquement situées à Saskatoon et Regina, en Saskatchewan.

### Stratégie d'investissement

- Accroître l'efficacité opérationnelle, améliorer les offres dans les suites, mettre en œuvre des rénovations énergétiques et optimiser le financement pour tirer parti des taux de la SCHL, en favorisant la croissance des loyers et en réduisant les coûts d'exploitation.

### Mises à jour notables

- Le portefeuille est actuellement occupé à ~97,9 %, avec un taux de vacance locative aussi bas que 1,5 %. Le taux d'occupation initial au moment de l'acquisition était de 93,3 %.
- Croissance du loyer demandé de 11,0 % en 2023, supérieure à l'hypothèse de souscription.
- Bien que le chiffre d'affaires ait ralenti par rapport aux années précédentes, Hazelview a réussi à augmenter les renouvellements de 7,0 % et les a portés à 10 % cette année.

<b>Lieu</b>	Saskatoon et Regina
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	207 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Avril 2022
<b>Période d'investissement</b>	60 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.



# Guildwood et Kingston

## Multifamilial

### Description de l'actif

- Site de développement à usage mixte de 3,9 acres situé près de l'intersection de Guildwood Parkway et de Kingston Road à Scarborough.

### Stratégie d'investissement

- Libérer de la valeur grâce aux droits, en capitalisant sur les déséquilibres entre l'offre et la demande sur le marché résidentiel actuel.

### Mises à jour notables

- Nous avons réussi à obtenir pour le site une densité de 958 000 pi<sup>2</sup> par rapport à une souscription initiale de 680 000 pi<sup>2</sup> en 2023.
- Afin de maximiser les liquidités et les options, nous nous préparons à soumettre un plan de subdivision pour diviser le site en trois parcelles, ce qui devrait élargir le bassin d'acheteurs potentiels pour les terrains autorisés. Le dépôt de la demande est prévu pour le troisième trimestre 2024.

<b>Lieu</b>	Région du grand Toronto
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	34 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Mars 2020
<b>Période d'investissement</b>	48-60 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.





# McCallum et Spencer

## Multifamilial

### Description de l'actif

- Un site de développement à usage mixte de 39,9 acres, en six phases, situé à Langford, en Colombie-Britannique, chevauchant l'autoroute transcanadienne, à distance de marche du centre-ville de Langford et à 15 minutes de route du centre-ville de Victoria.

### Stratégie d'investissement

- Développement de la phase 1, comprenant 597 unités résidentielles locatives réparties dans quatre bâtiments individuels, ainsi qu'environ 10 000 pi<sup>2</sup> d'espace commercial au niveau du sol. Tout en cherchant à obtenir des autorisations supplémentaires pour des développements additionnels.

### Mises à jour notables

- La construction progresse bien et est conforme au budget.
- La charpente, le toit et les fenêtres du premier bâtiment sont terminés. Le revêtement extérieur et les travaux électriques et mécaniques sont en cours. Le bâtiment devrait être occupé en mai 2025.
- La charpente est achevée à environ 50 % dans le deuxième bâtiment, et les travaux de bétonnage et de dallage sous le niveau du sol se poursuivent dans les autres bâtiments.

<b>Lieu</b>	Langford
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	39 100 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Décembre 2020
<b>Période d'investissement</b>	72 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.



# Appartement à Ottawa - Rideau

## Multifamilial

### Description de l'actif

- Site de développement à usage mixte de 1,87 acre situé juste à l'est du quartier du marché By d'Ottawa, du Centre Rideau et de l'Université d'Ottawa.

### Stratégie d'investissement

- Transformation de la phase I en une tour de 315 logements locatifs, accompagnée de 9 000 mètres carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée.

### Mises à jour notables

- L'actif est loué à environ 92 %, avec un plan de location à grande échelle pour compléter la location jusqu'à l'été.
- Le nouveau locataire, Oxygen Flow Yoga, a loué environ 2 400 pi<sup>2</sup> ; les autres locataires comprennent Popeyes et Onua Bakery.
- En avril 2024, la dette de construction a été refinancée avec succès par une dette à 10 ans assurée par la SCHL à un taux fixe de 4,5 %.



<b>Lieu</b>	Ottawa
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	144 500 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Octobre 2019
<b>Période d'investissement</b>	60-72 mois

<sup>1</sup>Valeur des terres - Phase I et Phase II

<sup>2</sup>Exclut la Phase II



# Toronto - Yonge et Elm

## Développement de condominiums à Toronto

### Description de l'actif

- Environ 14 600 pi<sup>2</sup> de terrain urbain intercalaire, actuellement amélioré avec des bâtiments à usage mixte de quatre, deux et trois étages.

### Stratégie d'investissement

- Développement d'une tour de 68 étages de condominiums résidentiels, comprenant 821 unités résidentielles et environ 2 900 pi<sup>2</sup> de surface commerciale.

### Mises à jour notables

- Suite au succès des préventes, les travaux d'excavation ont commencé sur le site et la première grue sera érigée au quatrième trimestre 2023. Les travaux d'infrastructure et de coffrage sous le niveau du sol sont terminés, les travaux électriques et mécaniques sont en cours.
- Le permis de construire au-dessus du niveau du sol a été délivré en mai 2024 et les travaux d'armature et de coffrage progressent au niveau du sol.
- À la fin du mois de juin 2024, le projet avait vendu 668 unités, soit 81 % du nombre total d'unités, à un prix moyen de 1 781 \$/pi<sup>2</sup>, par rapport au prix de souscription de 1 530 \$.

<b>Lieu</b>	Toronto, ON
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	150 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Novembre 2021
<b>Période d'investissement</b>	68 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.



# Millennium Tower

## Bureau de Calgary

### Description de l'actif

- Immeuble de bureaux de 23 étages, d'une superficie d'environ 440 000 pi<sup>2</sup>, de classe A, certifié LEED Gold, situé dans le quartier d'Eau Claire, au centre-ville de Calgary.

### Stratégie d'investissement

- Appliquer un programme de repositionnement à valeur ajoutée avec des investissements en capital dans le hall d'entrée et les équipements, afin d'améliorer les caractéristiques concurrentielles de l'actif et de générer des flux de trésorerie.

### Mises à jour notables

- Les rénovations à valeur ajoutée du hall d'entrée et des espaces de détente sont en cours et devraient être achevées au troisième trimestre 2024.
- L'actif est actuellement occupé à 93 % avec une durée moyenne pondérée des baux de 4 ans, les nouveaux baux et les renouvellements étant conclus à des loyers supérieurs à la souscription initiale.

<b>Lieu</b>	Calgary, AB
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	110 250 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Août 2022
<b>Période d'investissement</b>	60 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.



**Avant**



Après



**Avant**



Après





**Avant**



Après

LOCKER ROOMS



**Avant**



Après



# Wynn

## Utilisation mixte Grand Toronto

### Description de l'actif

- Portefeuille de 15 biens immobiliers commerciaux principalement situés dans la région du Grand Toronto.

### Stratégie d'investissement

- La valeur de surface grâce à une gestion active et à des initiatives à valeur ajoutée, telles que la réduction des coûts d'exploitation, les investissements en capital pour augmenter les taux de location et l'amélioration du profil des locataires.
- Identifier également les possibilités de débloquer de la valeur grâce à des stratégies d'attribution d'actifs avec des droits de densité supplémentaires pour des projets à usage mixte.

### Mises à jour notables

- Sur le portefeuille initial de 15 actifs, 11 ont été cédés et il en reste 4.
- Des efforts de rezonage sont en cours pour trois des actifs restants.
- Hazelview a engagé un courtier pour mettre en vente le quatrième actif, qui a été lancé sur l'ensemble du marché au début du mois de juillet 2024.

<b>Lieu</b>	Région du grand Toronto, ON
<b>Prix d'achat<sup>1</sup></b>	201 000 000 \$
<b>Date d'achat</b>	Septembre 2018
<b>Période d'investissement</b>	84 mois

<sup>1</sup>À l'exclusion des frais de clôture.



# Liquidité du capital-investissement

## Sources de liquidités

Historique

2023

Actuel

Vente de capital privé



## Liquidité

- La reprise du marché des transactions immobilières commerciales a été plus lente que prévu
- Le Fonds a identifié et activement mis sur le marché plusieurs actifs de capital-investissement de divers types et dans divers secteurs
- Alors que nous travaillons à la mise en œuvre de notre plan de liquidités, le financement des rachats reposera sur des ventes d'actifs privés



# Dette privée

# Dette privée

16 investissements

Actifs sous gestion du quadrant  
123 000 000 \$

<b>Marchés</b>	Canada	55,7 %
	États-Unis	33,3 %
	Irlande	11,0 %
<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	45,1 %
	Diversifié	24,9 %
	Usage mixte	14,5 %
	Immeubles de bureaux de faible hauteur	10,5 %
	Centre d'achats régional	2,6 %



Bloor et Beamish, Canada



Rivermeade, Irlande



Centre d'achats à Chicago, États-Unis



# Aperçu du portefeuille de la dette privée

Statistiques du portefeuille	
Taux d'intérêt moyens pondérés	10,9 %
RPV moyen	76,0 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance <sup>1</sup>	13,9
Fixe c. variable	65 % / 35 %

5 principaux prêts	Montant (en millions)	Taux d'intérêt	RPV	% portefeuille de dette privée	% des ASG 4Q
Portefeuille hypothécaire diversifié É.-U. <sup>2</sup>	20 100 000 \$	9,6 %	85,5 %	16,3 %	2,3 %
Hypothèque à usage mixte à Vancouver - Granville	17 900 000 \$	14,8 %	87,7 %	14,5 %	1,4 %
Prêt multifamilial Langford - McCallum et Spencer	12 900 000 \$	9,0 %	80,5 %	10,5 %	1,1 %
Prêt multifamilial É.-U. - SL2022A	12 300 000 \$	10,0 %	83,6 %	10,0 %	1,1 %
Prêt pour appartement à Vancouver - Renfrew	11,1 %	8,0 %	75,8 %	9,0 %	1,1 %
<b>Total</b>		<b>74,3 %</b>		<b>60,3 %</b>	<b>7,9 %</b>



**Actions cotées en bourse**

# Actions cotées en bourse

45 investissements

169 millions de dollars d'actifs  
sous gestion dans le Quadrant

<b>Marché</b>	États-Unis	62,4 %
	Japon	6,7 %
	Australie	5,5 %
	Allemagne	4,1 %

<b>Principaux secteurs</b>	Technologie	17,0 %
	Industriel	13,9 %
	Multifamilial	13,0 %
	Soins de santé	12,1 %
	Location unifamiliale	8,1 %



Digital Realty Trust, États-Unis



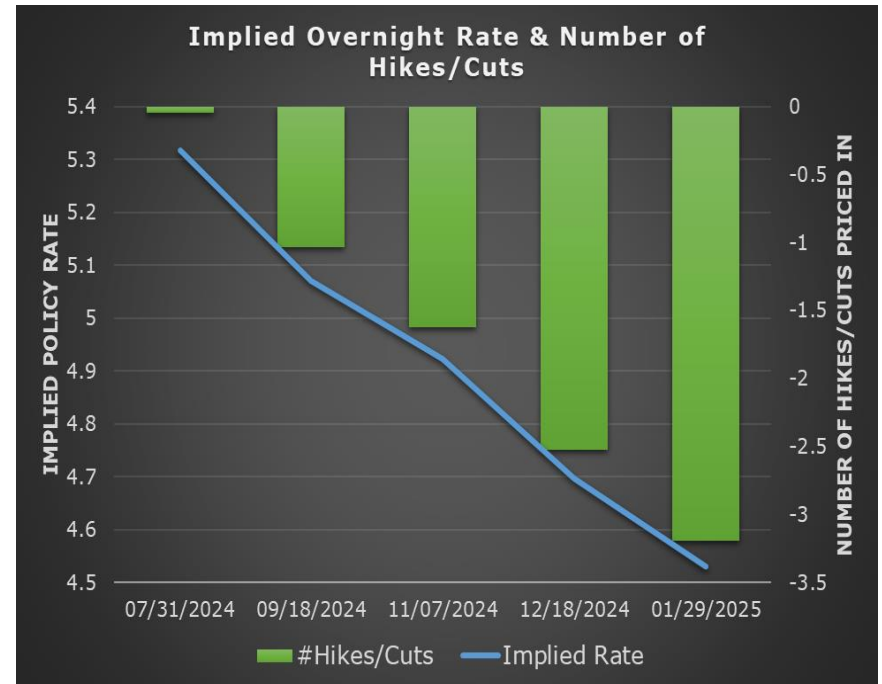
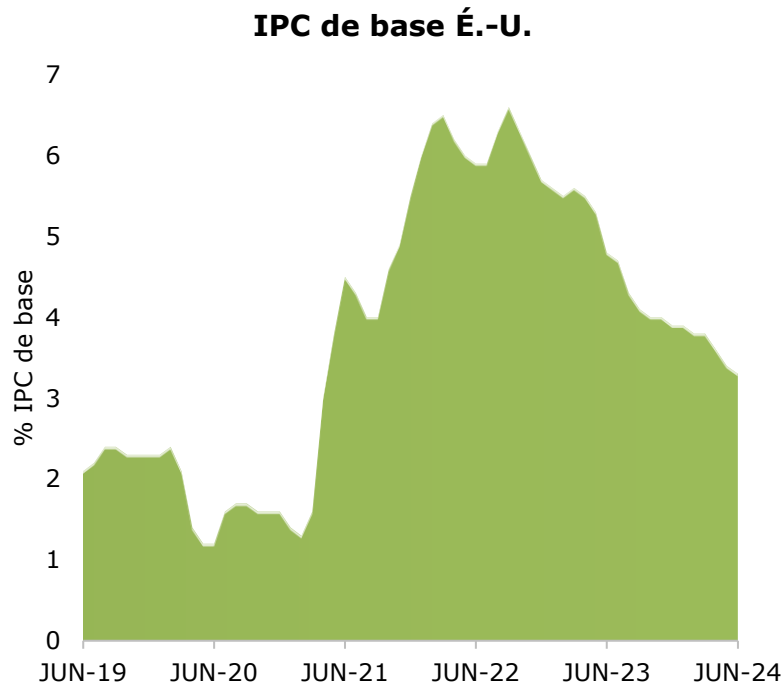
Chartwell, Canada



Invitation Homes, États-Unis

# Point d'inflexion pour les FPI

- Les FPI ont sous-performé depuis que les banques centrales ont commencé à relever leurs taux en 2022, mais les perspectives de la classe d'actifs s'améliorent maintenant que l'inflation tend à diminuer et que les banques centrales commencent à réduire leurs taux.
- La BCE et la Banque du Canada ont abaissé leurs taux en juin.
- La Réserve fédérale n'a pas encore abaissé son taux directeur, mais l'IPC ayant baissé en juin, le marché s'attend à une première baisse des taux américains en septembre.



# Point d'inflexion pour les FPI

- L'immobilier a sous-performé les autres classes d'actifs depuis que les banques centrales ont commencé à relever leurs taux au début de 2022.
- Le marché des FPI a réagi positivement à l'annonce des résultats de l'IPC de base des États-Unis en juin.
- Le marché anticipe une baisse des taux américains en septembre.

	2022 à		6 premiers		Cumul
Industrie	Juin 2024	Industrie	mois	Industrie	mensuel
			2024		Juillet
					2024
Énergie	80,9	Technologie	28,2	Immobilier	5,9
Technologie	45,4	Comm. Services	26,7	Finances	4,3
Industriel	20,2	Indice S&P 500	15,3	Services publics	2,9
Indice S&P 500	19,2	Énergie	10,9	Industriel	2,4
Comm. Services	18,7	Finances	10,2	Produits consommateurs de base	2,2
Finances	10,4	Services publics	9,4	Matériaux	2,1
Produits consommateurs de base	8,9	Produits consommateurs de base	9,0	Soins de santé	1,4
Soins de santé	7,9	Soins de santé	7,8	Consommation discrétionnaire	1,4
Services publics	3,3	Industriel	7,8	Énergie	1,2
Matériaux	2,7	Consommation discrétionnaire	5,7	Indice S&P 500	0,9
Consommation discrétionnaire	-5,3	Matériaux	4,0	Technologie	-1,0
Immobilier	-19,2	Immobilier	-3,0	Services comm.	-2,5

# Principaux investissements en actions publiques

Principaux investissements	Secteur	Pays	Justification de l'investissement
Digital Realty Trust	FPI technologiques	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Possède 300 centres de données dans plus de 25 pays</li> <li>– En passe de bénéficier de la croissance massive de l'IA, de l'informatique en nuage et des médias sociaux.</li> </ul>
Invitation Homes	Location unifamiliale	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Possède environ 85 000 maisons individuelles sur les principaux marchés américains.</li> <li>– Croissance attendue de la dynamique de l'offre et de la demande</li> </ul>
FPI hôtelière japonaise	Hôtel	Japon	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Possède 47 hôtels dans des villes touristiques clés telles que Tokyo et Osaka.</li> <li>– Perspectives attrayantes grâce à la reprise du tourisme japonais</li> </ul>
Chartwell Retirement Residences	Soins de santé	Canada	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Le plus grand propriétaire et exploitant d'établissements pour personnes âgées au Canada, coté en bourse</li> <li>– Bénéficie des retombées de la demande des baby-boomers vieillissants</li> </ul>
Sonida Senior Living	Soins de santé	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Propriétaire/exploitant de logements pour personnes âgées avec un portefeuille de 61 communautés, principalement au Texas, dans l'Indiana, l'Ohio et le Wisconsin.</li> <li>– Marge bénéficiaire nette, taux d'occupation et de location en hausse</li> </ul>
Groupe ESR	Industriel	Hong Kong	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'un des plus grands gestionnaires immobiliers de l'APAC dans les domaines de la logistique, des centres de données, des sciences de la vie et des infrastructures</li> </ul>
Kimco Realty Corp	Centre plein air ancré par une épicerie	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kimco possède 569 centres commerciaux à ciel ouvert dont l'épicerie est le point d'ancrage et qui représentent plus de 100 millions de mètres carrés.</li> <li>– La hausse de la fréquentation grâce au travail à domicile et la faiblesse de l'offre ont un effet bénéfique</li> </ul>
Agree Realty Corp	Location spécialité / triple net	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– FPI de premier plan axée sur l'acquisition d'actifs commerciaux de qualité investissement aux États-Unis</li> <li>– L'efficacité élevée et l'amélioration de la macroéconomie devraient conduire à la croissance</li> </ul>
American Tower Société	FPI technologiques	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Portefeuille mondial de plus de 225 000 actifs de communication dans 25 pays - 43 000 tours de téléphonie cellulaire aux États-Unis et au Canada</li> <li>– En passe de bénéficier des vents contraires séculaires de la demande de location de matériel 5G</li> </ul>
Rexford Industrial Immobilier	Industriel	États-Unis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Spécialiste du marché local avec un portefeuille de 46 millions de pieds carrés entièrement concentré dans le sud de la Californie</li> <li>– Des actifs de haute qualité prêts à surperformer dans les bonnes comme dans les mauvaises périodes</li> </ul>

# Comment tirons-nous parti de cette opportunité?

**Résidences pour personnes âgées**



**Hôtels**



**Maisons unifamiliales**



**Centres de données**



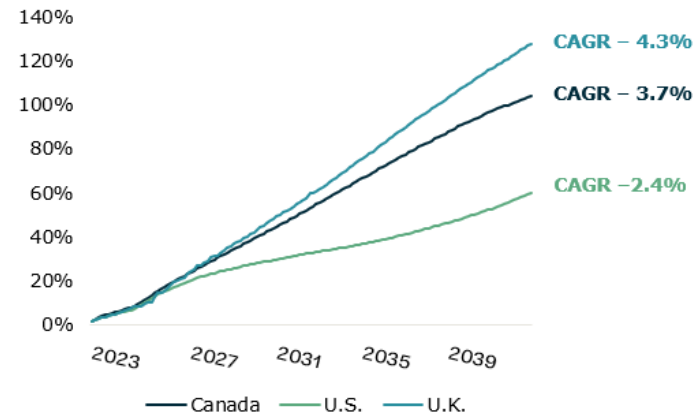
Exploration des secteurs sous-évalués et des tendances émergentes

# Principales tendances en matière d'investissement

## Croissance de la demande de logements pour personnes âgées

- Nous pensons que les perspectives du secteur de l'hébergement des personnes âgées pour les prochaines années sont incroyablement attrayantes.
- La croissance de la cohorte des 65 ans et plus au Canada au cours de la prochaine décennie devrait être bien supérieure au taux global de croissance de la population à mesure que la génération des baby-boomers vieillit.
- Nous nous attendons également à ce que la croissance de l'offre au cours des prochaines années reste modérée par rapport aux tendances historiques, la hausse des matériaux et des coûts de financement rendant les nouvelles installations de logement pour personnes âgées plus coûteuses.

Croissance cumulée projetée au niveau mondial chez la population âgée de 80 ans et plus



### Chartwell Retirement Residences



- Chartwell est le plus grand propriétaire et exploitant d'établissements pour personnes âgées au Canada.
- Avec une empreinte d'environ 22 000 suites situées principalement en Ontario et au Québec.
- Chartwell est prêt à profiter de la dynamique du déséquilibre entre l'offre et la demande dans le secteur, qui devrait se traduire par une croissance exceptionnelle des loyers et de l'occupation, entraînant une croissance des bénéfices et de la valeur nette d'inventaire parmi les meilleures du secteur.
- Nous pensons que Chartwell se négocie actuellement avec une décote importante par rapport à la valeur nette d'inventaire.

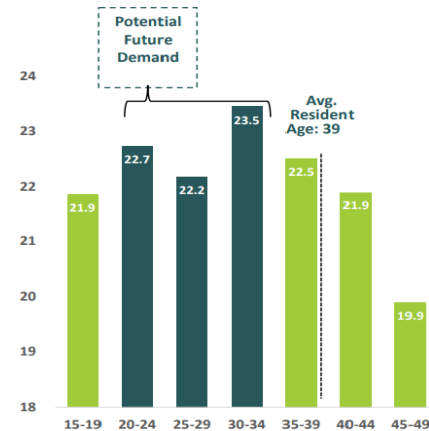


# Principales tendances en matière d'investissement

## Demande croissante de logements résidentiels abordables

- À la suite de la crise financière mondiale, la construction de logements individuels est restée en deçà des niveaux nécessaires, entraînant un déficit estimé entre 2 et 4 millions de logements aux États-Unis, alors que la demande reste soutenue.
- L'offre insuffisante devrait persister, exacerbée par le problème de l'accessibilité à la propriété, qui est particulièrement évident dans le contexte actuel où les taux hypothécaires à 30 ans oscillent autour de 7,3 %.

Cohorte de population É.-U. actuelle  
(millions de personnes)



invitationhomes

### Invitation Homes

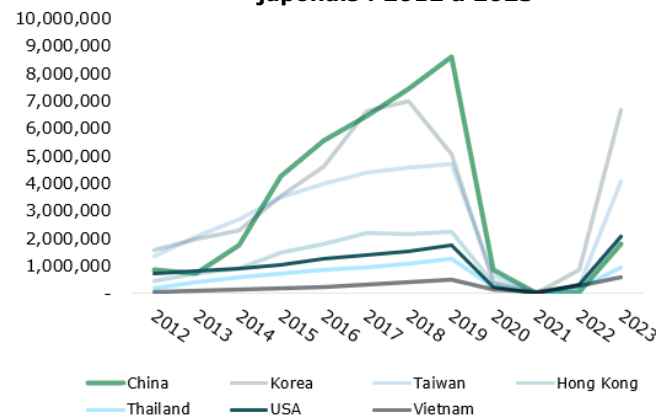
- Invitation Homes est l'un des principaux propriétaires et exploitants de maisons locatives unifamiliales, offrant des résidences de haute qualité dans des quartiers recherchés des États-Unis.
- Invitation Homes possède environ 85 000 maisons à louer, situées dans 16 marchés principaux à travers les États-Unis.
- L'entreprise est bien placée pour tirer parti de la pénurie chronique de logements et du caractère de plus en plus inabordable de l'accession à la propriété, qui poussent les particuliers à se tourner vers les biens locatifs.
- Nous pensons que la société se négocie actuellement à une valeur souhaitable.

# Principales tendances en matière d'investissement

## Tendance du tourisme au Japon

- Grâce à la dépréciation du yen et à l'assouplissement des conditions d'entrée après la pandémie de COVID, le Japon devrait dépasser les niveaux de touristes entrants de 2019 au cours de l'année à venir.
- Et ce, en dépit des touristes chinois qui représentaient 30 % de l'ensemble des touristes entrants en 2019, en baisse de 75 % en 2023 par rapport à la période précédant la pandémie de COVID.
- Le retour des touristes chinois, associé à la forte demande touristique de l'APAC et des pays occidentaux, devrait favoriser la croissance du taux journalier moyen (TJM) et de l'occupation.

Historique des vols entrants et du tourisme japonais : 2012 à 2023



### FPI hôtelière japonaise

- L'entreprise possède un portefeuille de 47 hôtels au Japon, dans des destinations touristiques clés telles que Tokyo, Osaka, Okinawa, Hokkaido et d'autres régions.
- Le portefeuille s'étend sur 12 271 chambres avec un mélange de chambres à prix moyen, à prix moyen supérieur et de chambres de luxe. Environ 45 % du revenu net d'exploitation de la fiducie provient de marques hôtelières internationales.
- La FPI hôtelière japonaise est l'une des rares fiducies de placement immobilier à enregistrer une croissance organique du taux journalier moyen (TJM) et dispose d'une structure d'exploitation efficace qui devrait permettre d'accroître encore les marges sur le revenu net d'exploitation (RNE).
- À la fin du mois de juin 2024, la FPI hôtelière japonaise a émis des actions pour financer l'acquisition de quatre hôtels supplémentaires à Okinawa et à Tokyo, ce qui a permis d'élargir son portefeuille.
- Nous estimons que la valorisation actuelle de la FPI hôtelière japonaise est très positive.

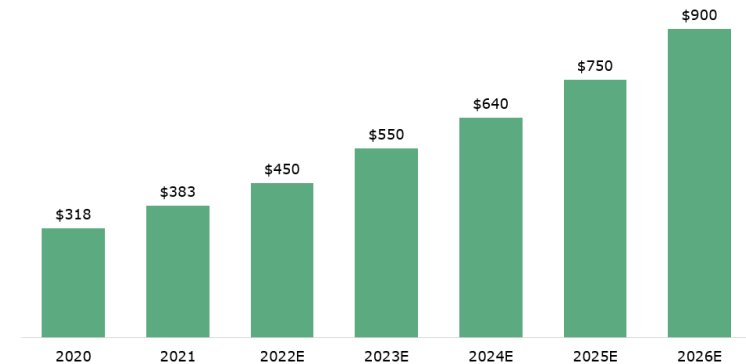


# Principales tendances en matière d'investissement

## Convergence de la technologie et de l'immobilier

- Le secteur des centres de données connaît une forte demande d'espace de la part de clients majeurs comme Google, Amazon et Microsoft, stimulée par la croissance de l'intelligence artificielle, de l'informatique en nuage et des médias sociaux.
- À mesure que les modèles d'IA deviennent plus complexes et plus gourmands en données, le besoin de centres de données puissants et à grande échelle augmente, ce qui se traduit par une trajectoire de demande qui s'accélère.
- Au cours du premier trimestre, les nouvelles activités de location dans les huit premiers marchés américains ont été les plus importantes. Les marchés des centres de données ont établi de nouveaux records historiques et les cinq principaux marchés européens ont atteint leur deuxième niveau le plus élevé de l'histoire.

Taille du marché mondial de l'IA (en milliards de dollars américains)



DIGITAL REALTY

### Digital Realty Trust

- Digital Realty Trust possède et exploite plus de 300 centres de données dans plus de 25 pays sur six continents.
- L'entreprise fournit des architectures de réseau évolutives et optimisées qui sont cruciales pour l'IA et d'autres applications.
- Nous considérons que l'entreprise est la mieux placée pour bénéficier des tendances séculaires de ce secteur.
- La forte demande, combinée à des taux d'occupation très bas, entraîne une croissance de 10 à 20 % des loyers du marché jusqu'à présent en 2024 pour la société.
- Nous prévoyons que les loyers du marché continueront à augmenter en 2025 et au-delà, ce qui entraînera une accélération de la croissance du revenu net d'exploitation, de l'excédent brut d'exploitation et des flux de trésorerie par action pour les magasins comparables.
- Nous pensons que Digital Realty se négocie actuellement à un prix attractif.



# Dette publique

# Dettes publiques

4 investissements

18 millions de dollars d'actifs  
sous gestion dans le quadrant

<b>Marchés</b>	Allemagne	55,7 %
	États-Unis	24,1 %
	Norvège	20,2 %
<b>Principaux secteurs</b>	Diversifié	55,7 %
	Constructeur de maisons	24,1 %
	Location spécialité / triple net	20,2 %



Pioneer Property Group, Norvège



United Home Group, États-Unis



Obotritia Capital, Allemagne



**hazelview**  
INVESTMENTS

**Merci**