



hazelview
INVESTMENTS

T1 2023

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

27 avril 2023

Faits saillants du T1 2023

Le fonds a généré un rendement net de + 0,5 %, principalement grâce aux actions et à la dette privée.

Malgré de nouveaux vents contraires, le marché mondial des FPI a progressé, mais les prix restent fortement déstabilisés.

Les fondamentaux de l'immobilier privé restent solides



Rendement du fonds

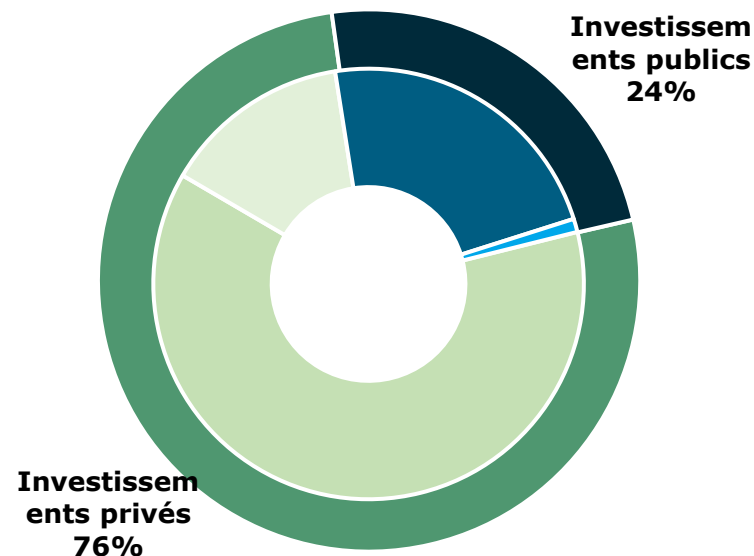
Performances ¹

Cumul trimestriel	Cumul annuel	Depuis la création ² Rendement net annualisé
0,5 %	0,5 %	8,6 %

Attributions par quadrant

Quadrant	T1 Retours bruts ³	% Allocation
Capital privé	0,6 %	62,3 %
Équité publique	2,2 %	22,6 %
Dette privée	2,1 %	14,1 %
Dette publique	-7,8 %	1,0 %

Allocations des quadrants



1. Net des commissions de gestion et de performance 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. Au 31 mars 2023. 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. Au 31 mars 2023

Capital privé

54 investissements
Actifs sous gestion du
quadrant 947 000 000 \$

Marchés	Canada	81,4 %
	États-Unis	17,1 %
	Japon	0,8 %
	Italie	0,7 %

Principaux secteurs	Multifamilial	33,7 %
	Immeuble de bureaux de faible hauteur	15,8 %
	Sciences de la vie	12,2 %
	Résidentiel	8,3 %
	Usage mixte	7,3 %

Toutes les données en date du 31 mars 2023



Portefeuille d'appartements en Saskatchewan, Canada



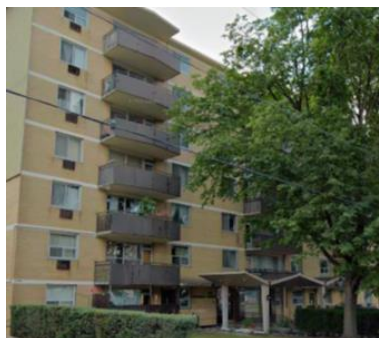
Développement de bureaux Kaslo, Canada



Iqoq, États-Unis

Activité d'investissement

ACQUISITIONS



**Portefeuille d'appartements
canadiens - MRV**
« Kauffman »

Détails de la transaction

Prix d'achat¹ 27 200 000 \$

Date d'achat Janvier 2023

**Période
d'investissement** 60 mois

Lieu Toronto, ON



**Toronto Résidentiel -
Yonge & Woodlawn**

Détails de la transaction

Prix d'achat¹ 30 000 000 \$

Date d'achat Mars 2023

**Période
d'investissement** 28 mois

Lieu Toronto, ON

DISPOSITION



**The Cardiff
Eglinton et Bayview**

Détails de la transaction

Date d'achat T1 2016

Date de clôture T1 2022

**Période
d'investissement** 72 mois

Lieu Toronto, ON

¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

Fondamentaux du marché

Des fondamentaux solides soutiennent une grande partie du paysage canadien

Les systèmes bancaires sont sains et stables

Le marché de la dette présente une forte liquidité



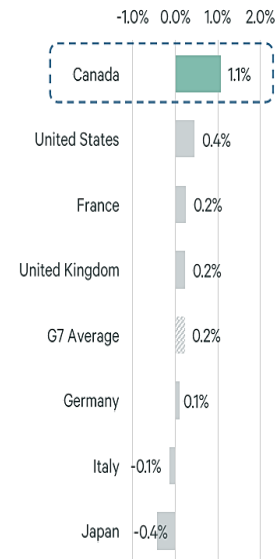
Résidentiel

- La population canadienne augmentera d'environ 10 millions de personnes d'ici 2043 (26,3 %) - la plus forte du G7
- Diminution de la taille des ménages de 0,02 personne (2016-2021) = 30 000 nouveaux logements nécessaires par année
- 730 000 nouveaux ménages nécessaires d'ici à 2024 ; 90 000 en raison de la diminution de la taille des ménages

Population croissante

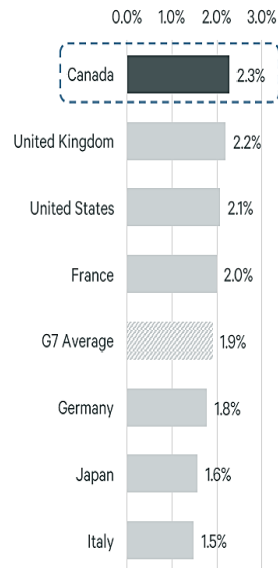
Population Growth

CAGR, Next 5 Years



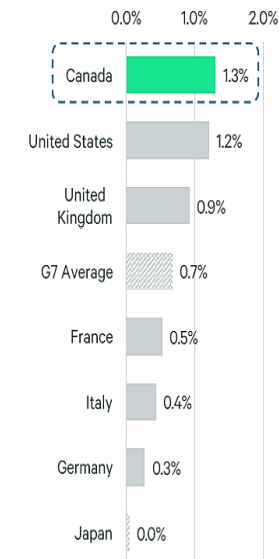
Real GDP Growth

CAGR, Next 5 Years

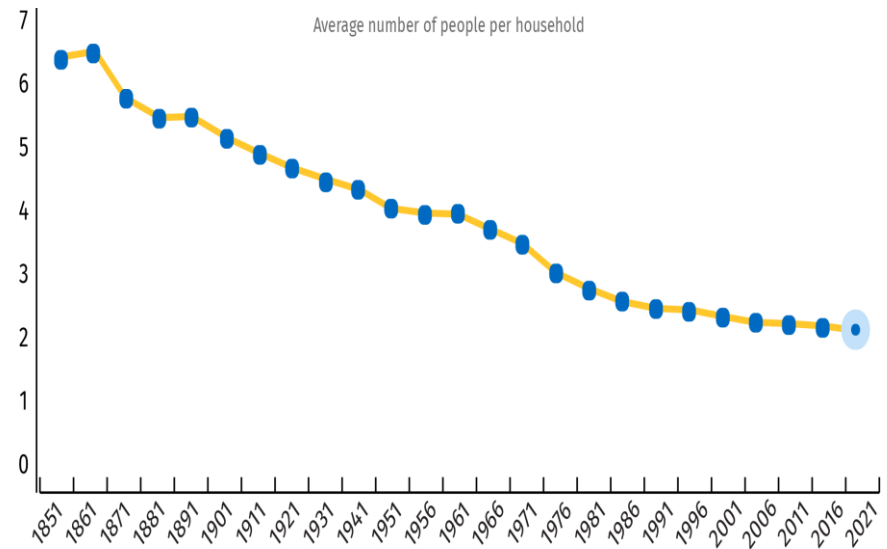


Employment Growth

CAGR, Next 5 Years



Diminution de la taille des ménages



8 ELM



Détails de la transaction

Prix d'achat¹	150 000 000 \$
Date d'achat	Décembre 2021
Période d'investissement	68 mois
Lieu	Toronto, ON

PORTEFEUILLE MRV



Détails de la transaction

VM actuelle (M \$)	800 000 000 \$
Propriétés acquises à ce jour	27
Unités	2 369
Lieu	Toronto, Windsor, Edmonton, Montréal, Halifax

399 YONGE STREET



Détails de la transaction

Prix d'achat¹	63 000 000 \$
Date d'achat	Mai 2022
Période d'investissement	24 mois
Lieu	Toronto, ON

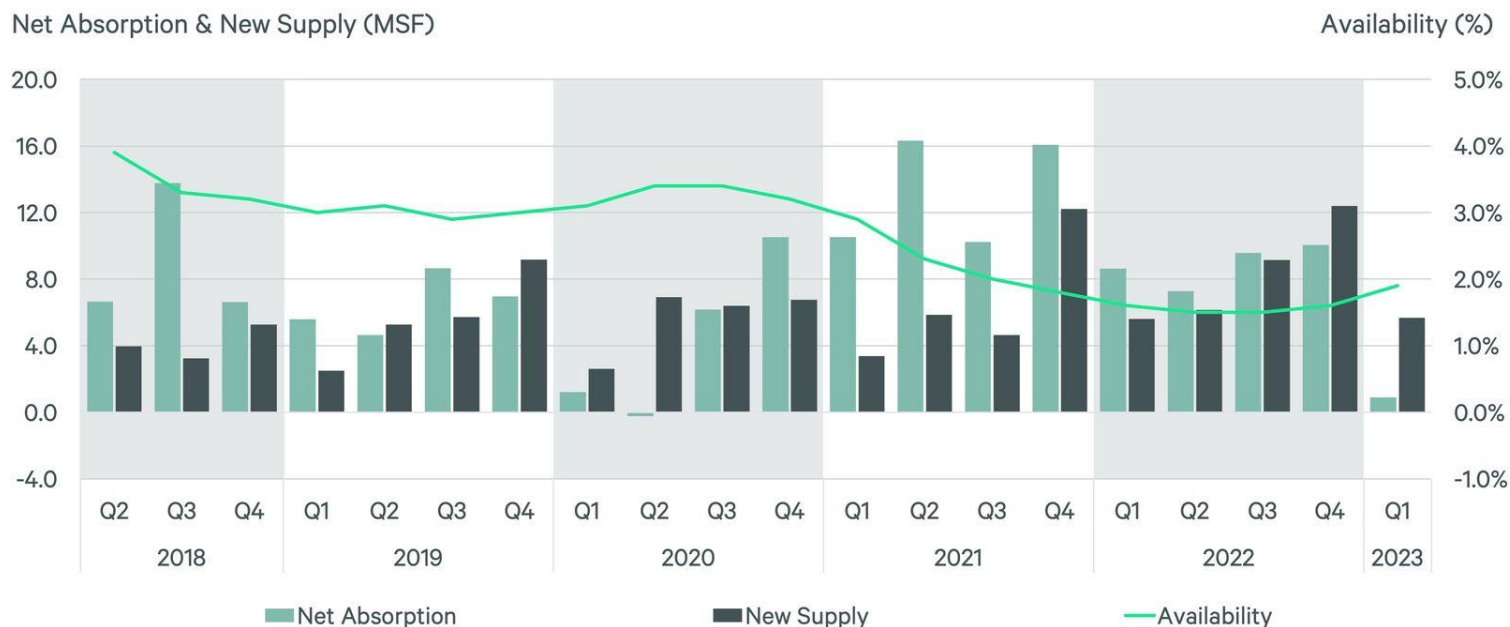
Résidentiel

¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

Industriel

- Taux de disponibilité national 1,9 %¹
- Le loyer moyen national a augmenté de 28,1 % d'une année sur l'autre.
- L'offre nouvelle est tombée à 5,7 millions de pieds carrés au T1 2023, les retards de construction repoussant les dates d'achèvement des projets au prochain trimestre.

Offre et demande industrielles nationales



Source : CBRE

BAYER'S LAKE



Détails de la transaction

Prix d'achat¹	11 800 000 \$
Date d'achat	Août 2022
Période d'investissement	24 mois
Lieu	Halifax, N.-É.

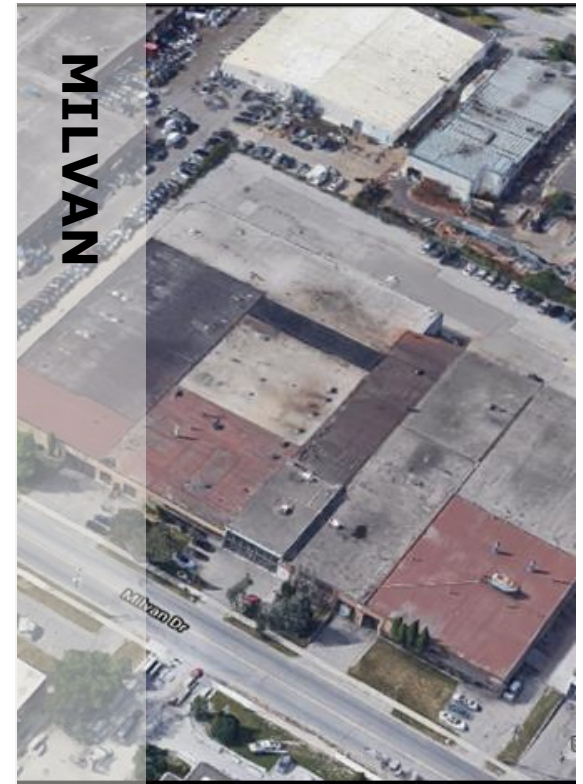
PROPRIÉTÉ ARNOT



Détails de la transaction

Prix d'achat¹	30 300 000 \$
Date d'achat	Mars 2021
Période d'investissement	72 mois
Lieu	Halton Hills, ON

MILVAN



Détails de la transaction

Prix d'achat¹	18 300 000 \$
Date d'achat	Janvier 2022
Période d'investissement	48 mois
Lieu	Toronto, ON

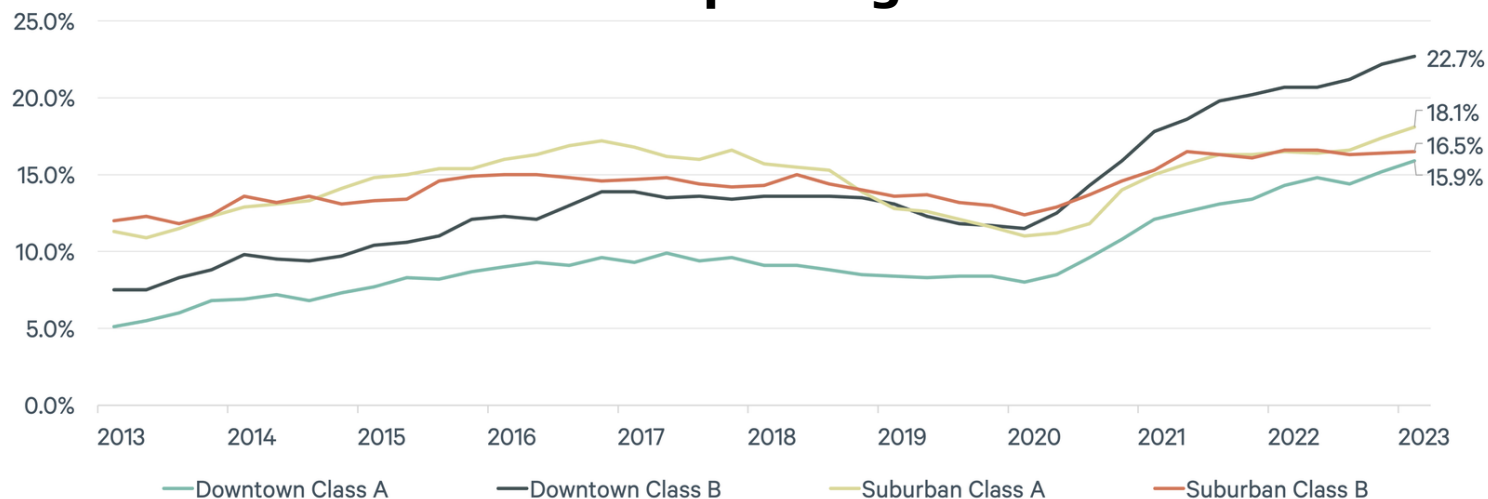
Industriel

¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

Bureau

- Taux d'inoccupation national de 17,7 %¹, les actifs de classe B du centre-ville étant les plus touchés.
- Le nombre de logements vacants a diminué dans certaines villes : London (-60 points de base), Montréal (-20 points de base) et Calgary (-10 points de base) - Le taux d'inoccupation du centre-ville de Calgary a baissé pendant trois trimestres consécutifs.
- La dynamique du « retour au travail » s'intensifie

Taux d'inoccupation au niveau national par segment



Bureau

Forbes

Amazon Return To Office Mandate, And What's Happening With Amazon Stock?

24 février 2023



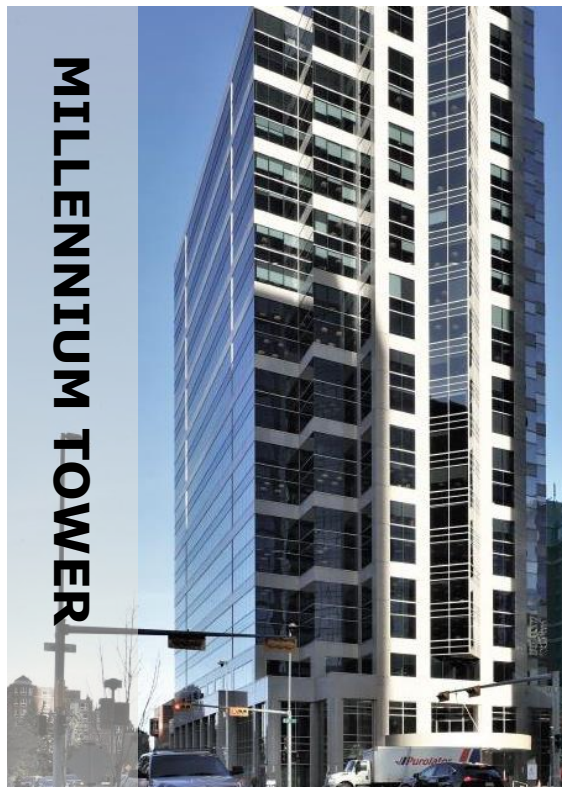
JPMorgan asks senior bankers to return to office for five days a week - memo

12 avril 2023



RBC tells employees to return to the office three or four days a week

21 mars 2023



MILLENNIUM TOWER

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	110 200 000 \$
Date d'achat	Août 2022
Période d'investissement	60 mois
Lieu	Calgary, AB



KASLO

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	73 500 000 \$
Date d'achat	Mars 2019
Période d'investissement	62 mois
Lieu	Vancouver, CB



T3

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	27 000 000 \$
Date d'achat	Février 2019
Période d'investissement	60 mois
Lieu	Toronto, ON

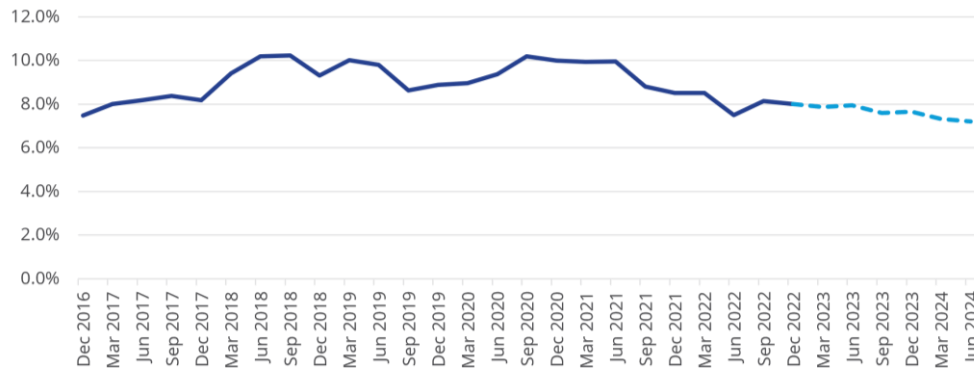
BUREAU

¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

Détail

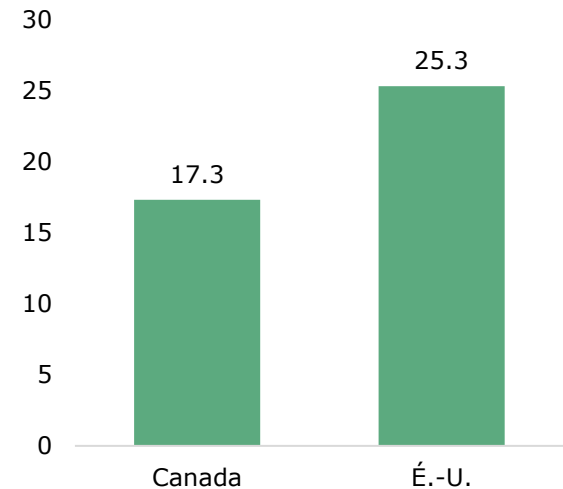
- La plupart des villes canadiennes ont enregistré une stabilité ou une augmentation des loyers des commerces de détail au second semestre 2022
- Augmentation dans 24 marchés et seulement 3 marchés avec une baisse des loyers
- Les propriétés ancrées par des épicerie continuent d'enregistrer de bons résultats
- Le Canada continue d'avoir moins d'espace commercial par habitant que les États-Unis.

Taux d'innocuation de commerce de détail au Canada



Source: MSCI and Colliers

Surface commerciale par habitant





Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	85 000 000 \$
Date d'achat	Décembre 2021
Période d'investissement	60 mois
Lieu	Toronto, ON



Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	56 700 000 \$
Date d'achat	Juin 2022
Période d'investissement	60 mois
Lieu	Ancaster, ON



Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	25 900 000 \$
Date d'achat	Novembre 2021
Période d'investissement	60 mois
Lieu	Ottawa, ON

Détail

¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

Dette privée

37 investissements
Actifs sous gestion du
quadrant 210 000 000 \$

Marchés

Canada	62,7 %
États-Unis	26,5 %
Irlande	10,8 %

Principaux secteurs

Multifamilial	36,2 %
Diversifié	22,6 %
Usage mixte	11,6 %
Soins de santé	11,5 %
Épicerie en plein air	6,8 %



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	9,8 %
RPV moyen	70,4 %

Nom des 10 principaux prêts	Montant (en millions)	Intérêt Taux	Rapport prêt- valeur	% du portefeuille de la dette privée	% des actifs sous gestion au 4e trimestre
É.-U. Portefeuille hypothécaire diversifié	24 600 000 \$	8,8 %	69,80 %	13,3 %	1,9 %
Hypothèque Santé Montréal - Rosemont	21 600 000 \$	10,7 %	95,5 %	11,7 %	1,7 %
Hypothèque à usage mixte à Vancouver - Granville	15 600 000 \$	14,4 %	54,2 %	8,5 %	1,2 %
Dette irlandaise Obligations juniors (diversifiées)	14 000 000 \$	8,0 %	69,20 %	7,6 %	1,1 %
É.-U. Prêt multifamilial - SL2022A	12 200 000 \$	9,0 %	69,1 %	6,6 %	1,0 %
Prêt pour appartement à Vancouver - Renfrew	10 300 000 \$	8,0 %	79,5 %	5,6 %	0,8 %
Hypothèque de bureau à Toronto - Junction	8 800 000 \$	8,8 %	60,9 %	4,2 %	0,7 %
Prêt Multifamilial Langford - McCallum & Spencer	8 300 000 \$	9,0 %	77,5 %	4,0 %	0,7 %
Appartement à Vancouver - Renfrew	7 800 000 \$	8,0 %	90,5 %	4,2 %	0,6 %
Hypothèque multifamiliale à Edmonton - Maclaren	7 500 000 \$	14,4 %	72,8 %	4,1 %	0,6 %
Total	127 300 000 \$			68,9 %	10,0 %

Catégorie	Montant	Nombre de prêts	% du portefeuille de la dette privée	% des actifs sous gestion au 4e trimestre
Dépréciations	0 \$	0	0,0 %	0,0 %
Valeur par défaut	21 600 000 \$	1	11,7 %	1,7 %

Transaction récente

Hypothèque multi-résidentielle
Windsor, ON



Détails de l'investissement

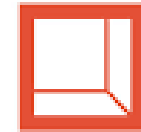
Type de prêt	Première hypothèque
Montant du prêt	5 600 000 \$
Sécurité	Multi-résidentiel
Durée initiale	24 mois
Durée effective	8 mois

Équité publique

45 investissements
Actifs sous gestion du
quadrant 314 000 000 \$

Marché	États-Unis	63,8 %
	Asie-Pacifique	17,4 %
	Europe	16,2 %
	Canada	2,6 %

Principaux secteurs	Industriel	17,7 %
	Multifamilial	17,3 %
	Technologie	16,3 %
	Entreposage libre-service	8,0 %
	Logements locatifs unifamiliaux / Communautés de logements multifamiliaux	5,9 %



**Rexford
Industrial**

Rexford Industrial Realty, États-Unis



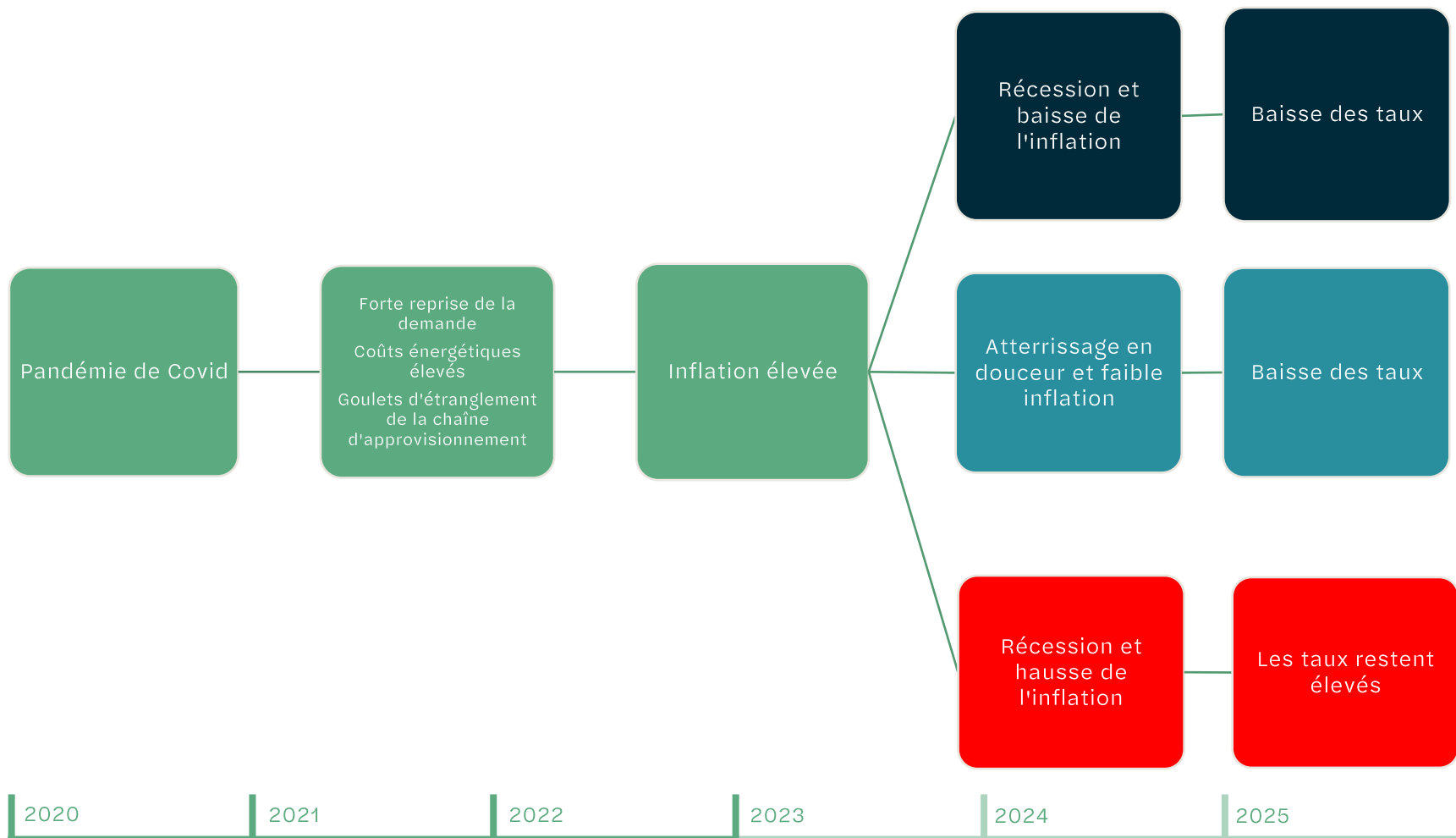
mirvac

Mirvac, Australie

VONOVIA

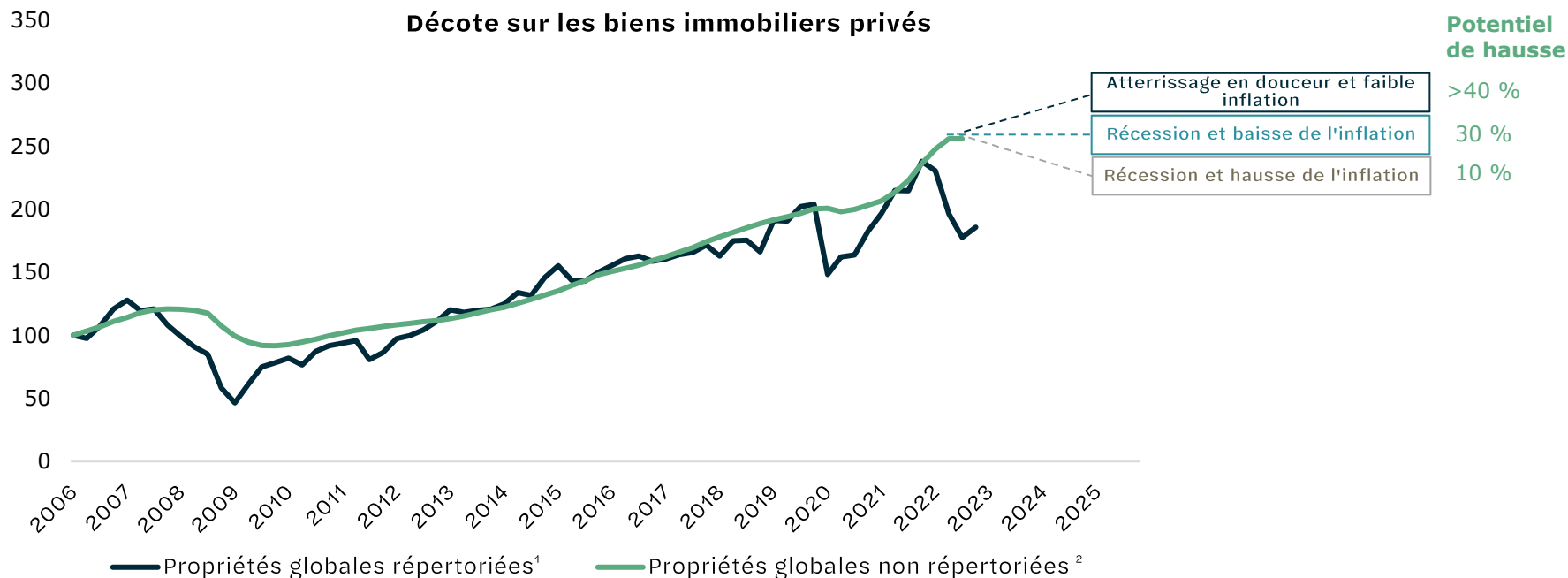
Vonovia, Allemagne

Où en sommes-nous aujourd'hui ?



Qu'est-ce que nous souscrivons ?

- Les rendements des sociétés immobilières cotées en bourse suivent généralement les rendements des actifs immobiliers privés sur le long terme.
- L'écart actuel entre l'immobilier public et privé est le plus important depuis la crise financière mondiale et plus important que pendant la pandémie de COVID-19.
- Même dans le pire des scénarios, celui d'une récession économique accompagnée d'une inflation toujours élevée, l'immobilier répertorié offre un retour sur investissement attrayant.
- Les investisseurs oublient de tenir compte de l'ampleur des coûts déjà pris en compte et se concentrent sur le sentiment négatif.



1. Indice FTSE EPRA/NAREIT Global Local Return du T2 2006 au 23 mars 2023. 2. Indice GREFI All Funds Local Return, données du T2 2006 au 31 décembre 2022.



Comment les lignes convergent-elles ?

FPI par région	Décote par rapport à la valeur intrinsèque	Augmentation potentielle de valeur intrinsèque	Rendement en dividendes actuel	Rendement total potentiel
États-Unis	-19,7 %	24,5 %	3,0 %	27,4 %
Canada	-24,5 %	32,4 %	4,2 %	36,6 %
Europe continentale	-24,8 %	32,9 %	3,9 %	36,8 %
Royaume-Uni	-23,5 %	30,8 %	4,5 %	35,3 %
Australie	-27,0 %	36,9 %	5,3 %	42,2 %
Hong Kong	-16,2 %	19,3 %	4,4 %	23,7 %
Japon	-25,1 %	33,6 %	4,1 %	37,6 %
Singapour	-11,0 %	12,3 %	4,3 %	16,6 %
Global	-21,9 %	28,1 %	3,9 %	32,0 %

Source : Souscription de Hazelview, en date du 23 mars 2023. À des fins d'illustration uniquement. Les données hypothétiques ci-dessus sont fondées sur l'évaluation de Hazelview Securities Inc. et ne sont pas garanties. Le rendement potentiel peut être négatif.



Des bilans solides

Le positionnement de l'endettement des actions immobilières leur permet de traverser la tempête

- Le refinancement de la dette des sociétés immobilières du portefeuille est très limité au cours des 12 prochains mois
- Nous pensons que le coût de la dette restera probablement plus élevé à long terme, mais qu'il sera inférieur aux taux actuels et qu'il pourra être absorbé dans la plupart des cas par la croissance des loyers ou de l'efficacité des portefeuilles.

	Taux d'endettement	Coût moyen de la dette	Années jusqu'à l'échéance	Coût fixe de la dette (%)	Coût supposé de la dette après 10 ans
É.-U.	27,2 %	3,6 %	6,08	87,0 %	4,7 %
Canada	39,6 %	3,3 %	4,47	89,8 %	5,0 %
R.-U.	29,7 %	2,8 %	5,96	88,8 %	3,9 %
Continent	46,9 %	2,0 %	4,91	87,3 %	3,0 %
Japon	52,1 %	0,7 %	4,71	91,5 %	1,0 %
Hong Kong	26,5 %	2,9 %	3,57	53,8 %	3,7 %
Pacifique	30,5 %	3,3 %	4,66	70,1 %	5,3 %
Total	31,3 %	2,6 %	5,01	84,0 %	4,2 %



Dettes publiques

4 investissements Actifs sous gestion du quadrant 15 000 000 \$

Marchés	Allemagne	57,5 %
	Norvège	23,0 %
	États-Unis	19,6 %

Principaux secteurs	Diversifié	57,5 %
	Location spécialité / triple net	23,0 %
	Construction de maisons	19,6 %



Pioneer Property Group, Norvège



ERWE Immobilien, Allemagne



Obotritia Capital, Allemagne

NOUVELLE AFFAIRE

United Homes Group

Résidentiel

Investi dans une obligation convertie cotée en bourse dans United Homes Group

L'un des plus grands constructeurs privés de maisons dans le sud-est des États-Unis

Coupon de 15 % (min. 10 % en espèces)

La convertibilité permet de conserver l'avantage sur les actions ordinaires

The logo for United Homes, featuring the word "UNITED" in blue and red, followed by a dark blue rectangle, and the word "HOMES" in blue and red, preceded by a dark blue rectangle.

Regard vers l'avenir

Investissements publics

Portefeuille positionné pour capitaliser sur une décote importante par rapport à la valeur intrinsèque

Investissements privés

La solidité des fondamentaux, du système bancaire et du marché de la dette au Canada sera à la base du succès



Q&R



hazelview
INVESTMENTS

Merci

Avis de non-responsabilité

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 réels 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.

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

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.