

États financiers

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

Hazelview Global Real Estate Fund



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de
Hazelview Global Real Estate Fund

(le « Fonds »)

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023, et les états du résultat global, les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de la direction sur le rendement du Fonds. Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de la direction sur le rendement du Fonds avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young S.N.L./S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés
Experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
28 février 2025

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de la situation financière

Aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2024	2023
ACTIF		
Actifs courants		
Placements à la juste valeur	97 344 \$	102 252 \$
Profit latent sur les contrats de change à terme	11	609
Trésorerie	366	248
Souscriptions à recevoir	35	184
Dividendes et intérêts à recevoir	1 370	794
Montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus	601	573
Autres actifs et créances	58	138
	99 785	104 798
PASSIF		
Passifs courants		
Perte latente sur les contrats de change à terme	419	56
Créditeurs et charges à payer	156	140
Rachats à payer	4	46
Montant à verser au gestionnaire (note 6)	106	115
	685	357
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	99 100 \$	104 441 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série A	28 832 \$	30 200 \$
Série AX	1 058	1 064
Série AY	12 403	12 321
Série F	28 752	33 552
Série F85	17 529	16 773
Série FT6.5	39	40
Série FX	283	280
Série FY	514	499
Série M	5 037	5 814
Série S	4 523	3 763
Série T6.5	130	135
	99 100 \$	104 441 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de la situation financière (suite)

Aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2024	2023
Parts en circulation (note 7)		
Série A	4 076 410	4 246 775
Série AX	149 392	149 392
Série AY	1 739 011	1 723 120
Série F	3 732 076	4 395 710
Série F85	2 332 048	2 252 164
Série FT6.5	5 972	5 972
Série FX	38 348	38 348
Série FY	66 309	65 329
Série M	661 778	773 943
Série S	546 665	462 360
Série T6.5	22 564	22 564
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série		
Série A	7,07 \$	7,11 \$
Série AX	7,09	7,12
Série AY	7,13	7,15
Série F	7,70	7,63
Série F85	7,52	7,45
Série FT6.5	6,59	6,74
Série FX	7,38	7,30
Série FY	7,75	7,64
Série M	7,61	7,51
Série S	8,27	8,14
Série T6.5	5,75	6,00

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États du résultat global

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2024		2023
Produits (pertes)			
Produits de dividendes	3 999	\$	3 906
Produits d'intérêts et autres produits aux fins de distribution	603		457
Variation de la plus-value latente des placements et dérivés	1 450		11 667
Profit net réalisé (perte nette réalisée) à la vente de placements et dérivés	3 943		(3 666)
	9 995		12 364
Charges			
Frais de gestion (note 6)	1 380		1 520
Retenues d'impôt	340		332
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	312		383
Charges administratives du Fonds	264		187
Honoraires d'audit	90		75
Honoraires juridiques	59		29
Droits de garde	51		54
Honoraires professionnels	39		52
Honoraires des membres du comité d'examen indépendant	30		29
Frais et intérêts bancaires	16		30
	2 581		2 691
Montant pris en charge par le gestionnaire et sa société affiliée (note 6)	(22)		(10)
	2 559		2 681
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	7 436	\$	9 683
			\$
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série (note 10)			
Série A	1 955	\$	2 565
Série AX	74		88
Série AY	899		1 080
Série F	2 269		3 341
Série F85	1 386		1 735
Série FT6.5	3		4
Série FX	23		35
Série FY	42		48
Série M	398		432
Série S	378		350
Série T6.5	9		5
	7 436	\$	9 683
			\$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États du résultat global (suite)

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2024	2023
Augmentation de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables (note 10)		
Série A	0,48 \$	0,57 \$
Série AX	0,49	0,60
Série AY	0,52	0,61
Série F	0,57	0,65
Série F85	0,61	0,66
Série FT6.5	0,53	0,69
Série FX	0,59	0,76
Série FY	0,63	0,74
Série M	0,58	0,63
Série S	0,74	0,78
Série T6.5	0,40	0,22

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

États de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de l'exercice	Produit de l'émission de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Distributions aux porteurs de parts – Des produits de placement nets	Distributions aux porteurs de parts – Du remboursement de capital	Réinvestis- sement des distributions	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de l'exercice
31 décembre 2024								
Série A	30 200 \$	2 357 \$	(4 856) \$	(452) \$	(1 715) \$	1 343 \$	1 955 \$	28 832 \$
Série AX	1 064	–	–	(18)	(62)	–	74	1 058
Série AY	12 321	–	(172)	(221)	(700)	276	899	12 403
Série F	33 552	3 754	(9 821)	(804)	(1 334)	1 136	2 269	28 752
Série F85	16 773	–	(571)	(453)	(766)	1 160	1 386	17 529
Série FT6.5	40	–	–	(1)	(3)	–	3	39
Série FX	280	–	–	(8)	(12)	–	23	283
Série FY	499	–	–	(13)	(21)	7	42	514
Série M	5 814	742	(1 917)	(148)	(208)	356	398	5 037
Série S	3 763	915	(533)	(126)	(166)	292	378	4 523
Série T6.5	135	–	–	(1)	(13)	–	9	130
	104 441 \$	7 768 \$	(17 870) \$	(2 245) \$	(5 000) \$	4 570 \$	7 436 \$	99 100 \$
31 décembre 2023								
Série A	32 255 \$	2 156 \$	(6 013) \$	(345) \$	(2 016) \$	1 598 \$	2 565 \$	30 200 \$
Série AX	999	–	–	(11)	(66)	54	88	1 064
Série AY	12 534	–	(689)	(165)	(765)	326	1 080	12 321
Série F	43 019	8 689	(20 198)	(844)	(1 908)	1 453	3 341	33 552
Série F85	22 351	138	(7 244)	(433)	(941)	1 167	1 735	16 773
Série FT6.5	47	–	(7)	(1)	(3)	–	4	40
Série FX	438	–	(183)	(7)	(15)	12	35	280
Série FY	479	–	–	(11)	(24)	7	48	499
Série M	5 329	3 579	(3 526)	(121)	(235)	356	432	5 814
Série S	3 337	917	(841)	(93)	(160)	253	350	3 763
Série T6.5	58	137	(50)	(1)	(14)	–	5	135
	120 846 \$	15 616 \$	(38 751) \$	(2 032) \$	(6 147) \$	5 226 \$	9 683 \$	104 441 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Tableaux des flux de trésorerie

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	7 436 \$	9 683 \$
Ajustements au titre des éléments sans effet de trésorerie		
Variation de la plus-value latente des placements et dérivés	(1 450)	(11 667)
(Profit net réalisé) perte nette réalisée à la vente de placements et dérivés	(3 943)	3 666
Commissions et autres coûts transaction liés au portefeuille	312	383
Variation des soldes hors trésorerie		
(Augmentation) diminution du montant à recevoir du gestionnaire	(9)	6
Augmentation des dividendes et intérêts à recevoir	(576)	(335)
Augmentation du montant à recevoir au titre des actifs en	(28)	526
Diminution (augmentation) des autres actifs et créances	80	(65)
Augmentation (diminution) des créditeurs et charges à payer	16	(195)
Produit de la vente de placements	145 865	174 550
Achats de placements	(134 850)	(149 380)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	12 853	27 172
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts rachetables	7 917	15 453
Distributions aux porteurs de parts, déduction faite des réinvestissements	(2 675)	(2 953)
Rachat de parts rachetables	(17 912)	(39 050)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(12 670)	(26 550)
Augmentation de la trésorerie au cours de l'exercice	183	622
Perte de change sur la trésorerie	(65)	(89)
Trésorerie (découvert bancaire) au début de l'exercice	248	(285)
Trésorerie à la fin de l'exercice	366 \$	248 \$
Renseignements supplémentaires*		
Intérêts payés	(12) \$	(26) \$
Intérêts reçus	26	24
Dividendes reçus, déduction faite des retenues d'impôt	2 683	3 053

*Inclus dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille

Au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts/ valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
	Actions ordinaires			
	Actions – Australie			
638 479	Ingenia Communities Group	\$ 2 542	\$ 2 603	2,6 %
360 650	Stockland	1 755	1 541	1,6
		<u>4 297</u>	<u>4 144</u>	<u>4,2</u>
	Actions – Royaume-Uni			
348 793	Great Portland Estates PLC	2 232	1 811	1,8
215 300	The British Land Co PLC	1 704	1 399	1,4
		<u>3 936</u>	<u>3 210</u>	<u>3,2</u>
	Actions – Canada			
203 761	Chartwell, résidences pour retraités	2 489	3 073	3,1
	Actions – Europe			
60 347	CTP NV	1 256	1 339	1,4
265 143	Millenium Hospitality Real Estate SA	1 447	1 083	1,1
19 252	Montea NV	1 931	1 817	1,8
85 360	Vonovia SE	3 086	3 731	3,8
		<u>7 720</u>	<u>7 970</u>	<u>8,1</u>
	Actions – Hong Kong			
77 000	Link REIT	475	469	0,5
3 465 835	SUNeVision Holdings Ltd.	2 753	2 744	2,8
		<u>3 228</u>	<u>3 213</u>	<u>3,3</u>
	Actions – Japon			
4 447	Japan Hotel REIT Investment Corp.	3 162	2 873	2,9
78 400	Mitsui Fudosan Co., Ltd.	901	911	0,9
207 400	Tokyu Fudosan Holdings Corp.	1 905	1 836	1,9
		<u>5 968</u>	<u>5 620</u>	<u>5,7</u>
	Actions – Norvège			
43 347	Pioneer Property Group ASA	692	530	0,5
	Actions – Singapour			
2 174 235	Capitaland India Trust	2 532	2 452	2,5

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts/ valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
	Actions ordinaires (suite)			
	Actions – États-Unis			
30 840	Agree Realty Corp.	2 631 \$	3 129 \$	3,2 %
10 993	American Tower Corp.	3 002	2 904	2,9
14 009	AvalonBay Communities Inc.	3 957	4 439	4,5
33 734	CareTrust REIT Inc.	1 174	1 314	1,3
14 083	CBRE Group Inc.	1 796	2 663	2,7
23 515	Digital Realty Trust Inc.	4 340	6 006	6,1
3 937	Equinix Inc.	4 059	5 347	5,4
64 115	Essential Properties Realty Trust Inc.	2 331	2 889	2,9
81 996	Invitation Homes Inc.	3 755	3 776	3,8
150 586	Lexington Realty Trust	1 884	1 761	1,8
26 400	Prologis Inc.	4 173	4 019	4,1
9 380	Public Storage	3 677	4 046	4,1
31 800	Regency Centers Corp.	3 383	3 386	3,4
13 214	Ryman Hospitality Properties Inc.	1 985	1 986	2,0
150 723	Sonida Senior Living Inc.	5 668	5 011	5,1
129 822	Sunstone Hotel Investors Inc.	1 831	2 214	2,2
61 082	The Macerich Co.	1 818	1 753	1,8
70 194	United Homes Group Inc.	498	428	0,4
39 655	Ventas Inc.	3 085	3 364	3,4
65 900	Veris Residential Inc.	1 434	1 579	1,6
		<u>56 481</u>	<u>62 014</u>	<u>62,7</u>
	Total des actions ordinaires	<u>87 343</u>	<u>92 226</u>	<u>93,3</u>
	Placements privés			
	Actions de sociétés fermées – Canada			
72 371	Northview Residential REIT, catégorie C	<u>1 500</u>	<u>1 944</u>	<u>2,0</u>
	Titres de créance de sociétés fermées – Europe			
1 700 000	KLSK Trust GmbH, 15 %	2 491	2 534	2,6
381 569	Déventures de second rang – Irlande 20 juillet 2025	<u>583</u>	<u>640</u>	<u>0,6</u>
		<u>3 074</u>	<u>3 174</u>	<u>3,2</u>
	Total des placements privés	<u>4 574</u>	<u>5 118</u>	<u>5,2</u>

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Nombre d'actions ou de parts/ valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
	Total des placements détenus	91 917 \$	97 344 \$	98,5 %
	transaction liés au portefeuille (note 3 c))	<u>(118)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	Total des placements détenus	<u>91 799</u>	<u>97 344 \$</u>	98,5
	Perte latente sur les contrats de change à terme (tableau 1)		(408)	(0,4)
	Autres actifs, déduction faite des autres passifs		<u>2 164</u>	<u>1,9</u>
	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables		<u>99 100 \$</u>	<u>100,0</u>

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2024

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

TABLEAU 1 – CONTRATS DE CHANGE À TERME

Prix du contrat	Date de règlement	Monnaie achetée	Valeur nominale au 31 décembre 2024	Monnaie vendue	Juste valeur au 31 décembre 2024	Profit latent (perte latente)
0,126843 CAD	17 mars 2025	CAD	(558) \$	NOK	(556) \$	2 \$
1,413595 CAD	14 mars 2025	CAD	(21 911) \$	USD	(22 267) \$	(356) \$
1,416150 CAD	14 mars 2025	CAD	(4 390) \$	USD	(4 453) \$	(63) \$
1,432190 CAD	14 mars 2025	USD	2 864 \$	CAD	2 873 \$	9 \$
Total des contrats de change à terme						(408) \$

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

1. RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDS

Hazelview Global Real Estate Fund (le « Fonds ») est une fiducie de placement constituée en vertu des lois de la province d'Ontario et régie par une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour le 5 novembre 2020 (la « déclaration de fiducie » ou la « convention de fiducie »). L'adresse du siège social du Fonds est le 1133, Yonge Street, Toronto (Ontario), Canada, M4T 2Y7. Hazelview Securities Inc. est le fiduciaire et le conseiller en valeurs du Fonds (le « fiduciaire » ou le « gestionnaire »). Le fiduciaire offre au Fonds des services de gestion ainsi que des conseils de placement. Le Fonds exerce ses activités depuis le 18 juin 2013.

Le Fonds est divisé en parts participatives qui peuvent être émises en une série ou plus (les « séries »). Avec prise d'effet le 24 octobre 2014, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir changer la dénomination du Fonds, redésigner les parts de série A du Fonds en circulation à cette date en parts de série S et les parts de série B en circulation à cette date en parts de série T, créer de nouvelles parts de série A et F du Fonds, apporter des changements aux objectifs de placement fondamentaux du Fonds et procéder à d'autres modifications de moindre importance. Avec prise d'effet le 27 juin 2016, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie pour ajouter de nouvelles parts de série M. Avec prise d'effet le 29 juin 2017, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir renommer les parts de catégorie A, de catégorie F, de catégorie M, de catégorie S et de catégorie T en parts de série A, de série F, de série M, de série S et de série T du Fonds. En outre, cinq nouvelles séries de parts du Fonds, soit les parts de série AX, les parts de série AY, les parts de série FX, les parts de série FY et les parts de série I, ont été créées. Avec prise d'effet le 24 janvier 2019, le fiduciaire a modifié et mis à jour la déclaration de fiducie de sorte à pouvoir ajouter quatre nouvelles séries de parts du Fonds, soit les parts de série F90, les parts de série F90T6.5, les parts de série FT6.5 et les parts de série T6.5. Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, le fiduciaire a modifié le prospectus simplifié de sorte à pouvoir renommer les parts de série F90 et les parts de série F90T6.5 en parts de série F85 et de série F85T6.5. Avec prise d'effet le 5 novembre 2020, le fiduciaire a de nouveau modifié et mis à jour la convention de fiducie afin de refléter le changement à la dénomination du fiduciaire et du Fonds. Au 31 décembre 2024, aucune part de série I, de série T ou de série F85T6.5 n'était en circulation.

Les objectifs de placement fondamentaux du Fonds visent à i) procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces mensuelles et à ii) préserver le capital tout en offrant aux porteurs de parts une occasion de réaliser une plus-value du capital à long terme en investissant dans un portefeuille diversifié de titres immobiliers de premier ordre, y compris des actions ordinaires, des actions privilégiées et des titres de créance de fiducies de placement immobilier et de sociétés immobilières ouvertes et fermées. Le Fonds procure aux porteurs de parts une exposition au marché immobilier mondial en investissant dans un portefeuille diversifié de titres immobiliers donnant droit à des dividendes de sociétés des marchés développés du monde.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Base d'établissement

Les présents états financiers ont été préparés par la direction conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

Les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration du gestionnaire le 28 février 2025.

b) Base d'évaluation

Les présents états financiers ont été préparés sur la base du coût historique, sauf pour ce qui est des actifs financiers et des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »), qui sont présentés à la juste valeur.

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

3. INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

a) Actifs financiers et passifs financiers

Classement

Le Fonds classe ses actifs financiers et ses passifs financiers, à la comptabilisation initiale, dans les catégories suivantes :

Instrument financiers évalués à la juste valeur

Les placements du Fonds comptabilisés à la juste valeur sont classés comme étant à la JVRN à la création. Les variations de leur juste valeur et les coûts de transaction correspondants sont comptabilisés dans les états du résultat global du Fonds.

Les actifs financiers et les passifs financiers à la JVRN sont des instruments financiers qui sont gérés, et leur rendement est évalué, à la juste valeur conformément à la stratégie de placement documentée du Fonds. Les instruments financiers à la JVRN ne sont pas détenus afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ni détenus à la fois afin de percevoir les flux de trésorerie contractuels et de vendre les actifs financiers. Le Fonds s'intéresse d'abord à la juste valeur et c'est cette information qu'il utilise pour évaluer le rendement des actifs et prendre des décisions.

Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements à la juste valeur comme les actions ordinaires, les actions privilégiées, les dérivés, les actions ordinaires de sociétés fermées, les prêts hypothécaires et les prêts, les titres de dette privée et les débentures participatives.

Actifs financiers et passifs financiers évalués au coût amorti

Les actifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Un actif financier est classé comme étant ultérieurement évalué au coût amorti seulement si les deux conditions ci-dessous sont remplies :

- i) L'actif est détenu dans le cadre d'un modèle économique dont l'objectif est de détenir les actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- ii) Les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal ou à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti comprennent les souscriptions à recevoir, la trésorerie, le montant à recevoir du gestionnaire, les dividendes et intérêts à recevoir, le montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus et les autres actifs et créances. Ces actifs financiers sont évalués au coût amorti. La juste valeur de ces actifs financiers se rapproche de leur valeur comptable.

Les passifs financiers classés comme étant évalués au coût amorti englobent tous les passifs financiers, hormis ceux qui sont classés comme étant à la JVRN. Cette catégorie comprend le montant à verser au gestionnaire, les créiteurs et charges à payer, les rachats à payer et le montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis. La juste valeur de ces passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable.

b) Évaluations à la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers à la juste valeur chaque date de clôture. La juste valeur correspond au prix qui serait obtenu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur suppose que la transaction visant la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Le Fonds doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale.

Le Fonds utilise des techniques d'évaluation appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en quantité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation de données d'entrée observables pertinentes et en minimisant celle de données d'entrée non observables.

Tous les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs (ci-dessous) selon la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur est directement ou indirectement observable;
- niveau 3 – techniques d'évaluation pour lesquelles le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur est non observable.

En ce qui a trait aux actifs et passifs qui sont comptabilisés dans les états financiers sur une base récurrente, le Fonds détermine s'il y a eu des transferts entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant les catégories (selon le niveau de données d'entrée le plus bas qui sera important pour l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble) à la clôture de chaque période de présentation de l'information.

Aux fins des informations portant sur la juste valeur, le Fonds a déterminé les catégories d'actifs et de passifs en fonction de leur nature, des caractéristiques et des risques qui leur sont propres et du niveau de la hiérarchie des justes valeurs, comme il est expliqué précédemment.

Les placements dans des titres cotés en Bourse ou négociés sur un marché hors cote sont évalués au cours de clôture. Les titres dont le cours de clôture n'est pas disponible sont évalués à un point de l'écart acheteur-vendeur.

Le Fonds investit directement dans des sociétés immobilières fermées par le biais de participations dans les capitaux propres de sociétés en commandite ou de fiducies. Ces placements sont inscrits à la valeur liquidative par part de l'entité respective. Dans d'autres cas, la juste valeur peut être déterminée en fonction des transactions sur le marché les plus récentes. Le Fonds investit aussi directement dans des sociétés immobilières fermées au moyen d'instruments de créance ou de débentures de sociétés en commandite, de sociétés ou de fiducies. Les placements immobiliers sous-jacents aux parts de l'entité sont comptabilisés au coût à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date où les données des états financiers de la période suivante ou la valeur liquidative des placements sont disponibles, après quoi ils sont comptabilisés à leur juste valeur selon les données des états financiers ou à la valeur liquidative. D'autres placements immobiliers, y compris les placements dans des titres de dette privée, peuvent être détenus par ces entités et sont comptabilisés à la juste valeur.

c) Coûts de transaction

Les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille qui sont engagés à l'achat et à la vente d'un placement, tels les frais et commissions versés aux agents, aux conseillers et aux courtiers, ainsi que les droits boursiers, sont passés en charges et inclus dans les commissions et autres coûts de transaction du portefeuille dans les états du résultat global.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

d) Opérations de placement et comptabilisation des produits

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date des opérations, c'est-à-dire la date d'exécution d'un ordre d'achat ou de vente. Les produits d'intérêts aux fins de distribution sont cumulés quotidiennement et les produits de dividendes sont comptabilisés à la date ex-dividende, tout comme les retenues d'impôt sur les dividendes étrangers, le cas échéant. Les distributions de fiducies de placement sont comptabilisées lorsqu'elles sont déclarées.

Les profits et pertes réalisés sur les opérations de placement correspondent au produit de la cession diminué du coût moyen. Le coût des placements représente le montant payé pour chaque titre et est établi selon la méthode du coût moyen, exclusion faite des coûts de transaction. Le coût moyen n'inclut pas l'amortissement des primes ou des escomptes sur les titres à revenu fixe.

e) Conversion des devises

Les transactions en devises conclues au cours de l'exercice, y compris les achats et les ventes de titres, les produits et les charges, sont initialement comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Les actifs et passifs monétaires libellés en devises à la date de clôture sont reconvertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à cette date.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en devises qui sont évalués à la juste valeur sont reconvertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date à laquelle la juste valeur a été déterminée.

Les profits et pertes liés aux transactions en devises sur des instruments financiers classés comme étant à la JVRN sont pris en compte dans le résultat net aux états du résultat global, au titre des variations nettes de la juste valeur des placements.

f) Charge au titre des retenues d'impôt

En général, le Fonds est assujéti à des retenues d'impôt imposées par certains pays sur les produits de placement et les gains en capital. Ces produits et ces gains sont comptabilisés selon leur montant brut, et les retenues d'impôt connexes sont présentées en tant que charge distincte aux états du résultat global.

g) Impôt sur le résultat

Le Fonds a été jugé admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, et il devrait continuer de l'être, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Par conséquent, il n'est pas assujéti à l'impôt sur la partie de son bénéfice imposable qui est payée ou destinée à être payée aux porteurs de parts. L'impôt sur les gains en capital nets réalisés qui ne sont pas payés ou destinés à être payés aux porteurs de parts peut être recouvré par le Fonds au cours de périodes futures. Le Fonds compte distribuer la totalité de son revenu futur et un montant suffisant au titre des gains en capital nets réalisés pour éviter d'être assujéti à l'impôt sur le résultat. L'année d'imposition du Fonds se termine le 15 décembre.

h) Parts rachetables et actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Le Fonds émet des parts rachetables de diverses séries assorties de différentes structures de frais qui sont rachetables au gré du porteur à la date de rachat. En conséquence, les parts rachetables sont classées dans les passifs aux états de la situation financière.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Pour chaque part vendue, le Fonds touche un montant correspondant à la valeur liquidative par part à la date de la vente, et ce montant est pris en compte dans l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables. Pour chaque part rachetée, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables est réduit de la valeur liquidative de cette part à la date de rachat. Les parts rachetables sont évaluées à la valeur actuelle de l'actif net du Fonds et sont considérées comme un montant résiduel de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

La valeur liquidative par part du Fonds à chaque date d'évaluation est calculée en divisant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par le nombre total de parts rachetables en circulation pour cette série. Il n'y a pas de différence entre la valeur liquidative par part du Fonds et son actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part.

L'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série dans les états du résultat global correspond à la variation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables divisée par le nombre moyen pondéré de parts de la même série en circulation pendant l'exercice.

i) Nouvelles normes, modifications et interprétations non encore en vigueur

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications aux normes et d'interprétations n'étaient pas encore en vigueur au 31 décembre 2024 et n'ont pas été appliquées aux fins de l'établissement des présents états financiers.

i) Classement et évaluation des instruments financiers (modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7)

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications à IFRS 9 et IFRS 7. Entre autres modifications, l'IASB a précisé qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement et a introduit un choix de méthode comptable qui permet à l'entité de décomptabiliser, avant la date du règlement, un passif financier qui sera réglé au moyen d'un système de paiement électronique. Les modifications s'appliquent pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026, et l'application anticipée est permise.

ii) IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18, qui remplace IAS 1, *Présentation des états financiers*. La nouvelle norme comprend plusieurs exigences qui pourraient avoir une incidence sur la présentation et les informations à fournir dans les états financiers. Celles-ci comprennent :

- l'obligation de classer les produits et les charges dans des catégories distinctes et de fournir des totaux et sous-totaux distincts dans l'état du résultat net;
- de meilleures indications à l'égard du regroupement, de l'emplacement et du libellé des éléments dans les états financiers et les notes des états financiers;
- des obligations d'information relatives aux mesures de la performance définies par la direction.

IFRS 18 s'applique pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, et l'application anticipée est permise.

Le Fond évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme et de ces modifications. Aucune autre nouvelle norme, modification ou interprétation ne devrait avoir une incidence importante sur les états financiers des Fonds.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

4. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des présents états financiers, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables du Fonds ainsi que sur les montants présentés de l'actif, du passif, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Se reporter à la note 9 pour obtenir de plus amples renseignements sur les techniques d'évaluation utilisées pour l'évaluation de certains placements.

Pour établir des estimations et poser des jugements, le gestionnaire s'appuie sur des informations externes et sur des conditions observables lorsqu'il le peut. Il n'y a pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus autres que l'incidence éventuelle des situations décrites ci-dessous qui, de l'avis du gestionnaire, auront une incidence importante sur la méthode ou les hypothèses ayant servi à établir les estimations et à poser les jugements aux fins des présents états financiers.

La valeur comptable des placements du Fonds reflète sa meilleure estimation et tient compte des incertitudes macroéconomiques découlant des taux d'intérêt et de l'inflation des coûts.

5. COMMISSIONS DE COURTAGE SUR TITRES GÉRÉS

Les commissions représentent les coûts engagés en vue d'acquérir, d'émettre ou de céder des actifs financiers ou des passifs financiers. Elles comprennent les frais et commissions versés aux agents, aux conseillers et aux courtiers. Des commissions peuvent être versées à des sociétés de courtage qui offrent certains services (ou paient pour ceux-ci), outre l'exécution des ordres, y compris la recherche, l'analyse et les rapports sur les placements, et les bases de données et les logiciels à l'appui de ces services. Ces services font partie intégrante du processus de prise de décisions en matière de placement. Le cas échéant, les rabais de courtage au titre des services fournis par des tiers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se sont élevés à 117 \$ (144 \$ en 2023).

6. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Les frais de gestion engagés par le Fonds pour chaque série de parts sont les suivants :

- Parts de série A – jusqu'à 1,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série A. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1,00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série AX – jusqu'à 1,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série AX. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1,00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série AY – jusqu'à 1,70 % par année de la valeur liquidative des parts de série AY. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1,00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série F – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série F.
- Parts de série F85 – jusqu'à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F85.
- Parts de série F85T6.5 – jusqu'à 0,85 % par année de la valeur liquidative des parts de série F85T6.5.
- Parts de série FT6.5 – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série FT6.5.
- Parts de série FX – jusqu'à 0,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série FX.
- Parts de série FY – jusqu'à 0,70 % par année de la valeur liquidative des parts de série FY.
- Parts de série M – jusqu'à 0,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série M.
- Parts de série S – 0,80 % par année de la valeur liquidative des parts de série S.
- Parts de série T – aucuns frais de gestion à payer.
- Parts de série T6.5 – jusqu'à 1,90 % par année de la valeur liquidative des parts de série T6.5. Les frais de gestion comprennent jusqu'à 1,00 % de commissions de suivi versées aux courtiers inscrits par le gestionnaire.
- Parts de série I – s. o. Le Fonds ne verse pas de frais de gestion pour les parts de série I, car les investisseurs qui souscrivent des parts de série I versent directement au gestionnaire des frais annuels distincts jusqu'à 1,00 % de la valeur liquidative quotidienne des parts de série I qu'ils détiennent.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Les frais de gestion sont calculés et cumulés quotidiennement et sont payés mensuellement à terme échu, majorés des taxes applicables. Les frais de gestion ont totalisé 1 380 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (1 520 \$ en 2023). Les frais de gestion ont été utilisés par le gestionnaire pour payer les coûts liés à la gestion du portefeuille de placements du Fonds, et ont également été utilisés pour payer les commissions de suivi versées à des courtiers inscrits dont les clients investissent dans le Fonds. De plus, le gestionnaire peut réduire les frais de gestion qu'il aurait autrement le droit de recevoir du Fonds, et la réduction est versée sous forme d'une distribution, laquelle est ultérieurement réinvestie dans des parts additionnelles du Fonds.

Le Fonds a engagé des charges totalisant 2 581 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (2 691 \$ en 2023), avant la prise en charge par le gestionnaire d'un montant de 22 \$ (10 \$ en 2023). Au 31 décembre 2024, le Fonds avait un montant à recevoir du gestionnaire de 106 \$ (montant à verser au gestionnaire de 115 \$ en 2023).

7. PARTS RACHETABLES DU FONDS

Le fiduciaire peut émettre un nombre illimité de parts de l'une ou l'autre des séries dont le Fonds aura autorisé l'émission. Toutes les parts du Fonds comportent un droit de vote et confèrent à leur porteur des droits de vote égaux entre elles. Conformément à la convention de fiducie, le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de série A, de série AX, de série AY, de série F, de série F85, de série F85T6.5, de série FT6.5, de série T6.5, de série FX, de série FY, de série I, de série M, de série S et de série T.

Les variations du nombre de parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se présentent comme suit :

	Parts rachetables au début de l'exercice	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Réinvestissement des parts rachetables	Parts rachetables à la fin de l'exercice
31 décembre 2024					
Série A	4 246 775	332 405	(694 209)	191 439	4 076 410
Série AX	149 392	–	–	–	149 392
Série AY	1 723 120	–	(23 167)	39 058	1 739 011
Série F	4 395 710	492 535	(1 306 020)	149 851	3 732 076
Série F85	2 252 164	–	(76 575)	156 459	2 332 048
Série FT6.5	5 972	–	–	–	5 972
Série FX	38 348	–	–	–	38 348
Série FY	65 329	–	–	980	66 309
Série M	773 943	101 924	(261 632)	47 543	661 778
Série S	462 360	112 562	(64 115)	35 858	546 665
Série T6.5	22 564	–	–	–	22 564

Les variations du nombre de parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Parts rachetables au début de l'exercice	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Réinvestissement des parts rachetables	Parts rachetables à la fin de l'exercice
31 décembre 2023					
Série A	4 578 347	305 503	(866 148)	229 073	4 246 775
Série AX	141 694	–	–	7 698	149 392
Série AY	1 774 358	–	(97 690)	46 452	1 723 120
Série F	5 768 403	1 151 492	(2 719 354)	195 169	4 395 710
Série F85	3 070 861	17 997	(997 610)	160 916	2 252 164
Série FT6.5	6 942	–	(970)	–	5 972
Série FX	61 350	–	(24 658)	1 656	38 348
Série FY	64 331	–	–	998	65 329
Série M	728 673	497 228	(500 755)	48 797	773 943
Série S	421 562	114 941	(106 148)	32 005	462 360
Série T6.5	9 503	21 552	(8 491)	–	22 564

a) Souscriptions

Des parts et des fractions de parts peuvent être émises à l'occasion par le fiduciaire au nom du Fonds, mais seulement à la date d'évaluation. Le prix de souscription par part de la série de parts souscrites aux termes d'une demande reçue et acceptée par le fiduciaire avant l'heure d'évaluation à la date d'évaluation correspondra à la valeur liquidative par part de ladite série établie à la date d'évaluation. Après cette heure, à une date d'évaluation ou en tout temps à une date autre qu'une date d'évaluation, le prix de souscription correspondra à la valeur liquidative par part de ladite série déterminée à la prochaine date d'évaluation suivant la réception et l'acceptation de la demande.

b) Rachats

Chaque porteur de parts peut, en tout temps, exiger que le Fonds rachète la totalité ou une partie de ses parts à la date d'évaluation contre un montant équivalant à la valeur liquidative par part de la série en question (au sens donné dans la convention de fiducie), sous réserve de certaines restrictions. Le fiduciaire déduira de la valeur de rachat les frais ou les charges payés par le porteur de parts de la série en question lors du rachat de ces parts selon la forme que peut déterminer, à l'occasion, le fiduciaire de façon raisonnable.

c) Distributions

Le Fonds distribue le revenu aux porteurs de parts du Fonds à chaque fin de mois. Le Fonds distribue le revenu aux porteurs de parts du Fonds ainsi que les gains en capital nets réalisés avant la clôture de l'exercice. Les distributions sont réinvesties en parts additionnelles de la même série du Fonds, sauf si un porteur de parts exige, par écrit, le paiement en espèces à l'avance.

8. GESTION DU CAPITAL ET DES RISQUES FINANCIERS

a) Gestion du capital

Le fiduciaire assure la gestion du capital du Fonds, lequel se compose de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds, conformément aux objectifs de placement énoncés dans la convention de fiducie. Le Fonds n'est assujéti à aucune exigence en matière de capital imposée par des tiers.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

b) Gestion des risques

Dans le cours normal de ses activités, le Fonds est exposé à plusieurs risques de nature financière, notamment le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché (y compris le risque de taux d'intérêt, le risque lié aux cours du marché et le risque de change). La valeur des placements du portefeuille du Fonds peut fluctuer quotidiennement du fait de variations des taux d'intérêt, de l'évolution de la conjoncture économique générale ainsi que de nouvelles concernant des entreprises se rapportant à des titres en particulier du Fonds. L'ampleur du risque dépend de l'objectif de placement du Fonds et de la nature de ses placements.

Le fiduciaire cherche à atténuer les incidences négatives éventuelles des risques sur le rendement du Fonds en retenant les services de conseillers en valeurs et d'analystes professionnels chevronnés, en suivant les positions du Fonds et les événements survenant sur les marchés, ainsi qu'en diversifiant le portefeuille de placements selon les paramètres des objectifs de placement. Pour favoriser la gestion des risques, le fiduciaire se sert de lignes directrices internes définissant les expositions cibles pour chaque type de titres, en respectant les restrictions de placement du Fonds. La concentration du risque est indiquée dans l'inventaire du portefeuille.

i) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité qu'une contrepartie à un instrument financier ne s'acquitte pas d'une obligation ou d'un engagement qu'elle a conclu avec le Fonds. L'exposition maximale au risque de crédit correspond à l'actif total du Fonds.

Toutes les transactions qu'exécute le Fonds sur des titres cotés en Bourse sont réglées et payées sur livraison par l'intermédiaire de courtiers approuvés. Le risque de défaut est jugé minime, puisque la livraison des titres vendus n'est effectuée que lorsque le courtier a reçu le paiement. Le paiement relatif à tout achat est fait uniquement lorsque le courtier a reçu les titres. La transaction échouera si l'une ou l'autre des parties ne peut honorer ses obligations.

Le risque de crédit peut découler des placements dans des titres de dette privée, y compris l'intérêt à recevoir, si l'emprunteur est dans l'incapacité d'honorer ses engagements, ce qui entraînerait une perte pour le Fonds. Les placements du Fonds dans des titres de créance sont présentés dans l'inventaire du portefeuille, et les placements dans des titres de dette privée ne sont pas notés par des agences de notation. Le Fonds atténue ce risque en : i) respectant les objectifs de placement du Fonds; ii) assurant qu'un processus de contrôle préalable global est effectué pour chaque placement dans des titres de créance avant le financement, ce qui comprend généralement, sans s'y limiter, le recours à des conseillers, des avocats et des évaluateurs indépendants professionnels et à des vérifications de la solvabilité des emprunteurs potentiels; et iii) surveillant activement les placements privés et la mise en œuvre de procédures de recouvrement au besoin.

L'exposition au risque de crédit en lien avec les contrats de change à terme est concentrée dans une contrepartie, qui a une note de crédit de S&P Global de A+ ou plus, ou une note équivalente. Le montant notionnel et la juste valeur des contrats de change à terme sont présentés au tableau 1 – Contrats de change de gré à gré de l'inventaire du portefeuille. L'exposition au risque de crédit lié au solde de trésorerie est principalement concentrée dans deux banques dépositaires, lesquelles ont une note de crédit de S&P Global de A+ ou plus.

ii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que le Fonds ne soit pas en mesure de régler ses passifs financiers ou de satisfaire aux obligations qui s'y rapportent.

Le Fonds est surtout exposé au risque de liquidité en raison des rachats périodiques en espèces de parts. Le Fonds investit principalement dans des titres négociés sur des marchés actifs et qui peuvent être facilement cédés pour financer les rachats.

La majorité des passifs financiers du Fonds sont exigibles dans les douze mois.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

iii) Risque de marché

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt survient lorsque le Fonds investit dans des instruments financiers portant intérêt, ainsi que sur les soldes de trésorerie et de dette bancaire du Fonds. Le Fonds est exposé au risque que la juste valeur de ces instruments financiers fluctue par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Aux 31 décembre 2024 et 2023, aucun placement ne portait intérêt à un taux variable. Une augmentation ou une diminution de 0,50 % du taux d'intérêt sur la trésorerie ou la dette bancaire, toute autre variable demeurant constante, n'aurait pas eu d'incidence significative pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Risque lié aux cours du marché

Le risque lié aux cours du marché correspond au risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent en raison des variations des cours du marché (autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change). Tous les placements comportent un risque de perte en capital, plus précisément un risque lié aux cours du marché découlant de placements dans des titres cotés en Bourse. Si les cours des actions sur les Bourses respectives sur lesquelles sont négociés ces titres avaient augmenté ou diminué de 5 % au 31 décembre 2024, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait augmenté ou diminué d'environ 4 611 \$ (4 618 \$ en 2023). Dans les faits, les résultats réels pourraient être différents de ceux de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être important.

Le gestionnaire vise à atténuer ce risque en assurant une sélection et une diversification prudentes des titres et des autres instruments financiers conformément aux objectifs de placement du Fonds. L'ensemble des positions du Fonds sur le marché fait l'objet d'un suivi quotidien par le gestionnaire. Les instruments financiers que détient le Fonds sont exposés au risque lié aux cours du marché découlant des incertitudes liées aux cours futurs des instruments.

Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la valeur d'un instrument financier fluctue par suite de variations des taux de change.

Le risque de change découle des instruments financiers (y compris la trésorerie) qui sont libellés dans une autre devise que le dollar canadien, qui est la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Au 31 décembre 2024, si le dollar canadien s'était apprécié ou déprécié de 1 % par rapport à toutes les devises mentionnées ci-dessous, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait diminué ou augmenté d'environ 688 \$, ou 0,7 % de l'actif net (965 \$, ou 0,9 % de l'actif net en 2023). Dans les faits, les résultats réels pourraient être différents de ceux de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être important.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Au 31 décembre 2024				
Dollar australien	4 144 \$	– \$	4 144 \$	4,2 %
Livre sterling	3 210	1	3 211	3,2 %
Euro	11 143	1	11 144	11,2 %
Dollar de Hong Kong	3 213	601	3 814	3,8 %
Dollar de la Nouvelle-Zélande	–	1	1	0,0 %
Couronne norvégienne	530	(556)	(26)	0,0 %
Dollar de Singapour	2 452	1	2 453	2,5 %
Dollar américain	62 014	(23 577)	38 437	38,8 %
Yen japonais	5 620	–	5 620	5,7 %

	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Au 31 décembre 2023				
Dollar australien	5 306 \$	– \$	5 306 \$	5,1 %
Livre sterling	1 806	–	1 806	1,7 %
Euro	15 380	1	15 381	14,7 %
Dollar de Hong Kong	5 969	–	5 969	5,7 %
Dollar de la Nouvelle-Zélande	–	1	1	0,0 %
Couronne norvégienne	521	(574)	(53)	-0,1 %
Dollar de Singapour	1 846	–	1 846	1,8 %
Dollar américain	61 057	–	61 057	58,5 %
Couronne suédoise	936	–	936	0,9 %
Yen japonais	4 231	–	4 231	4,1 %

9. CLASSEMENT DES INSTRUMENTS FINANCIERS – ÉVALUATIONS À LA JUSTE VALEUR

Les instruments financiers inscrits à la juste valeur selon les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2024 sont présentés dans le tableau suivant :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions	92 226 \$	– \$	– \$	92 226 \$
Actions de sociétés fermées	–	–	1 944	1 944
Titres de créance de sociétés fermées	–	–	3 174	3 174
Profit latent sur les contrats de change à terme	–	11	–	11
	92 226 \$	11 \$	5 118 \$	97 355 \$
Passifs				
Perte latente sur les contrats de change à terme	– \$	419 \$	– \$	419 \$
	– \$	419 \$	– \$	419 \$

Les instruments financiers inscrits à la juste valeur selon les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions	92 352 \$	– \$	– \$	92 352 \$
Actions de sociétés fermées	–	–	1 909	1 909
Titres de créance de sociétés fermées	–	–	3 718	3 718
Obligations convertibles	–	–	4 273	4 273
Profit latent sur les contrats de change à terme	–	609	–	609
	92 352 \$	609 \$	9 900 \$	102 861 \$
Passifs				
Perte latente sur les contrats de change à terme	– \$	56 \$	– \$	56 \$
	– \$	56 \$	– \$	56 \$

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, il n'y a eu aucun transfert d'instruments financiers entre les niveaux.

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

	Au 1 ^{er} janvier 2024	Profit réalisé (perte réalisée)	du profit latent (de la perte latente)	Achats	Ventes	Au 31 décembre 2024
Actifs financiers :						
Actions de sociétés fermées	1 909 \$	– \$	35 \$	– \$	– \$	1 944 \$
Obligations convertibles	4 273	1 839 *	(1 417) **	–	(4 695)	–
Titres de créance de sociétés fermées	3 718	(84) *	(112) **	2 491	(2 839)	3 174
	9 900 \$	1 755 \$	(1 494) \$	2 491 \$	(7 534) \$	5 118 \$

*Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée) à la cession de titres de dette privée et d'obligations convertibles libellés en devises.

**Comprend le profit de change latent (la perte de change latente) sur les titres de dette privée et les obligations convertibles libellés en devises.

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

	Au 1 ^{er} janvier 2023	Profit réalisé (perte réalisée)	du profit latent (de la perte latente)	Achats	Ventes	Au 31 décembre 2023
Actifs financiers :						
Actions de sociétés fermées	1 903 \$	– \$	6 \$	– \$	– \$	1 909 \$
Obligations convertibles	–	–	1 417 **	2 856	–	4 273
Titres de créance de sociétés fermées	4 040	(30) *	368 **	–	(660)	3 718
	5 943 \$	(30) \$	1 791 \$	2 856 \$	(660) \$	9 900 \$

*Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée) à la cession de titres de dette privée libellés en devises.

**Comprend le profit de change latent (la perte de change latente) sur les titres de dette privée libellés en devises.

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

Données d'entrée non observables importantes utilisées aux fins de l'évaluation de la juste valeur

Le tableau ci-dessous présente des renseignements sur les données d'entrée non observables importantes utilisées aux 31 décembre 2024 et 2023 pour évaluer les instruments financiers classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Description	Juste valeur au 31 décembre 2024	Juste valeur au 31 décembre 2023	Technique d'évaluation	Données d'entrée non observables	Niveau	Sensibilité aux variations des données d'entrée non observables importantes
Actions de sociétés fermées	1 944 \$	1 909 \$	Valeur liquidative ou transactions récentes. Le Fonds a déterminé que la valeur liquidative comme présentée et/ou la valeur des transactions récentes correspondent à la juste valeur	Valeur liquidative ou transactions récentes	s. o.	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que la valeur liquidative augmente (diminue)
Obligations convertibles	– \$	4 273 \$	Modèle du treillis binominal	Expected volatility	40%	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que la volatilité augmente (diminue)
Titres de créance de sociétés fermées	640 \$	3 718 \$	Valeur de l'actif net	NAV	s. o.	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que la valeur liquidative augmente (diminue)
Titres de créance de sociétés fermées	2 534 \$	– \$	Modèle de flux de trésorerie actualisés	Discount rate	s. o.	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que la valeur liquidative augmente (diminue)

10. AUGMENTATION DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS RACHETABLES PAR PART

L'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 est calculée comme suit :

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série	Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période	Augmentation de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables
31 décembre 2024			
Série A	1 955 \$	4 100 570	0,48 \$
Série AX	74	149 392	0,49
Série AY	899	1 736 722	0,52
Série F	2 269	3 991 293	0,57
Série F85	1 386	2 286 381	0,61
Série FT6.5	3	5 972	0,53
Série FX	23	38 348	0,59
Série FY	42	65 805	0,63
Série M	398	691 535	0,58
Série S	378	511 998	0,74
Série T6.5	9	22 564	0,40

HAZELVIEW GLOBAL REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers

Pour les exercices clos le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série	Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période	Augmentation de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables
31 décembre 2023			
Série A	2 565 \$	4 470 928	0,57 \$
Série AX	88	146 123	0,60
Série AY	1 080	1 757 887	0,61
Série F	3 341	5 140 574	0,65
Série F85	1 735	2 615 980	0,66
Série FT6.5	4	6 129	0,69
Série FX	35	45 368	0,76
Série FY	48	64 777	0,74
Série M	432	685 844	0,63
Série S	350	446 171	0,78
Série T6.5	5	22 947	0,22

11. IMPÔT

Au 31 décembre 2024, le Fonds avait des pertes en capital accumulées de 18 168 \$ (19 530 \$ en 2023) et des pertes autre qu'en capital accumulées de néant (néant en 2023). À des fins fiscales, les pertes en capital peuvent être reportées en avant indéfiniment et portées en diminution des gains en capital futurs.

12. INFORMATIONS FINANCIÈRES COMPARATIVES

Certains chiffres comparatifs figurant dans les états financiers ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle des états financiers de la période considérée.