

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



T4 2022

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

2 février 2023

Faits saillants de 2022

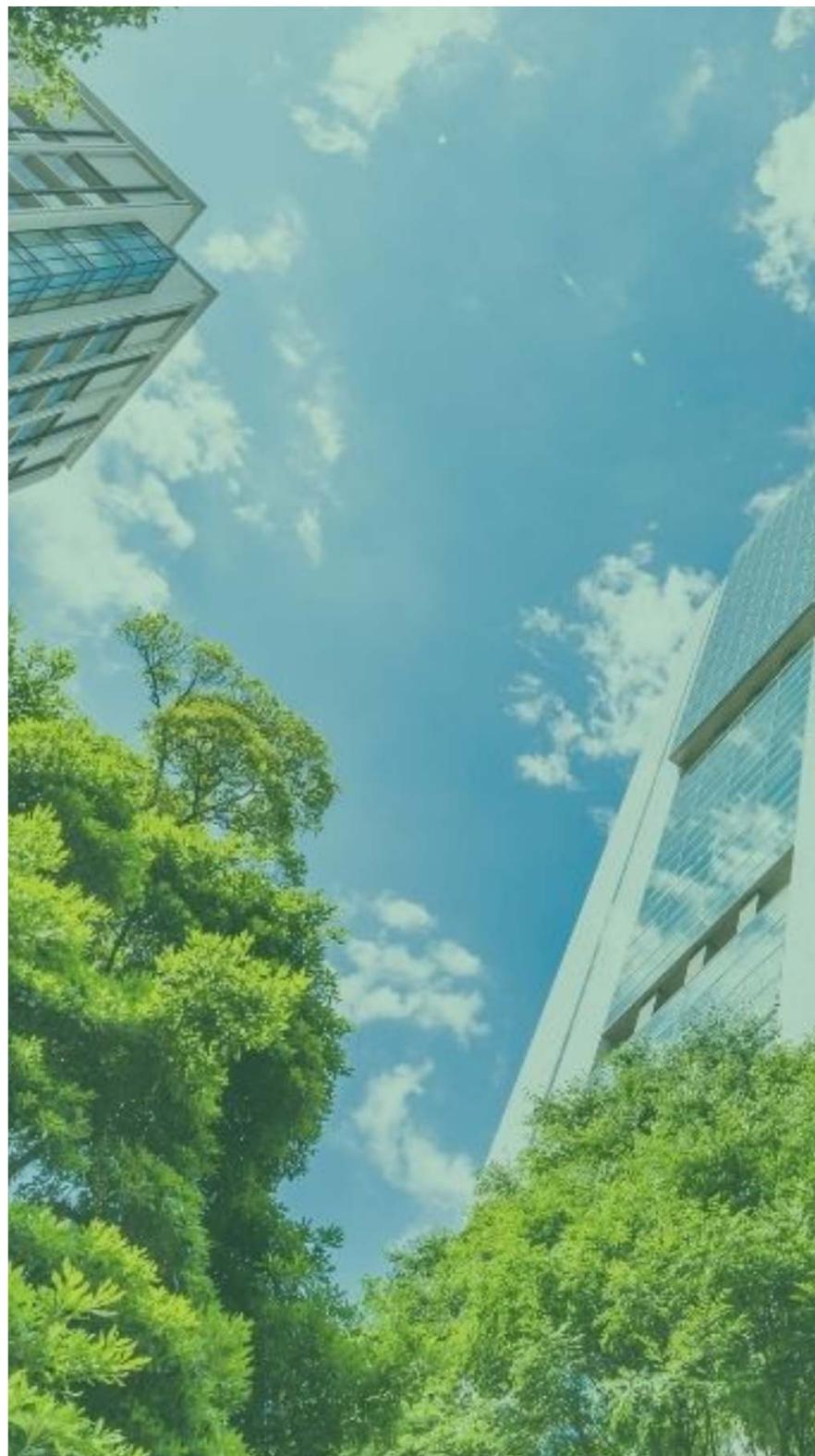
Le fonds a généré un **rendement net de 0,9 %** en 2022 malgré des vents contraires macroéconomiques exceptionnels

Les FPI mondiales ont connu la 2ème pire performance en 30+ ans d'histoire

Les investissements immobiliers privés, bien qu'ils ne soient pas à l'abri, sont restés résilients

Investissement institutionnel de 200 000 000 \$ dans de nouvelles unités d'actions privilégiées

La liquidité du fonds est demeurée robuste, permettant des **rachats entièrement satisfaits jusqu'en 2022 et depuis sa création**



Rendement du fonds

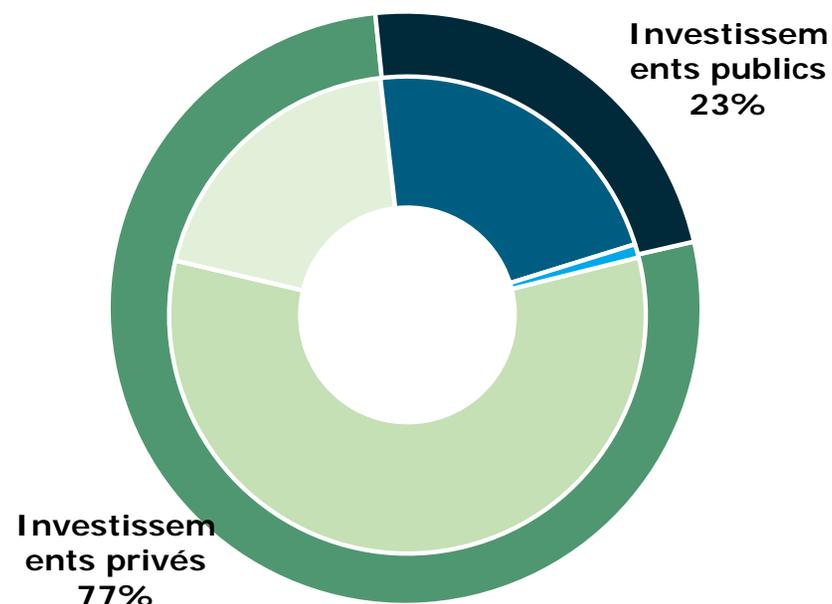
Performances¹

Cumul trimestriel	Cumul annuel	Depuis la création ² Rendement net annualisé
3,8 %	0,9 %	8,7 %

Attributions par quadrant

Quadrant	2022 Rendements bruts ³	T4 Retours Bruts ³	% Allocation
Capital privé	15,7 %	3,3 %	57,5 %
Équité publique	-22,1 %	6,0 %	22,0 %
Dette privée	11,2 %	2,7 %	19,5 %
Dette publique	-19,2 %	0,6 %	0,9 %

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 31 décembre 2022. 2. Date de création du 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 31 décembre 2022.

Capital privé

- 53 investissements / 891 000 000 \$
- 7 sorties / 9 nouveaux
- 15,7 % Rendement brut 2022

Marchés	Canada	80,7 %
	États-Unis	18,1 %
	Italie	0,6 %
	Japon	0,7 %

Principaux secteurs	Multifamilial	32,6 %
	Immeuble de bureaux de faible hauteur	16,5 %
	Sciences de la vie	12,9 %
	Résidentiel	8,4 %
	Usage mixte	7,7 %

Toutes les données au 31 décembre 2022



Portefeuille d'appartements en Saskatchewan, Canada



Développement du bureau Kaslo, Canada



IQHQ, États-Unis

T3

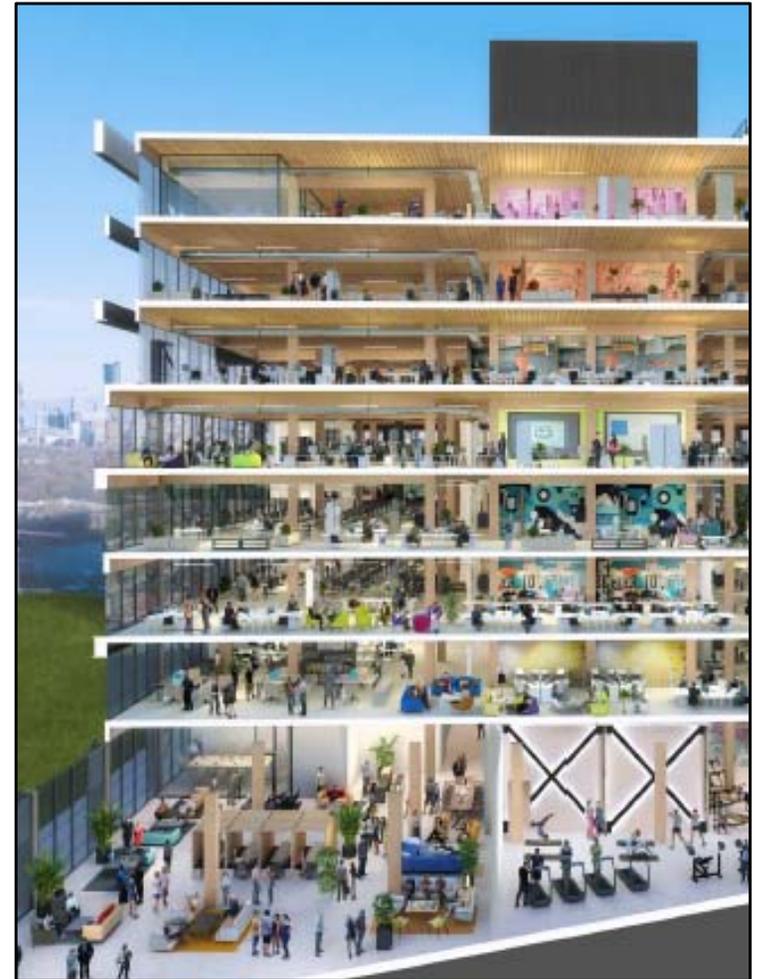
Bureau, Toronto, ON

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	27 000 000 \$
Date d'achat	Février 2019
Période d'investissement	72 mois

Les travaux de construction ont débuté en mai 2022, avec une date d'achèvement ciblée de juillet 2023.

Demande de densité supplémentaire soumise à l'été 2022



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

Murphy Crossing

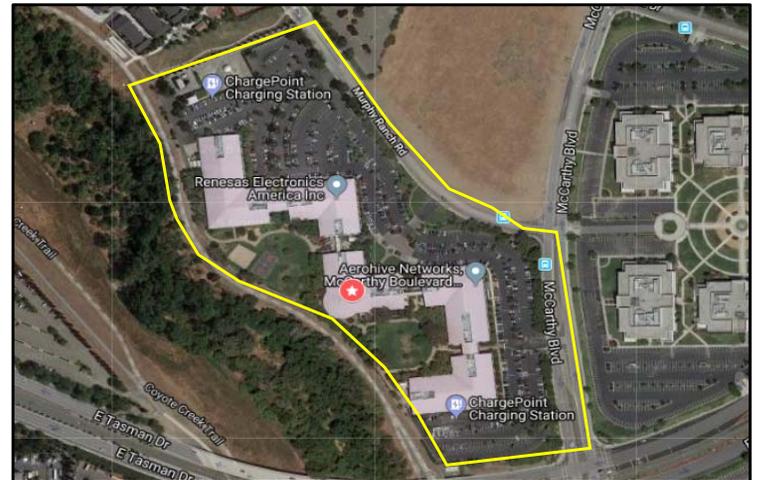
Bureau, Milpitas, CA

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	136 800 000 \$
Date d'achat	Février 2020
Période d'investissement	60 mois

100 % occupé, ce qui se traduit par de solides rendements en espèces

Dettes à long terme, inférieure au taux fixe CMBS du marché



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

Kaslo

Bureau, Vancouver, C.-B.

Détails de la transaction

Prix d'achat (les deux terrains) ¹	73 500 000 \$
Date d'achat	Mars 2019
Période d'investissement	62 mois

Une évaluation a été réalisée en octobre 2022, ce qui a entraîné une augmentation de la valeur.

Actuellement sous contrat pour la vente d'une partie de l'immeuble de bureaux



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

Heartland

Multi-résidentiel – Saskatoon et Regina, SK

Détails de la transaction

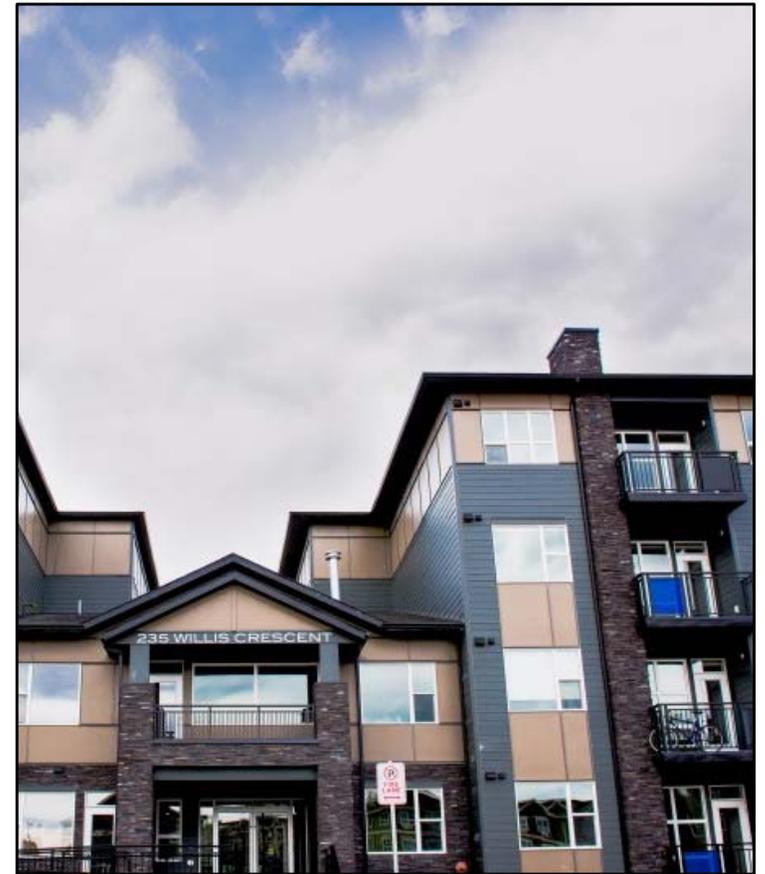
Prix d'achat¹ 207 000 000 \$

Date d'achat Avril 2022

Période d'investissement 60 mois

Solide rendement du bénéfice d'exploitation net par rapport à la souscription

Plans en cours pour garantir la dette SCHL à long terme à des taux avantageux



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

Rideau et Chapel

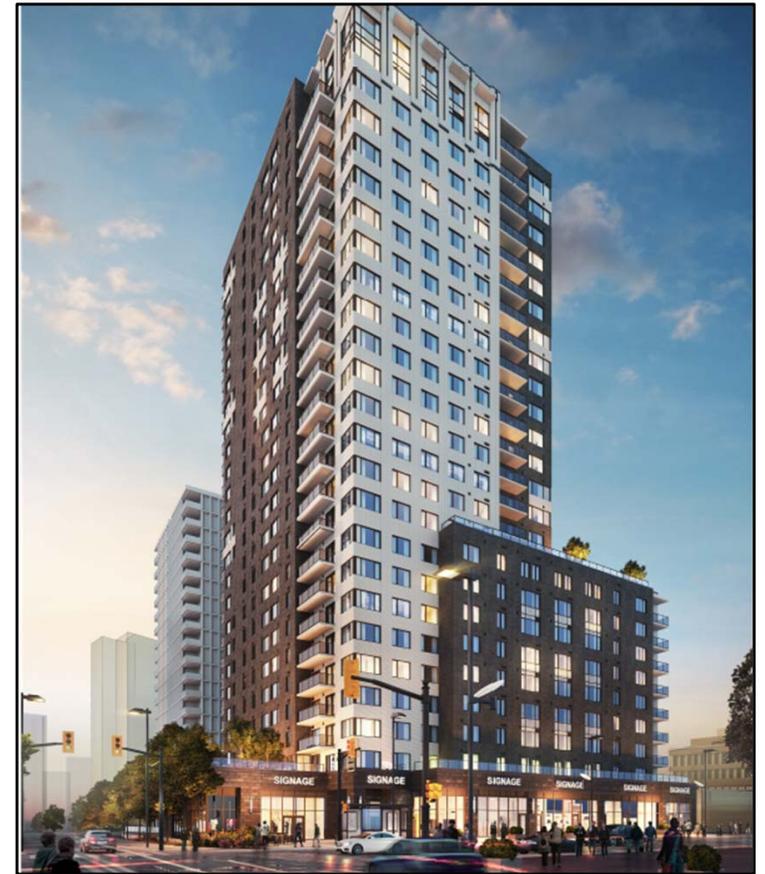
Multi-résidentiel - Ottawa, ON

Détails de la transaction

Prix d'achat ¹	144 500 000 \$
Date d'achat	Octobre 2019
Période d'investissement	36 mois

Cet actif a été reclassé comme immeuble productif de revenus et a connu une augmentation de la valeur

Construction achevée dans les délais et le budget prévus

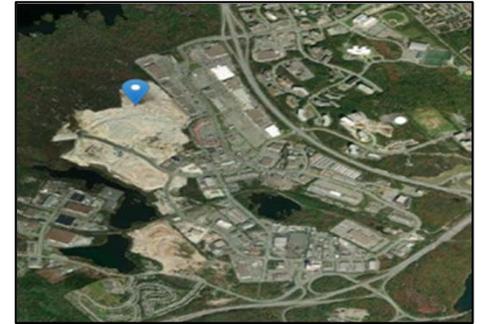


¹Exclut les taxes de transfert foncier et les frais de clôture

5 étoiles montantes

■ % d'achèvement

Bayers Lake
Halifax, N.-É.
Développement



8 Elm
Toronto, ON
Développement



5 étoiles montantes

■ % d'achèvement
■ Estimation du potentiel de hausse restant

399 Yonge
Toronto, ON
Droits fonciers



Kingston Road et Guildwood
Toronto, ON
Usage mixte



Royal Oak
Burnaby, C.-B.
Usage mixte



Où voyons-nous des possibilités au Canada ?

SECTEURS

Séculier

- Multi-résidentiel
- Industriel

Opportuniste

- Bureau
- Détail

STRATÉGIE

- Valeur ajoutée
- Droits fonciers / Rezonage
- Développement

Dette privée

- 41 investissements / 302 000 000 \$
- 24 sorties / 21 nouveaux
- 11,2 % Rendement brut 2022

Marchés	Canada	75,3 %
	États-Unis	17,6 %
	Irlande	7,1 %

Principaux secteurs	Multifamilial	35,0 %
	Diversifié	14,6 %
	Épicerie en plein air	10,1 %
	Industriel	9,9 %
	Usage mixte	8,6 %



Bloor et Beamish, Canada



Rivermeade, Irlande



Centre d'achats à Chicago, États-Unis

Transactions récentes



Actif	E2 Condos
Montant du prêt	1 300 000 \$
Lieu	Toronto, ON
Type de prêt	Deuxième hypothèque
Sécurité	Multi-résidentiel
Durée	38 mois



Actif	Installation du village de transit de Weststone
Montant du prêt	5 100 000 \$
Lieu	Surrey, C.-B.
Type de prêt	Deuxième hypothèque
Sécurité	Multi-résidentiel
Durée	19 mois

Équité publique

46 investissements

**Actifs sous gestion du quadrant
314 000 000 \$**

Marché	États-Unis	63,2 %
	Asie-Pacifique	17,6 %
	Europe	17,4 %
	Canada	1,8 %
Principaux secteurs	Industriel	21,4 %
	FPI technologiques	17,7 %
	Multifamilial	12,6 %
	Soins de santé	5,9 %
	Diversifié	5,8 %



Radius Global Infrastructure, États-Unis



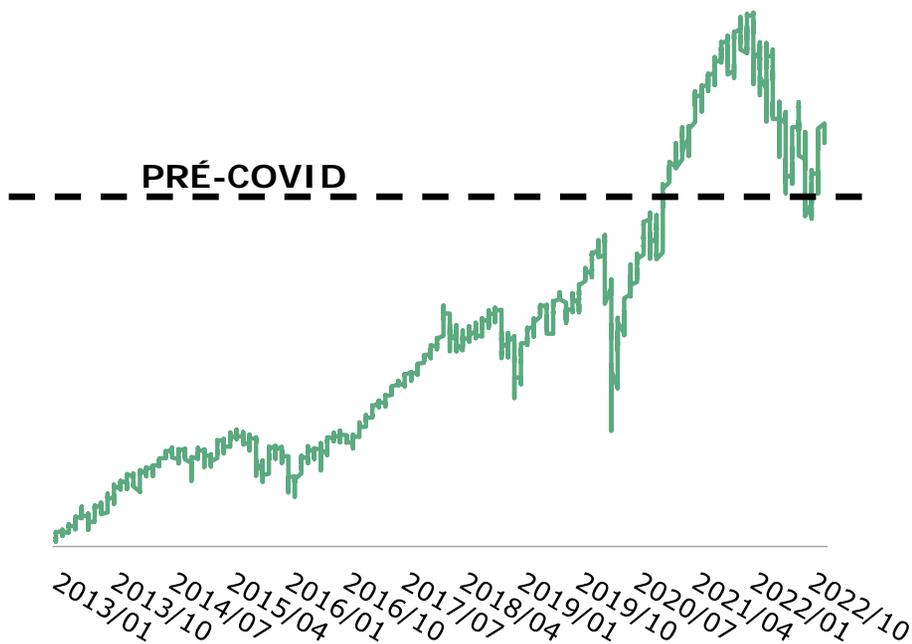
Mirvac, Australie



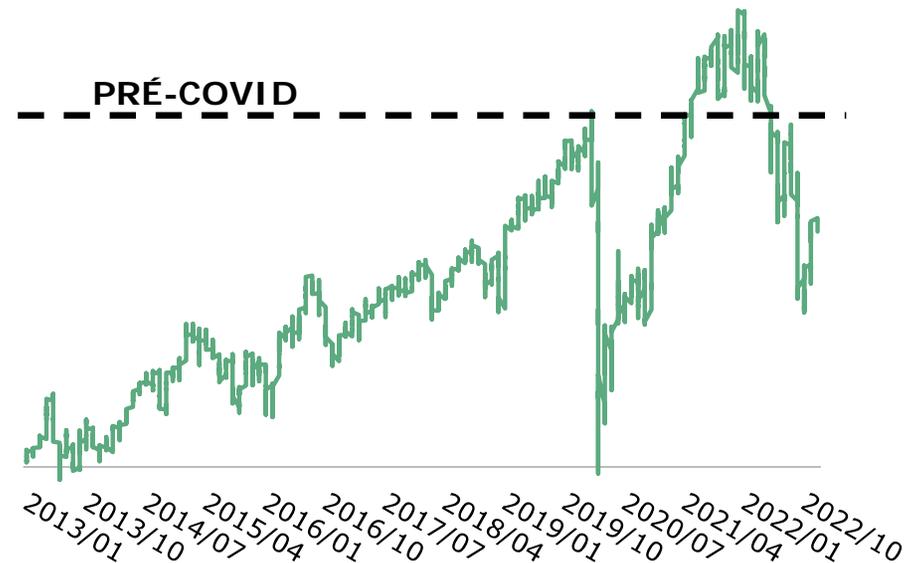
Vonovia, Allemagne

Par rapport aux actions publiques

Rendement des marchés boursiers mondiaux



Rendement du marché mondial des FPI



Par rapport aux évaluations de Hazelview

Projections de Hazelview

Compte tenu de l'augmentation actuelle du coût de la dette et des capitaux propres, notre modèle d'évaluation suggère une hausse d'environ 20 % de nos estimations de la valeur liquidative prévisionnelle.

	Décote sur la valeur intrinsèque Valeur	Potentiel de croissance de la valeur intrinsèque	Dividende actuel Rendement	Rendement total potentiel
FPI mondiales Univers	-16,1 %	19,2 %	3,6 %	22,8 %
Selon la géographie	Décote sur la valeur intrinsèque Valeur	Potentiel de croissance de la valeur intrinsèque	Dividende actuel Rendement	Rendement total potentiel
États-Unis	-13,3 %	15,3 %	3,2 %	18,5 %
Canada	-14,7 %	17,2 %	4,5 %	21,7 %
Europe continentale	-15,5 %	18,4 %	3,8 %	22,2 %
Royaume-Uni	-15,3 %	18,0 %	4,0 %	22,0 %
Australie	-13,5 %	15,6 %	4,3 %	19,9 %
Hong Kong	-33,8 %	51,0 %	5,2 %	56,2 %
Japon	-17,5 %	21,2 %	3,2 %	24,4 %
Singapour	-8,4 %	9,2 %	4,6 %	13,8 %

2022 vs 2023

2022

- Croissance économique résiliente
- Inflation élevée
- Politique monétaire belliciste

2023

- Croissance plus faible
- Modération de l'inflation
- Fin des hausses de taux

Catalyseurs du changement

01

Les vents contraires des taux d'intérêt se dissipent

02

Les bénéfices des FPI dépassent les attentes mitigées

03

Les fusions et acquisitions fournissent une plateforme pour l'évaluation

Principales possibilités d'investissement en 2023

États-Unis

Rexford Industrial Realty
Radius Global Infrastructure



Europe

Vonovia
Cellnex



Asie-Pacifique

Swire Properties
Mirvac



Dette publique

3 investissements

Actifs sous gestion du quadrant
14 000 000 \$

Marchés	Allemagne	72,7 %
	Norvège	27,3 %

Principaux secteurs	Diversifié	72,7 %
	Location spécialité / triple net	27,3 %



Pioneer Property Group, Norvège



ERWE Immobilien, Allemagne



Obotritia Capital, Allemagne

Regard vers l'avenir

Investissements publics

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

Investissements privés

Potentiel de hausse intégré grâce à l'avancement des stratégies à valeur ajoutée et à la récolte d'investissements qui ont atteint leur plein potentiel

Gestion de portefeuille

Recycler stratégiquement le capital pour tirer parti des opportunités actuelles tout en optimisant le rendement et la liquidité

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.