

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



**hazelview**  
INVESTMENTS

# T4 2024

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

29 janvier 2025



# 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.



# Agenda

**Récapitulatif de 2024**

**Équité privée**

**Dette privée**

**Actions publiques**

**Dette publique**

# Rendement du fonds

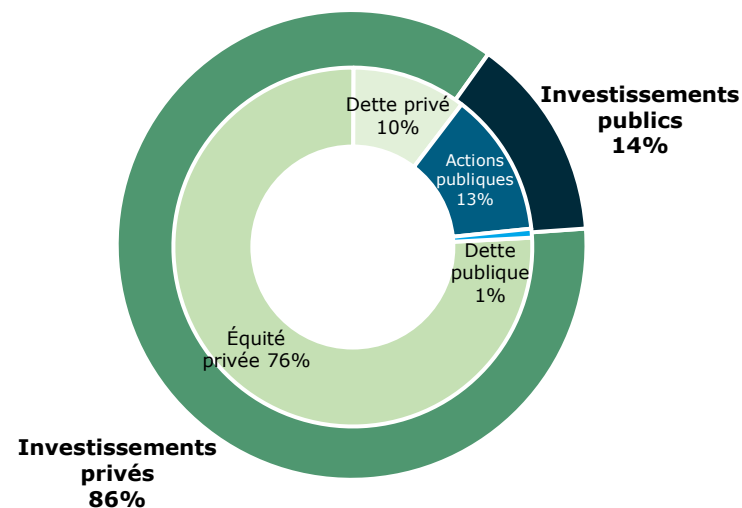
## Rendement<sup>1</sup>

	QTD	Depuis le début de l'année	Depuis le création <sup>2</sup> Rendement net annualisé
Fonds	-3,8 %	-11,5 %	6,1 %

## Attributions par quadrant depuis le début de l'année

Date	Équité privée	Dettes Privé	Actions publiques	Dettes publique
T1	-0,6 %	-1,9 %	0,2 %	3,1 %
T2	-6,3 %	2,6 %	-0,3 %	38,1 %
T3	-1,1 %	1,9 %	15,1 %	-16,4 %
T4	-1,5 %	3,9 %	-2,7 %	2,1 %
<b>Depuis le début de l'année</b>	<b>-9,2 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>21,4 %</b>

## Allocations par quadrant



**Yield : 5,0 %**

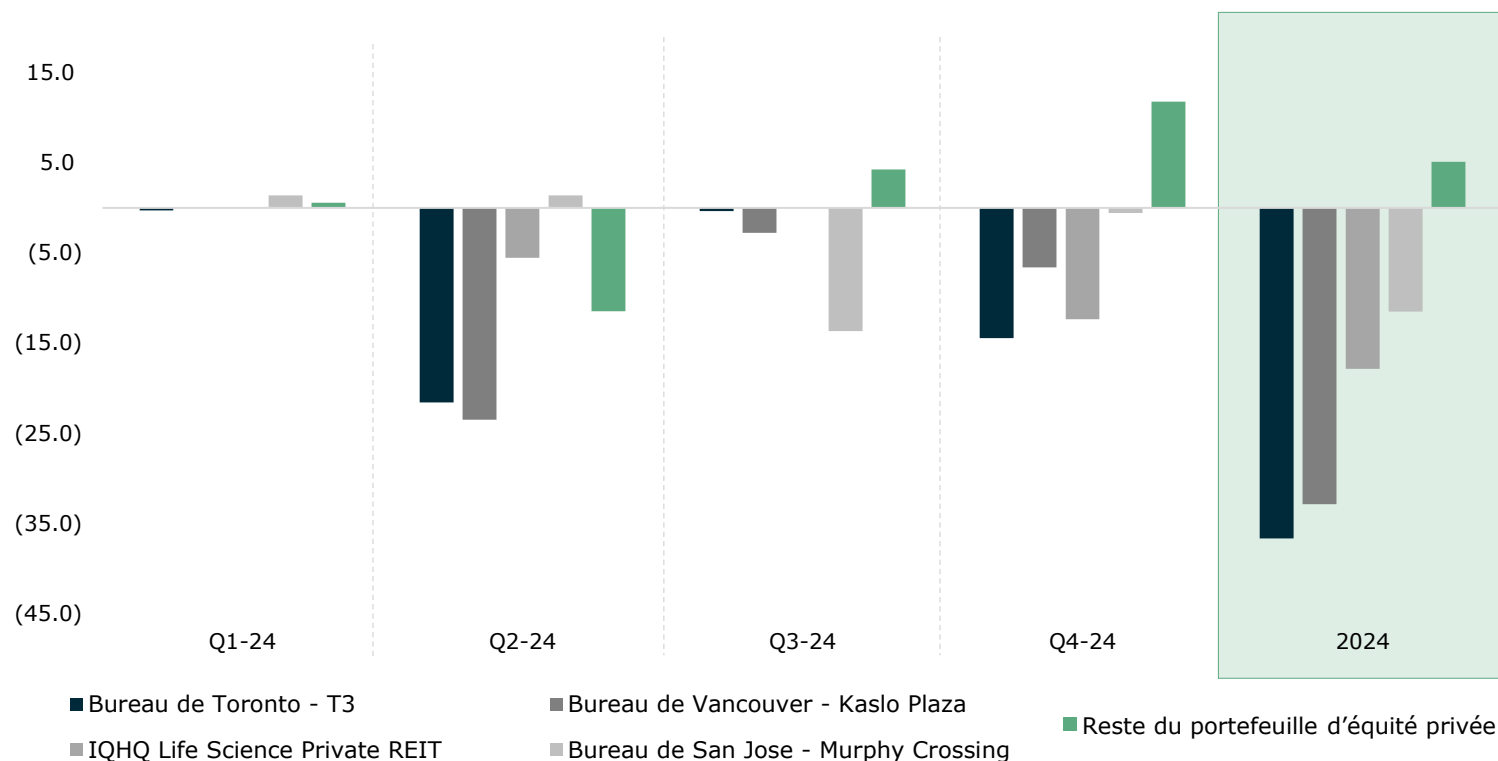
1. Net des frais de gestion et de performance accumulés et de tous les frais du fonds. Les rendements supérieurs à 1 an sont annualisés. Basé sur les rendements nets des fonds de la société en commandite. Au 31 décembre 2024.

2. Date de création : 30 novembre 2011.

3. Estimation du rendement brut en supposant que chaque quadrant est une entité autonome sans excédent de trésorerie. Les rendements sont présentés en dollars canadiens, y compris l'impact du change pour les actifs étrangers et à l'exclusion de toute couverture de change, qui est effectuée au niveau du fonds. Au 31 décembre 2024.

# Rendement année à ce jour – Équité privée

- Les performances négatives depuis le début de l'année ont été en grande partie dues à quelques actifs sélectionnés pour lesquels des délais de location plus longs, des calendriers de stabilisation prolongés et des pressions plus générales sur le marché ont eu un impact sur les valorisations.
- Le reste du portefeuille d'équité privée a légèrement augmenté cette année.





**Équité privée**

# Équité privée

## 53 Investissements

## AUM du quadrant: 857 000 000 \$

<b>Marchés</b>	Canada	87,4 %
	États-Unis	11,1 %
	Japon	0,8 %
	Italie	0,6 %
<b>Investissement Type</b>	Immeubles productifs de revenus (IPP)	52,0 %
	Développement	25,3 %
	Rezonage	22,7 %
<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	39,6 %
	Résidentiel	19,6 %
	Bureau	12,8 %
	Industriel	8,2 %
	Sciences de la vie	7,0 %



Portefeuille d'appartements de la Saskatchewan, Canada







Portefeuille d'appartements canadiens - MR5, Canada



Appartement à Ottawa - Rideau, Canada

# Depuis le début de l'année : les freins à la performance

	Murphy Crossing	IQHQ	Kaslo	T3
				
<b>Localisation</b>	Milpitas, Californie	Divers	Vancouver, BC	Toronto, ON
<b>Achat Date</b>	février 2020	août 2020	mars 2019	février 2019
<b>Stratégie d'investissement</b>	IPP	Développement	Développement	Développement
<b>Secteur</b>	Sciences de la vie et R&D	Sciences de la vie et R&D	Bureau	Bureau
<b>Actif Description</b>	<p>Complexe de R&amp;D de classe A de 363 000 p<sup>2</sup> situé à Milpitas, en Californie</p> <p>La stratégie de valorisation consiste à rénover les bâtiments et les espaces vacants afin de créer de la valeur.</p>	<p>REITs privé axé sur le développement de laboratoires aux États-Unis et au Royaume-Uni.</p> <p>Plus de 3 millions de p<sup>2</sup> en cours de développement</p>	<p>Développement de bureaux sur environ 3 acres dans l'est de Vancouver</p> <p>Deux tours de bureaux de 7 étages, totalisant ~218 000 p<sup>2</sup>.</p>	<p>~Développement de 300 000 p<sup>2</sup> de bureaux dans le Junction Triangle à Toronto</p> <p>Développé à l'aide de la technologie de pointe T3 Timber</p>
<b>Actif Mise à jour</b>	<p>Les rénovations de l'espace vacant ont été achevées au quatrième trimestre 2004.</p> <p>Un nouvel espace café et un patio extérieur ont été aménagés sur le site.</p>	<p>Les activités de location ont été difficiles, mais des signes positifs apparaissent</p>	<p>Le développement progresse et la date de completion est prévue pour le T1-25.</p> <p>50% du développement a été pré-loué</p>	<p>Complété à l'été 2024</p> <p>3 engagements de location signés pour environ 20 000 p<sup>2</sup> d'espace</p>
<b>Que pouvons-nous faire?</b>	<p>Louer les espaces</p> <p>Investir dans des espaces prêts à être utilisés</p>	<p>Communication constante avec le gestionnaire</p>	<p>Terminer le développement</p> <p>Location</p>	<p>Location</p> <p>Investir dans des espaces prêts à être utilisés</p> <p>Créer de la valeur grâce aux terrains supplémentaires</p>



# Nos priorités continues

## 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
- Compléter les projets restants en matière de rezonage et de valeur ajoutée
- Obtenir de la liquidité pour révéler la création de valeur à l'achèvement.

McCallum et Spencer



Yonge & Elm







Tour Millennium



# Liquidité de l'équité privée

## Sources de liquidités

	Historique	2023	2024	Actuel
Vente d'équité privée				

## Liquidité

- La reprise du marché des transactions immobilières commerciales a été plus lente que prévu, mais des signes d'amélioration commencent à apparaître.
- Les acheteurs sont plus opportunistes et recherchent généralement des structures qui ne sont pas optimales pour ce que nous essayons de résoudre dans le Fonds.
- Le Fonds continue de commercialiser des actifs d'équité privée dans divers secteurs et types de biens immobiliers, ce qui lui permet de se positionner en vue de ventes stratégiques.
- Dans le cadre de la mise en œuvre de notre plan de liquidité, le financement des rachats dépendra des ventes d'actifs privés.



# Dette privée

# Dette privée

## 13 Investissements

AUM du quadrant:  
117 000 000 \$

<b>Marchés</b>	Canada	59,6 %
	États-Unis	34,4 %
	Irlande	6,0 %
<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	44,9 %
	Diversifié	21,5 %
	Usage mixte	16,7 %
	Immeubles de bureaux de faible hauteur	14,0 %
	Résidentiel	2,9 %



Bloor & Beamish, Canada



Rivermeade, Irlande



Centre commercial de Chicago, États-Unis



# Aperçu du portefeuille de la dette privée

## Statistiques du portefeuille

Taux d'intérêt moyens pondérés	10,7 %
RPV moyen	78,1 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance <sup>1</sup>	6,8
Fixe c. variable	69 % / 31 %

Les 5 principaux prêts	Montant (en millions)	Taux d'intérêt	RPV	% privé Portefeuille de dette privée	% ASG 4Q
Portefeuille hypothécaire diversifié aux États-Unis <sup>2</sup>	21,4 \$	9,8 %	80,0 %	18,3 %	2,5 %
Hypothèque à usage mixte à Vancouver - Granville	19,5 \$	14,8 %	94,5 %	16,7 %	2,2 %
Prêt Multifamilial Langford - McCallum & Spencer	13,0 \$	9,0 %	75,5 %	11,1 %	1,5 %
Prêt Multifamilial U.S. - SL2022A	12,9 \$	10,0 %	85,5 %	11,1 %	1,5 %
Prêt pour appartement à Vancouver - Renfrew	12,0 \$	8,0 %	82,5 %	10,2 %	1,4 %
<b>Total</b>	<b>78,8 \$</b>			<b>67,4 %</b>	<b>9,1 %</b>



**Actions publiques**

# Actions publiques

## 43 Investissements

## AUM du quadrant: 147 000 000 \$

<b>Marché</b>	États-Unis	67,2 %
	Japon	6,6 %
	Australie	5,2 %
	Royaume-Uni	4,9 %

<b>Principaux Secteurs</b>	REITs de technologies	18,8 %
	Industriel	14,3 %
	Soins de santé	12,4 %
	Multifamilial	10,9 %
	Location de résidence / MHC	7,8 %



Digital Realty Trust, États-Unis



Sunstone Hotel Investors, États-Unis

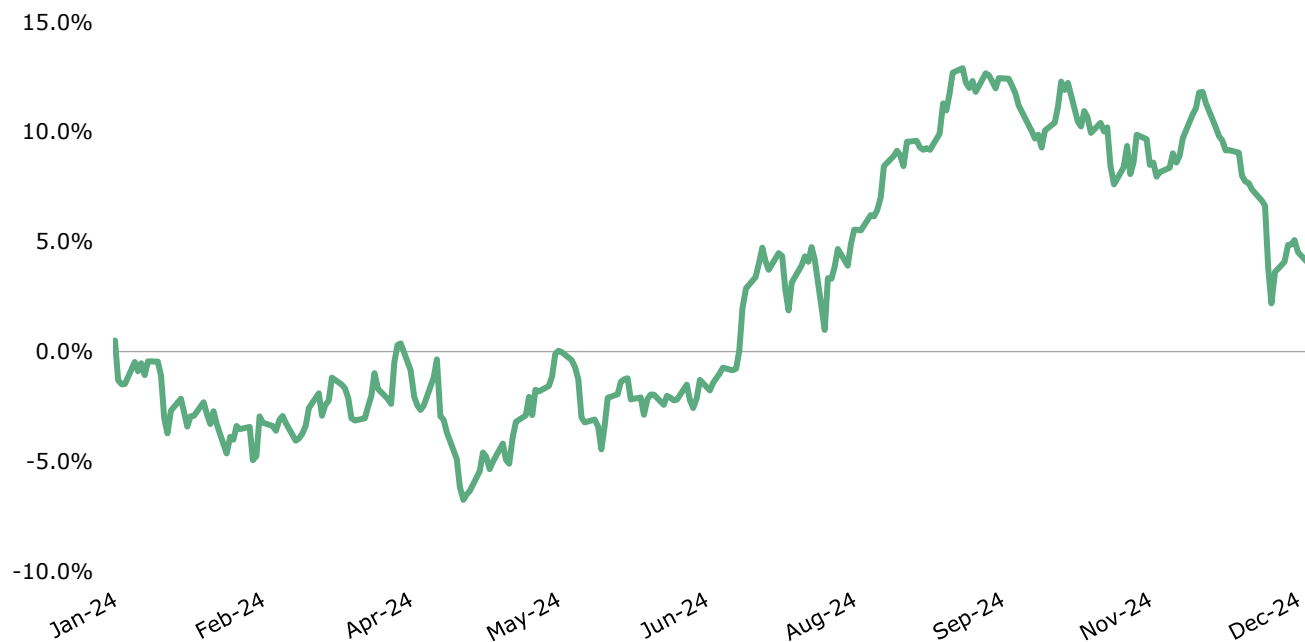


United Homes Group Inc, États-Unis

# Récapitulatif du marché public

- Les REITs ont commencé l'année lentement, mais après que les principales banques centrales ont commencé à réduire les taux, nous avons assisté à un point d'inflexion, le sentiment des investisseurs s'améliorant nettement au second semestre 2024.
- Une position plus prudente de la Fed sur les réductions de taux en 2025 a entraîné un net recul en décembre, ce qui a fait perdre une grande partie des gains réalisés depuis le début de l'année.

Performance de Global REIT 2024

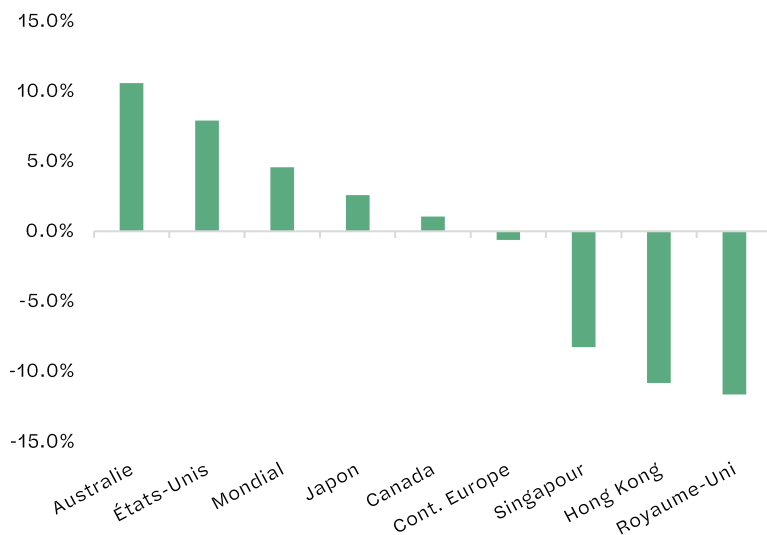




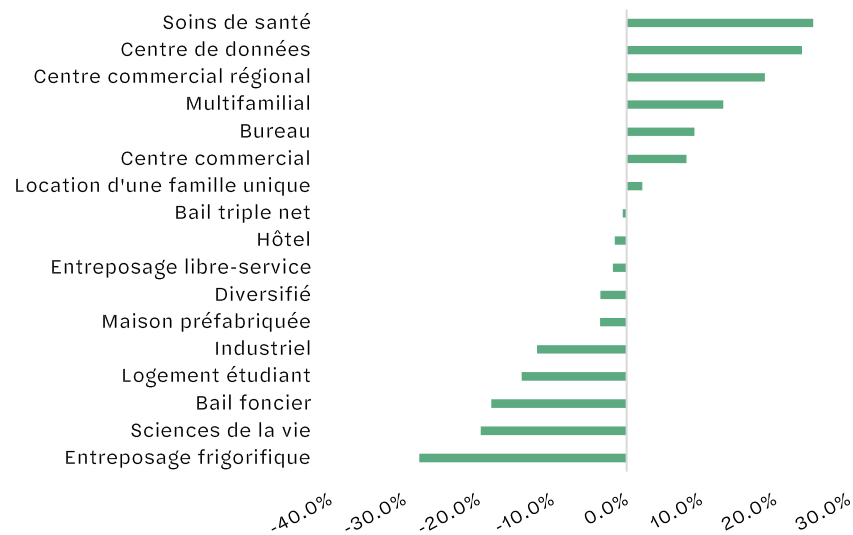
# Récapitulatif du marché public

- L'Australie et les États-Unis ont été les plus performants, grâce à la résistance des dépenses de consommation et à la croissance économique.
- Le Royaume-Uni a pesé sur l'Europe, tandis que Hong Kong a continué à subir les vents contraires du marché immobilier chinois.
- Les secteurs de la santé et des centres de données ont surperformé, bénéficiant des vents contraires de la croissance séculaire.
- Les secteurs de l'entreposage frigorifique, des sciences de la vie et de l'industrie ont sous-performé, l'augmentation de l'offre nouvelle ayant entraîné une hausse des taux d'inoccupation.

**2024 Performance régionale**



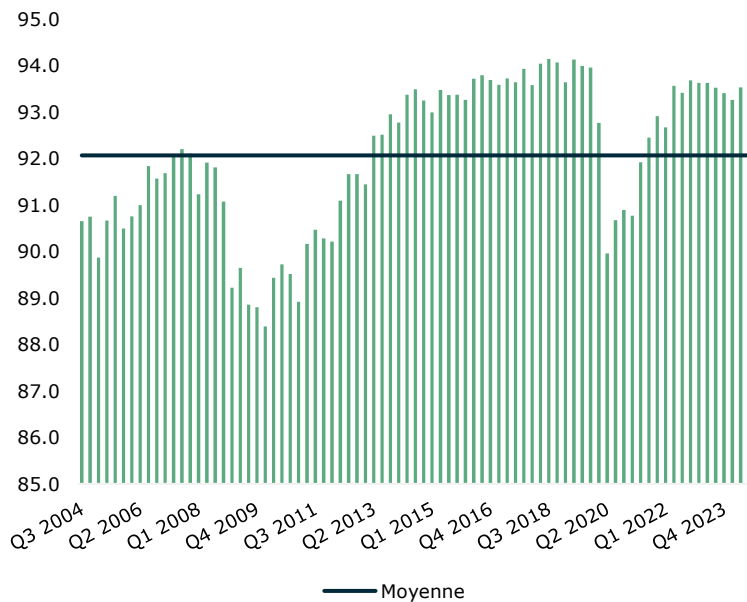
**2024 Performance du secteur**



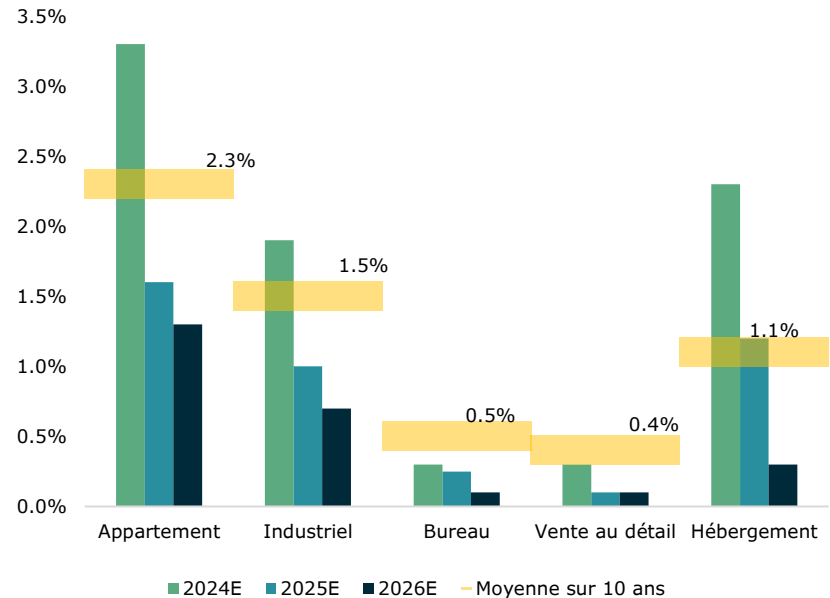
# Des fondamentaux solides

- Les taux d'occupation de tous les types de biens immobiliers aux États-Unis ont atteint ou sont proches des niveaux les plus élevés. Nous observons des tendances similaires au niveau mondial.
- La croissance de nouvelle offre pour les principaux types de biens immobiliers devrait être inférieure à sa moyenne décennale en 2025 et diminuer encore en 2026.

### Taux d'occupation aux États-Unis



### Croissance annuelle de l'offre aux États-Unis



# Nos meilleures idées pour 2025



Centres de données



Résidences pour personnes âgées



Courtiers commerciaux

# Nouveau leadership éclairé

Découvrez notre rapport sur les perspectives mondiales en 2025 : \_\_\_\_\_



Disponible sur notre site web et dans la lettre d'information récapitulative mensuelle du T4





# Dette publique

# Dette publique

## 3 Investissements

AUM du quadrant:  
9 000 000 \$

<b>Marchés</b>	Allemagne	59,2 %
	Norvège	40,8 %
<b>Principaux Secteurs</b>	Diversifié	59,2 %
	Location spécialité / triple net	40,8 %



Pioneer Property Group, Norvège



United Home Group, États-Unis



Obotritia Capital, Allemagne



Merci