



hazelview
INVESTMENTS

T2 2023

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

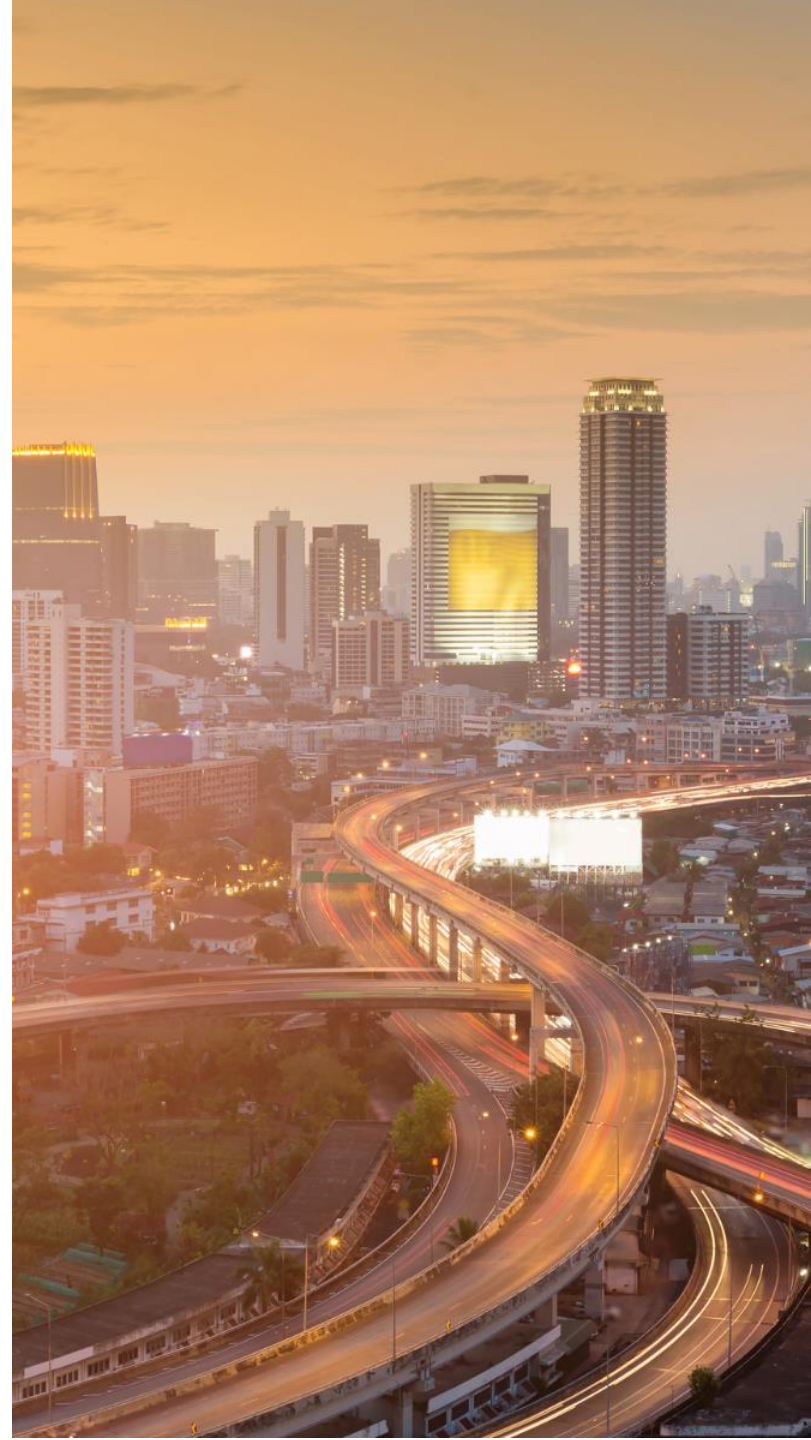
July 24, 2023

Faits saillants du T2 2023

Les économies et la plupart des types de propriétés restent résilients

Les déséquilibres entre l'offre et la demande continuent de soutenir les fondamentaux de l'immobilier

L'incertitude des taux d'intérêt a limité les transactions et affaibli le sentiment des investisseurs



Rendement du fonds

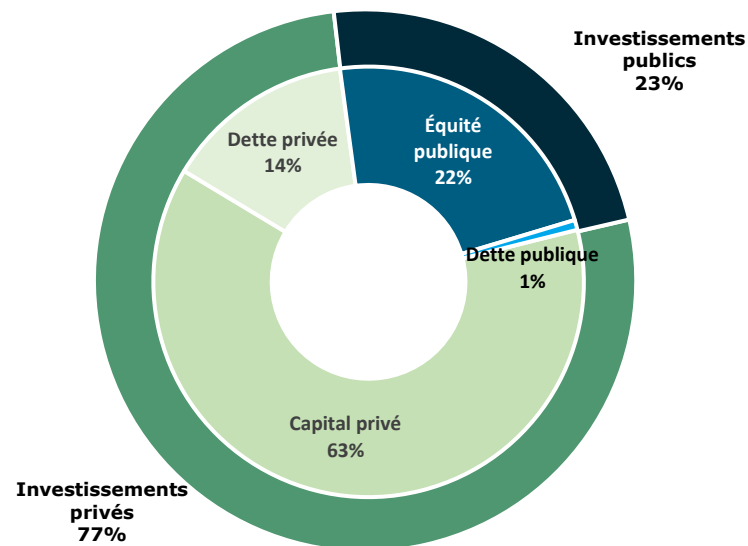
Rendement ¹

| Cumul trimestriel | Cumul annuel | Depuis la création ² Rendement net annualisé |
|-------------------|--------------|--|
| -1,1 % | -0,6 % | 8,3 % |

Attributions par quadrant

| Quadrant | Q2 Revenu brut ³ | Cumul annuel Revenu brut | % Allocation |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| Capital privé | 0,2 % | 0,6 % | 62,5 % |
| Équité publique | -1,6 % | 0,6 % | 22,5 % |
| Dette privée | 1,6 % | 3,9 % | 14,3 % |
| Dette publique | -24,2 % | -30,14 | 0,8 % |

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. En date du 30 juin 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. En date du 30 juin 2023

Mise à jour du rachat

Rachat T2

| | |
|--------------------------------|---|
| Versement total : | 50 000 000 \$ (5 % par classe) |
| Source de financement : | Sortie de l'investissement hypothécaire + titres publics sélectionnés |

Rachat du 3e trimestre à ce jour

| | |
|------------------|---------------|
| Nouveau : | 95 400 000 \$ |
|------------------|---------------|

Prévisions de liquidité

| | |
|--------------------------------|--|
| Budgétisé : | 50 000 000 \$ / trimestre (5 % de la valeur liquidative) |
| Source de financement : | Investissements publics : ~ 200 millions de dollars de recettes nettes |
| | Dette privée : ~ 100 000 000 \$ avec durées de moins de 12 mois |
| | Capital privé : ~ 50 000 000 \$ à 80 000 000 \$ de sorties naturelles cette année |
| | ~ 100 000 000 \$ à 200 000 000 \$ en 2024 |

Capital privé

54 investissements
Actifs sous gestion du
quadrant 923 000 000 \$

Marchés

| | |
|------------|--------|
| Canada | 81,7 % |
| États-Unis | 16,8 % |
| Japon | 0,8 % |
| Italie | 0,6 % |

Principaux secteurs

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Multifamilial | 34,2 % |
| Immeuble de bureaux de faible hauteur | 16,0 % |
| Sciences de la vie | 12,2 % |
| Résidentiel | 8,5 % |
| Usage mixte | 7,7 % |



Portefeuille d'appartements en Saskatchewan, Canada

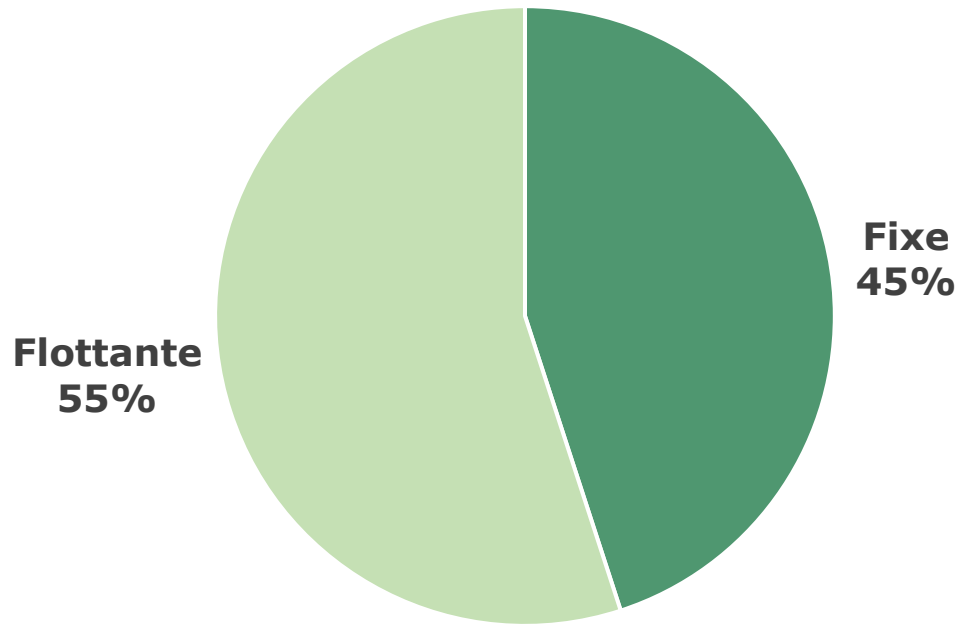


Développement de bureaux Kaslo, Canada



Iqoq, États-Unis

Effet de levier au niveau des actifs



RPV moyen 52 %

Détracteurs de la performance T2



Queen et
Bathurst



Appartements
Seattle



Dundas et
Bloor



Bureaux
Kaslo

T3 Sterling

| | |
|----------------------------|---------------|
| Prix d'achat | 27 000 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 90 % |
| % de la valeur liquidative | 8,2 % |
| Date d'achat | Février 2019 |
| Type d'actif | Bureau |
| Emplacement | Toronto, ON |

Murphy Crossing

| | |
|----------------------------|----------------|
| Prix d'achat | 130 000 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 99,5 % |
| % de la valeur liquidative | 6,1 % |
| Date d'achat | Février 2020 |
| Type d'actif | R&D |
| Emplacement | Milpitas, CA |

Portefeuille MRV

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Prix d'achat | 971 000 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 10,0 % |
| % de la valeur liquidative | 5,2 % |
| Propriétés acquises | 30 (2 742 unités) |
| Type d'actif | Multi-résidentiel |
| Emplacement | Principaux marchés canadiens |

Kaslo

| | |
|----------------------------|---------------|
| Prix d'achat | 73 500 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 66,7 % |
| % de la valeur liquidative | 3,9 % |
| Date d'achat | Mars 2019 |
| Type d'actif | Bureau |
| Emplacement | Kaslo, C.-B. |



nutana tower

640
Heartland

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Prix d'achat | 207 000 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 67,9 % |
| % de la valeur liquidative | 3,7 % |
| Propriétés acquises | 14 (1 076 unités) |
| Type d'actif | Multi-résidentiel |
| Emplacement | Saskatoon et Regina |

A photograph of a modern, multi-story building with large glass windows and balconies, illuminated from within at dusk. The sky is a deep blue with some clouds. The building's architecture features a mix of dark and light tones, with prominent vertical columns and horizontal bands of windows. The foreground shows a paved walkway and some outdoor seating with umbrellas.

IQHQ

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Total du portefeuille | 6,6 milliards \$ |
| Propriété 4Q (%) | 0,7 % |
| % de la valeur liquidative | 3,6 % |
| Nombre de propriétés | 36+ |
| Type d'actif | Sciences de la vie |
| Emplacement | É.-U. |



Northview

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Total du portefeuille | 2,7 milliards \$ |
| Propriété 4Q (%) | 3,9 % |
| % de la valeur liquidative | 3,3 % |
| Nombre de propriétés | 14 000 unités, 1,25 pi ² |
| Type d'actif | Multifamilial |
| Emplacement | É.-U. |



Toronto Usage mixte Wynn

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Total du portefeuille | 151 000 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 45 % |
| % de la valeur liquidative | 3,1 % |
| Nombre de propriétés | 4 |
| Type d'actif | Usage mixte |
| Emplacement | Grande Région de Toronto |

Rideau et Chapel

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Prix d'achat | 144 500 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 47,5 % |
| Date d'achat | Octobre 2019 |
| Période d'investissement | 36 mois |
| Type d'actif | Multi-résidentiel |
| Emplacement | Ottawa, ON |

Hôtel Calgary

| | |
|--------------------------|---------------|
| Prix d'achat | 75 500 000 \$ |
| Propriété 4Q (%) | 100 % |
| Date d'achat | Octobre 2019 |
| Période d'investissement | 36 mois |
| Type d'actif | Hôtel |
| Emplacement | Calgary, AB |

Dette privée

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

Marchés

| | |
|------------|--------|
| Canada | 70,2 % |
| États-Unis | 21,2 % |
| Irlande | 8,6 % |

Principaux secteurs

| | |
|----------------|--------|
| Multifamilial | 37,6 % |
| Diversifié | 19,1 % |
| Usage mixte | 10,6 % |
| Soins de santé | 10,2 % |
| Industriel | 5,9 % |



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 | 10,1 % |
| RPV moyen | 71,4 % |
| Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance | 16,5 |
| Fixe vs flottant | 40 % / 60 % |

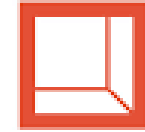
| Nom des 10 principaux prêts | Montant (en millions) | Intérêt Taux | RPV | % du secteur privé Portefeuille de la dette | % des actifs sous gestion au 4e trimestre |
|---|--------------------------|-----------------|--------|--|---|
| Portefeuille hypothécaire diversifié É.-U. | 24 400 000 \$ | 9,2 % | 70,6 % | 11,6 % | 2,1 % |
| Hypothèque Santé Montréal - Rosemont | 21 600 000 \$ | 10,9 % | 92,9 % | 10,2 % | 1,9 % |
| Hypothèque à usage mixte à Vancouver - Granville | 15 800 000 \$ | 14,6 % | 54,0 % | 7,5 % | 1,4 % |
| Prêt multifamilial - SL2022A | 11 900 000 \$ | 9,0 % | 69,1 % | 5,7 % | 1,0 % |
| Dette irlandaise débentures rang inférieur (diversifié) | 11 700 000 \$ | 8,0 % | 74,7 % | 5,5 % | 1,0 % |
| Prêt pour appartement à Vancouver - Renfrew | 10 300 000 \$ | 8,0 % | 80,0 % | 4,9 % | 0,9 % |
| Hypothèque de bureau à Toronto - Junction | 8 800 000 \$ | 8,8 % | 60,9 % | 4,2 % | 0,8 % |
| Hypothèque industrielle Toronto - Wendall et 401 | 8 400 000 \$ | 8,0 % | 91,4 % | 4,0 % | 0,7 % |
| The Molnar Group | 8 300 000 \$ | 9,0 % | 77,5 % | 4,0 % | 0,7 % |
| Prêt Multifamilial Langford - McCallum et Spencer | 5 800 000 \$ | 12,6 % | 74,0 % | 2,7 % | 0,5 % |
| Total | 126 900 000 \$ | | | 60,3 % | 11,0 % |

Équité publique

50 investissements
Actifs sous gestion du
quadrant 332 000 000 \$

| | | |
|---------------|----------------|--------|
| Marché | États-Unis | 61,2 % |
| | Asie-Pacifique | 20,6 % |
| | Europe | 15,4 % |
| | Canada | 2,8 % |

| | | |
|----------------------------|---------------------------|--------|
| Principaux secteurs | Technologie | 17,0 % |
| | Multifamilial | 15,8 % |
| | Industriel | 13,9 % |
| | Diversifié | 7,6 % |
| | Entreposage libre-service | 7,3 % |



**Rexford
Industrial**

Rexford Industrial Realty, États-Unis



Mirvac, Australie

VONOVIA

Vonovia, Allemagne

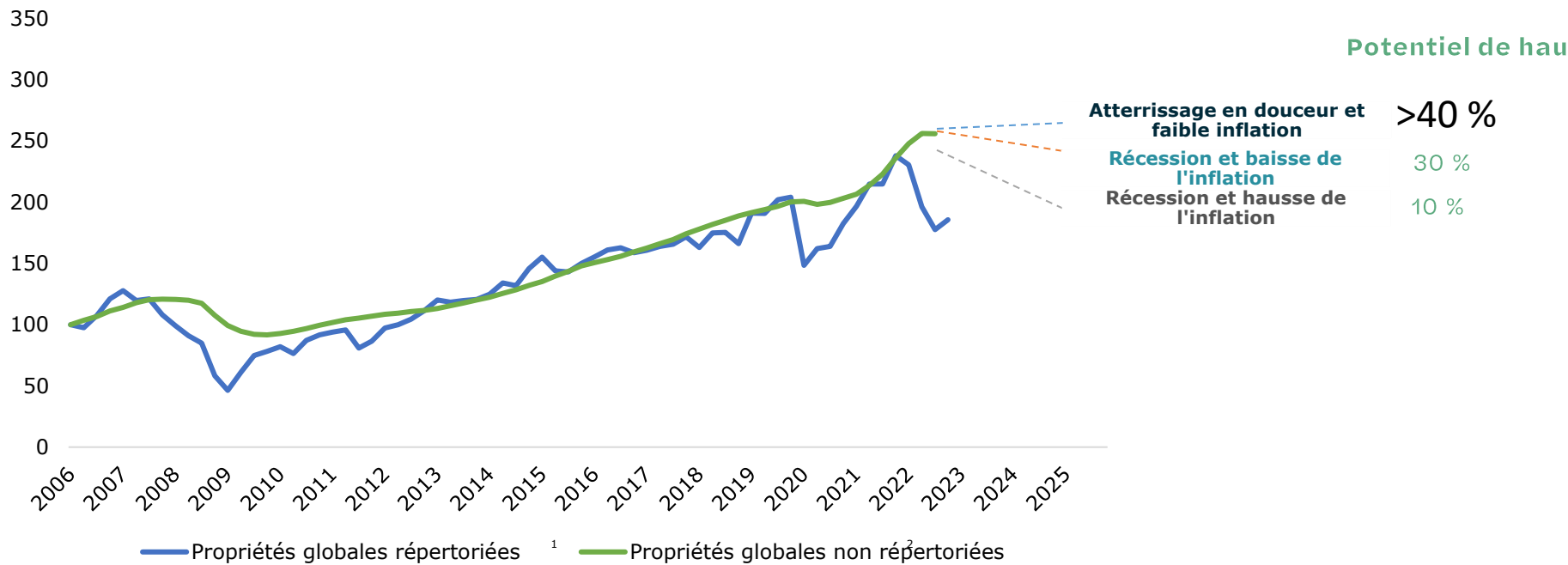
Aperçu du portefeuille d'actions cotées en bourse

| Marché | Décote/prime par rapport à la VAL | Dette nette / VE | Croissance du RPA cumul. estimé (23 et 24) |
|---------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| Australie | -19 % | 25 % | 6,6 % |
| Hong Kong | -25 % | 30 % | 9,5 % |
| Japon | -11 % | 42 % | 4,6 % |
| Singapour | -11 % | 39 % | 4,5 % |
| Europe continentale | -23 % | 45 % | 6,4 % |
| Royaume-Uni | -25 % | 36 % | 6,7 % |
| Canada | -22 % | 42 % | 2,6 % |
| États-Unis | -15 % | 28 % | 8,6 % |
| Global | -20 % | 32 % | 7,7 % |

| Secteur | Décote/prime par rapport à la VAL | Dette nette / VE | Croissance du RPA cumul. estimé (23 et 24) |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| Bureau | -26 % | 42 % | 2,2 % |
| Détail | -21 % | 36 % | 2,8 % |
| Industriel | -15 % | 30 % | 10,4 % |
| Multifamilial | -23 % | 25 % | 3,4 % |
| Hôtel | -22 % | 27 % | 9,6 % |
| Tours de téléphonie cellulaire | -37 % | 29 % | 6,1 % |
| Centres de données | -13 % | 22 % | 7,0 % |
| Entreposage libre-service | -22 % | 20 % | 6,7 % |
| Global | -20 % | 32 % | 7,7 % |

Occasion d'escompte

Décote sur les biens immobiliers privés



Dette publique

4 investissements Actifs sous gestion du quadrant 11 000 000 \$

| | | |
|----------------|------------|--------|
| Marchés | États-Unis | 35,3 % |
| | Allemagne | 35,1 % |
| | Norvège | 29,5 % |

| | | |
|----------------------------|-------------------------|--------|
| Principaux secteurs | Construction de maisons | 35,3 % |
| | Diversifié | 35,1 % |
| | Spécialité | 29,5 % |



Pioneer Property Group, Norvège



United Home Group, États-Unis



Obotritia Capital, Allemagne

Discussions
hebdomadaires
de
30
minutes

Période de
questions



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 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.

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.