

# États financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au  
31 décembre 2023

**Hazelview Alternative Real Estate Fund**



**hazelview**  
INVESTMENTS

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de  
Hazelview Alternative Real Estate Fund

(le « Fonds »)

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent les états de la situation financière au 31 décembre 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 la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023, 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 au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

### Basis for 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  
Le 13 mars 2024

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## États de la situation financière

Au 31 décembre 2023

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

	<b>2023</b>
<b>ACTIF</b>	
<b>Actifs courants</b>	
Placements donnés en garantie à la juste valeur (note 5)	17 780 \$
Placements à la juste valeur	7 438
Profit latent sur les contrats de change à terme	117
Trésorerie	279
Montant à recevoir du gestionnaire (note 7)	43
Dividendes et intérêts à recevoir	79
	<b>25 736</b>
<b>PASSIF</b>	
<b>Passifs courants</b>	
Placements vendus à découvert à la juste valeur (note 5)	10 748
Perte latente sur les contrats de change à terme	13
Créditeurs et charges à payer	123
Dividendes à payer sur placements vendus à découvert	126
	<b>11 010</b>
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<b>14 726 \$</b>
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série</b>	
Série F	14 726 \$
<b>Parts en circulation (note 8)</b>	
Série F	1 328 519
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série</b>	
Série F	11,08 \$

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

## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

### États du résultat global

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

	<b>2023</b>
<b>Produit (perte)</b>	
Produits de dividendes	809 \$
Charges au titre des dividendes sur placements vendus à découvert	(458)
Produits d'intérêts et autres produits aux fins de distribution	163
Variation de la plus-value latente des placements et dérivés	863
Perte nette réalisée à la vente de placements et dérivés	(214)
	<b>1 163</b>
<b>Charges</b>	
Frais et intérêts bancaires	210
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	139
Frais de gestion (note 7)	136
Retenues d'impôt	114
Charges administratives du Fonds	60
Honoraires d'audit	33
Frais d'emprunt de titres	28
Honoraires professionnels	27
Honoraires juridiques	1
	<b>748</b>
Montant pris en charge par le gestionnaire (note 7)	(76)
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<b>491 \$</b>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série (note 11)</b>	
Série F	491 \$
<b>Augmentation de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables (note 11)</b>	
Série F	0,39 \$

## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

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

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

	<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de la période</b>	<b>Produit de l'émission de parts rachetables</b>	<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de la période</b>
<b>31 décembre 2023</b>				
Série F	\$ -	\$ 14 235	\$ 491	\$ 14 726

## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

### Tableaux des flux de trésorerie

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023  
(en milliers de dollars canadiens, sauf le nombre de parts et les montants par part)

	<b>2023</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :</b>	
<b>Activités d'exploitation</b>	
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	491 \$
<b>Ajustements au titre des éléments sans effet de trésorerie</b>	
Variation de la plus-value latente des placements et dérivés	(863)
Perte nette réalisée à la vente de placements et dérivés	214
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	139
<b>Variation des soldes hors trésorerie</b>	
Augmentation du montant à recevoir du gestionnaire	(43)
Augmentation des dividendes et intérêts à recevoir	(79)
Augmentation des créditeurs et charges à payer	123
Augmentation des dividendes à payer sur placements vendus à découvert	126
Produit de la vente de placements	140 714
Achats de placements	(154 715)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>(13 893)</b>
<b>Activités de financement</b>	
Produit de l'émission de parts rachetables	14 235
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>14 235</b>
Augmentation de la trésorerie au cours de la période	342
Perte de change sur la trésorerie	(63)
Trésorerie au début de la période	-
<b>Trésorerie à la fin de la période</b>	<b>279 \$</b>
<b>Renseignements supplémentaires*</b>	
Intérêts payés	(198) \$
Intérêts reçus	88
Dividendes versés	(332)
Dividendes reçus, déduction faite des retenues d'impôt	617

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



## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

### Inventaire du portefeuille

Au 31 décembre 2023

(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
<b>Actions ordinaires et options</b>				
<b>Actions – Canada</b>				
14 700	Fonds de placement immobilier Allied	368 \$	298 \$	2,0 %
23 900	Chartwell, résidences pour retraités	271	281	1,9
14 700	Fiducie de placement immobilier industriel Dream	200	206	1,4
75	InterRent Real Estate Investment Trust	-	1	0,0
		<u>839</u>	<u>786</u>	<u>5,3</u>
<b>Actions – Europe</b>				
106 100	Cairn Homes PLC	196	205	1,4
6 600	Cellnex Telecom SAU	317	344	2,3
10 200	CTP NV	207	228	1,5
130 800	Glenveagh Properties PLC	217	233	1,6
3 600	Montea NV	406	453	3,1
13 300	Vonovia SE	412	554	3,8
		<u>1 755</u>	<u>2 017</u>	<u>13,7</u>
<b>Actions – Suède</b>				
208 076	Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB	92	138	0,9
<b>Actions – Royaume-Uni</b>				
37 200	Great Portland Estates PLC	255	263	1,8
<b>Actions – États-Unis</b>				
4 500	Agree Realty Corp.	362	374	2,5
2 400	Alexandria Real Estate Equities Inc.	421	402	2,7
1 150	American Tower Corp.	313	328	2,2
17 900	Americold Realty Trust	700	715	4,9
2 600	CBRE Group Inc.	317	320	2,2
5 700	Choice Hotels International Inc.	911	853	5,8
68 200	DiamondRock Hospitality Co.	790	846	5,7
2 900	Digital Realty Trust Inc.	516	515	3,5
1 431	Equinix Inc.	1 460	1 522	10,3
2 100	Equity Residential	176	170	1,2
2 820	Extra Space Storage Inc.	550	597	4,1
10 200	First Industrial Realty Trust Inc.	702	709	4,8
62 500	Hang Lung Properties Ltd.	570	574	3,9
11 300	Hudson Pacific Properties Inc.	114	139	0,9
5 000	Invitation Homes Inc.	228	225	1,5

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

**HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND****Inventaire du portefeuille (suite)**

Au 31 décembre 2023

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

<b>Nombre d'actions ou de parts / Valeur nominale</b>	<b>Placements détenus</b>	<b>Coût moyen</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% de la valeur liquidative</b>
<b>Actions ordinaires et options (suite)</b>				
<b>Actions – États-Unis (suite)</b>				
15 100	Kimco Realty Corp.	425 \$	425 \$	2,9 %
14 400	LTC Properties Inc.	624	611	4,1
4 800	Mid-America Apartment Communities Inc.	934	852	5,8
18 700	NexPoint Residential Trust Inc.	853	850	5,8
15 400	Omega Healthcare Investors Inc.	628	623	4,2
730	Prologis Inc.	117	128	0,9
2 200	Public Storage	814	886	6,0
8 900	Realty Income Corp.	680	675	4,6
54 500	RLJ Lodging Trust	857	843	5,7
1 300	SBA Communications Corp.	450	435	3,0
800	Simon Property Group Inc.	127	151	1,0
21 200	Sun Hung Kai Properties Ltd.	298	302	2,1
59 100	Sunstone Hotel Investors Inc.	780	837	5,7
8 300	Terreno Realty Corp.	692	687	4,7
40 900	Tricon Residential Inc.	419	491	3,3
17 130	UDR Inc.	924	866	5,9
4 126	United Homes Group Inc.	29	46	0,3
5 200	Ventas Inc.	311	342	2,3
29 400	VICI Properties Inc.	1 202	1 238	8,4
8 000	Wyndham Hotels & Resorts Inc.	845	849	5,8
		<u>20 139</u>	<u>20 426</u>	<u>138,7</u>
<b>Options – États-Unis</b>				
40 000	iShares U.S. Real Estate ETF, option de vente, 88 \$, 19 janvier 2024	9	4	0,0
		<u>23 089</u>	<u>23 634</u>	<u>160</u>
<b>Actions privilégiées</b>				
<b>Actions privilégiées – États-Unis</b>				
34 350	Actions privilégiées de Hudson Pacific Properties Inc., 4,75 %	425	635	4,3
		<u>425</u>	<u>635</u>	<u>4,3</u>
<b>Placements privés</b>				
<b>Obligation convertible – États-Unis</b>				
500 000	Déventures convertibles – United Homes Group Inc., 15 %, 30 mars 2028	635	949	6,4
		<u>635</u>	<u>949</u>	<u>6,4</u>
		<u>24 149</u>	<u>25 218</u>	<u>171,1</u>

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

## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

### Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2023

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

Nombre d'actions ou de parts / Valeur nominale	Placements vendus à découvert	Produit de la vente à découvert	Juste valeur	% de la valeur liquidative
<b>Actions ordinaires et options</b>				
<b>Actions – États-Unis</b>				
(1 100)	AvalonBay Communities Inc.	(267) \$	(273) \$	(1,9) %
(900)	Crown Castle International Corp.	(138)	(137)	(0,9)
(3 500)	EastGroup Properties Inc.	(841)	(848)	(5,8)
(2 600)	Essex Property Trust Inc.	(758)	(851)	(5,8)
(13 100)	Gaming and Leisure Properties Inc.	(815)	(854)	(5,8)
(5 000)	Hyatt Hotels Corp.	(858)	(861)	(5,8)
(41 700)	Independence Realty Trust Inc.	(807)	(842)	(5,7)
(9 300)	Iron Mountain Inc.	(843)	(859)	(5,8)
(2 900)	Marriott International Inc/MD	(848)	(864)	(5,9)
(15 700)	National Storage Affiliates Trust	(846)	(860)	(5,8)
(39 000)	Park Hotels & Resorts Inc.	(809)	(788)	(5,4)
(41 200)	Pebblebrook Hotel Trust	(859)	(869)	(5,9)
(2 000)	Rexford Industrial Realty Inc.	(140)	(148)	(1,0)
(5 900)	Ryman Hospitality Properties Inc.	(774)	(857)	(5,8)
(44 100)	Sabra Health Care REIT Inc.	(808)	(831)	(5,6)
		<u>(10 411)</u>	<u>(10 742)</u>	<u>(72,9)</u>
<b>Options – États-Unis</b>				
(13 000)	iShares U.S. Real Estate ETF, option de vente, 88 \$, 19 janvier 2024	(10)	(6)	(0,0)
		<u>(10 421)</u>	<u>(10 748)</u>	<u>(72,9)</u>
<b>Total des placements vendus à découvert</b>				
	Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille (note 3 c))	(18) \$	-	-
		<u>(18)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>Placements, montant net</b>	<b>13 710</b> \$	14 470 \$	98,2 %
	Profit latent, contrat de change à terme (tableau 1)		104	0,7
	<b>Autres actifs, montant net</b>		<u>152</u>	<u>1,1</u>
	<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>		<b>14 726</b> \$	<b>100,0</b>

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

## HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

### Inventaire du portefeuille (suite)

Au 31 décembre 2023

(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 2023	Monnaie vendue	Juste valeur au 31 décembre 2023	Profit latent (perte latente)
CAD 1.338351	15 mars 2024	CAD	(8 137) \$	USD	(8 020) \$	117 \$
CAD 1.331883	19 janvier 2024	USD	1 306 \$	CAD	1 294 \$	(12) \$
CAD 1.321675	19 janvier 2024	USD	872 \$	CAD	871 \$	(1) \$
<b>Total des contrats de change à terme</b>						<b>104 \$</b>

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDS

Hazelview Alternative Real Estate Fund (le « Fonds ») est une fiducie de placement créée le 2 janvier 2023 conformément aux lois de la province de l'Ontario et régi par une déclaration de fiducie datée du 13 décembre 2022 (la « déclaration de fiducie »). Hazelview Securities Inc. est le gestionnaire et le fiduciaire (le « gestionnaire » et le « fiduciaire ») du Fonds. Le fiduciaire offre au Fonds des services de gestion, d'administration et de conseil liés aux portefeuilles. L'adresse du siège social du Fonds est le 1133, Yonge Street, 4<sup>e</sup> étage, Toronto (Ontario), Canada, M4T 2Y7.

L'objectif de placement du Fonds est de fournir des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs grâce à une stratégie neutre par rapport au marché concentrée en positions acheteurs, appliquée à un portefeuille de positions acheteurs et de positions vendeurs comprenant essentiellement des titres de sociétés de placement immobilier dans des marchés développés à l'échelle mondiale. L'exposition globale du Fonds aux positions vendeurs, à l'emprunt en trésorerie et aux dérivés ne peut pas dépasser les limites du recours à l'effet de levier prévues par la réglementation sur les valeurs mobilières applicable et l'approbation réglementaire. La clôture de l'exercice du Fonds est le 31 décembre.

Les états de la situation financière sont en date du 31 décembre 2023. 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 visent la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023.

### 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 13 mars 2024.

#### 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

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

### 3. INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

#### a) Actifs financiers et passifs financiers

##### Classement

Le Fonds classe et évalue ses placements en fonction de son modèle d'affaires pour la gestion de ces actifs financiers et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. Le Fonds classe ses actifs financiers et ses passifs financiers, à la comptabilisation initiale, dans les catégories suivantes :

##### Instruments financiers évalués à la juste valeur

Les placements du Fonds comptabilisés à la juste valeur sont classés comme étant à la JVRN. Les ventes à découvert sont classées à titre de passifs financiers à la JVRN. Les variations de leur juste valeur et les coûts de transaction correspondants sont comptabilisés dans les états du résultat global du Fonds.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

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 comprend dans cette catégorie les placements à la juste valeur comme les actions et les titres de créance, les fonds d'investissement, les fonds négociés en Bourse, les dérivés et les ventes à découvert.

### 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 englobent la trésorerie, les dividendes et intérêts à recevoir, et le montant à recevoir du gestionnaire. 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 les créditeurs et charges à payer et les dividendes à payer sur placements vendus à découvert. 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;
- 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 :

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

- 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. Les titres non cotés et les autres instruments sont évalués selon des cours reçus de courtiers en valeurs mobilières reconnus ou déterminés par le gestionnaire en fonction des dernières informations disponibles ou d'une méthode d'établissement des prix qui prend en considération des facteurs comme la valeur du marché de l'actif sous-jacent, le prix d'exercice et les modalités de l'instrument, le cas échéant.

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 créance de sociétés fermées, 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.

### **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 et les autres produits aux fins de distribution sont cumulés quotidiennement ou comptabilisés lorsqu'ils sont réalisés. 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 provenant des fonds d'investissement et des fonds négociés en Bourse 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 ou reçu pour chaque titre et est établi selon la méthode du coût moyen, exclusion faite des coûts de transaction.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

### e) Conversion des devises

Les transactions en devises conclues au cours de la période, 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 de la variation de la plus-value (moins-value) latente des placements et des dérivés.

### f) Ventes à découvert

Pour vendre un titre à découvert, le Fonds emprunte ce titre de son courtier principal (note 5). Comme le Fonds emprunte un titre du courtier principal, il doit maintenir un compte sur marge avec celui-ci, qui contient de la trésorerie ou des titres liquides. La trésorerie détenue dans le compte sur marge relative à une activité de vente à découvert est comprise dans la trésorerie (dette de trésorerie) dans les états de la situation financière. La perte maximale sur les titres vendus à découvert peut être illimitée. Le Fonds subira une perte à la suite d'une vente à découvert si le prix du titre emprunté augmente entre la date de la vente à découvert et la date à laquelle le Fonds liquide sa position vendeur en achetant ce titre. Le Fonds réalisera un profit si le cours du titre baisse entre ces dates. Le profit qui serait réalisé ou la perte qui serait réalisée si la position était liquidée à la date d'évaluation sont pris en compte dans les états du résultat global, au titre de la variation de la plus-value (moins-value) latente des placements et des dérivés. Lorsque la position vendeur est liquidée, les profits réalisés ou les pertes réalisées sont comptabilisés au poste Profit net réalisé (perte nette réalisée) à la vente de placements et dérivés dans les états du résultat global. Les frais versés au courtier principal pour l'emprunt d'un titre sont compris dans les frais d'emprunt de titres dans les états du résultat global.

### g) 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.

### h) Impôt sur le résultat

Le Fonds devrait continuer d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement 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. Par conséquent, le Fonds ne comptabilise pas l'impôt sur le résultat. Puisque le Fonds ne comptabilise pas l'impôt sur le résultat, l'économie d'impôt sur les pertes en capital et les pertes autres qu'en capital, le cas échéant, n'ont pas été comptabilisées dans les états de la situation financière.

L'année d'imposition du Fonds se termine le 31 décembre.



# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

### i) 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 coûts qui sont rachetables au gré du porteur à la date de rachat comme le prévoit la déclaration de fiducie, le prospectus provisoire du Fonds ou d'autres documents d'information. Les parts rachetables sont classées à titre de passifs financiers dans les états de la situation financière puisqu'elles ne répondent pas à la définition d'instruments remboursables au gré du porteur pouvant être classés dans les capitaux propres conformément à l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation*.

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 courante 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 utilisée pour les opérations avec les porteurs de parts et son actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part.

L'augmentation (la diminution) 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 la période.

## 4. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS COMPTABLES 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 10 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 hausse de l'inflation causée par les perturbations de la chaîne d'approvisionnement et la pénurie de main-d'œuvre, les changements de politiques monétaires et l'escalade des tensions géopolitiques engendrent de l'incertitude quant au moment de la reprise complète de l'économie. La durée et l'ampleur ultimes des répercussions de cette dynamique sont inconnues. Le gestionnaire continue de surveiller l'incidence possible de ces situations sur les marchés des actions et de l'immobilier en général, et plus particulièrement en ce qui concerne les activités du Fonds.

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. FACILITÉ DU COURTIER PRINCIPAL

Le fiduciaire a conclu une convention de services de courtage de premier rang (la « CSCPR ») avec une institution financière sous réglementation fédérale et ses sociétés affiliées (le « courtier principal »), à titre de fiduciaire du Fonds.

Le courtier principal fournit au Fonds des services opérationnels et des services de garde, conformément aux modalités de la CSCPR, afin de faciliter le règlement d'opérations de placement, y compris l'emprunt de titres. Le Fonds doit maintenir

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

des marges, y compris de la trésorerie et des placements, dans un compte du courtier principal dont la valeur globale est déterminée par le courtier principal en fonction de la valeur des avoirs dans le compte et qui est assujéti à un solde minimal d'avoir net.

Au 31 décembre 2023, le passif au titre des placements vendus à découvert d'une juste valeur de 10 748 \$ est à payer au courtier principal. L'intérêt sur les placements vendus à découvert est calculé selon un taux de base variable majoré d'un écart fixe.

Le courtier principal a une sûreté de premier rang, un privilège et un droit juridiquement exécutoire à l'égard des droits et de la garantie du Fonds en vertu de la CSCPR, ce qui comprend la trésorerie et les placements du Fonds d'une juste valeur de 17 780 \$ conservés par le courtier principal et des droits connexes. Le Fonds détenait un excédent de marge de 6 489 \$ auprès du courtier principal au 31 décembre 2023.

## 6. 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 et lorsqu'elle est vérifiable, la valeur des services fournis par des tiers versée en commissions de courtage sur titres gérés pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 était de 8 \$.

## 7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le gestionnaire reçoit des frais de gestion que le Fonds devra payer pour la prestation de ces services au Fonds. Les frais de gestion varient pour chaque série de parts. Les frais de gestion sont calculés et cumulés quotidiennement selon un pourcentage de la valeur liquidative des séries de parts du Fonds, majorés des taxes applicables, et payables au dernier jour de chaque trimestre de l'année civile.

Parts de série A : 2,00 % par année

Parts de série F : 1,00 % par année

Parts de série I : négociées et payées directement par l'investisseur.

La charge des frais de gestion pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 était de 136 \$.

Pour chaque période annuelle (une « année de détermination ») se terminant le 31 décembre (la « date d'évaluation du rendement »), le gestionnaire aura le droit de recevoir une rémunération au rendement pour chaque série de parts du Fonds, en fonction de chaque part, de 20 % du montant excédentaire du rendement total (au sens défini ci-après) de ces parts pour l'année de détermination sur le produit de la multiplication du taux de rendement exigé (au sens défini ci-après) par le prix record de cette part (au sens défini ci-après) calculé et cumulé quotidiennement.

Le « taux de rendement exigé » pour toutes les séries de parts est de 2 % par année.

Le « prix record » pour une part est le prix le plus élevé de ce qui suit (après l'ajustement approprié pour les distributions effectuées, et tout passif d'impôt courant ou différé pour la période annuelle considérée) :

- i) le prix quotidien des parts d'une série;
- ii) la valeur liquidative par part de série à la date d'évaluation du rendement de la période annuelle précédant l'année de détermination;
- iii) la valeur liquidative par part de série à la date d'évaluation du rendement de la dernière période annuelle au cours de laquelle une rémunération au rendement a été versée par rapport à ces parts.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

La rémunération au rendement, le cas échéant, et les taxes applicables sont payables par le Fonds au gestionnaire dans les 30 jours suivant le 31 décembre de chaque année. Le montant global de la rémunération au rendement payable sur toutes les parts d'une série sera déduit à titre de charge du Fonds et attribué à une série de parts dans le calcul de la valeur liquidative de cette série de parts.

Le « rendement total » signifie le rendement généré sur une série de parts, y compris les produits tirés des distributions déclarées et les impôts (exigibles et différés, le cas échéant) attribués à un porteur de parts, ainsi que la plus-value ou la moins-value de la valeur liquidative par part de la série, au cours de la période civile, calculé au 31 décembre de chaque année après déduction des frais de gestion ou de suivi payables par le Fonds au gestionnaire conformément à la convention de gestion de placements.

Le gestionnaire peut apporter au prix de la part, au prix record et au taux de rendement exigé par part les ajustements qu'il juge nécessaires, afin de tenir compte du paiement des distributions sur les parts, des fractionnements ou des consolidations de parts ou des événements ou questions qui pourraient, à son avis, avoir une incidence sur le calcul de la rémunération au rendement.

La rémunération au rendement pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 était de néant. La rémunération au rendement payable, y compris les taxes applicables, au 31 décembre 2023 était de néant.

Le Fonds a engagé des charges totales de 748 \$ pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023, avant la prise en charge par le gestionnaire d'un montant de 76 \$.

Au 31 décembre 2023, un montant net de 43 \$ était à recevoir au gestionnaire.

## 8. 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 déclaration de fiducie, le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de série A, de série F et de série I. Au 31 décembre 2023, il n'y avait aucune part de série A ou de série I en circulation.

La variation du nombre de parts pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 est calculée comme suit :

	Parts rachetables au début de la période	Parts rachetables émises	Parts rachetables à la fin de la période
<b>31 décembre 2023</b>			
Série F	–	1 328 519	1 328 519

### a) Souscriptions

Des parts et des fractions de parts peuvent être émises à l'occasion par le fiduciaire au nom du Fonds 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.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

### 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, 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 trimestre. Le Fonds distribue le revenu aux porteurs de parts du Fonds ainsi que les gains en capital nets réalisés avant la clôture de la période. 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.

## 9. 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 déclaration de fiducie. Le Fonds n'est assujéti à aucune exigence en matière de capital imposée par des tiers.

### 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 concentration, le risque de crédit, le risque lié à l'effet de levier et à la vente à découvert, 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.

#### i) Risque de concentration

Le risque de concentration découle de la concentration des expositions dans une même catégorie, qu'il s'agisse de la distribution géographique, du type d'actif, du secteur ou de la contrepartie. Se reporter à l'inventaire du portefeuille pour obtenir de plus amples renseignements sur l'exposition du Fonds au risque de concentration.

#### ii) 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.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

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 créance de sociétés fermées, 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. Au 31 décembre 2023, le montant d'intérêt à recevoir du Fonds était de 2 \$. 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. Le risque de crédit sur la trésorerie et les garanties en trésorerie déposées dans le compte lié aux opérations de vente à découvert est concentré dans le courtier principal du Fonds (note 5), qui a une note de crédit de S&P Global de A+ ou plus, ou une note équivalente.

Le Fonds est exposé au risque de crédit détenu par le Fonds à l'égard des actions privilégiées figurant dans l'inventaire du portefeuille du Fonds. Les actions privilégiées ne sont pas notées. En raison de la nature du secteur de l'immobilier, de nombreuses entreprises obtiennent en général du financement par emprunt au moyen d'emprunts hypothécaires garantis par des biens immobiliers et, dans certaines circonstances, émettent des débentures inscrites à une Bourse. Les entreprises n'ayant pas de titres de créance inscrits à une Bourse ne sont habituellement pas notées par des agences de notation. Par conséquent, pour atténuer le risque lié à un placement à rendement fixe, le fiduciaire analyse l'émetteur en profondeur afin d'établir sa solvabilité. Plus particulièrement, le fiduciaire étudiera chaque entreprise en procédant à l'analyse des ratios prêt-valeur, des ratios de couverture du service de la dette et de la qualité de ses avoirs immobiliers.

### iii) Risque lié à l'effet de levier et à la vente à découvert

Lorsque le Fonds effectue des placements dans des dérivés, emprunte des liquidités à des fins de placement ou réalise des ventes à découvert physiques sur des actions ou d'autres actifs en portefeuille, il peut avoir recours à l'effet de levier. Un effet de levier se produit lorsque l'exposition totale du Fonds aux actifs sous-jacents est supérieure au montant investi. Il représente une technique de placement qui accroît les profits et les pertes. Ainsi, les variations défavorables de la valeur ou du niveau de l'actif, du taux ou de l'indice sous-jacent peuvent entraîner des pertes plus élevées que celles qui auraient été subies si l'actif sous-jacent avait été détenu directement par le Fonds et, de ce fait, des pertes plus grandes que le montant investi dans l'instrument dérivé. L'effet de levier peut accroître la volatilité, nuire à la liquidité du Fonds et amener le Fonds à liquider ses positions à des moments défavorables.

Au cours de la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023, le Fonds a eu recours à l'effet de levier en participant à des opérations de vente à découvert, ce qui expose le Fonds au risque lié à la vente à découvert.

Le risque lié à la vente à découvert est le risque de perte relative aux opérations de vente à découvert. Rien ne garantit que la valeur des titres diminuera au cours de la période de la vente à découvert et que le Fonds en dégagera des bénéfices; les titres vendus à découvert pourraient plutôt prendre de la valeur, entraînant ainsi une perte pour le Fonds. Le Fonds pourrait avoir de la difficulté à racheter et à rendre les titres empruntés s'il n'existe pas de marché liquide pour ces titres. Le prêteur pourrait en outre rappeler les titres empruntés en tout temps. Le prêteur pourrait faire faillite, et le Fonds pourrait perdre la garantie qu'il a déposée auprès du prêteur. Le Fonds atténue ce risque en déposant une garantie uniquement auprès d'institutions financières ou de courtiers réglementés.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

---

### iv) 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, à un moment ou à un prix raisonnable.

Le Fonds est surtout exposé au risque de liquidité en raison des rachats périodiques en espèces de parts rachetables et des placements vendus à découvert. Les titres et des dérivés dans lesquels le Fonds investit ou qu'il vend sont surtout des titres et dérivés négociés sur des marchés actifs qui peuvent être facilement liquidés ou cédés. Le Fonds peut investir dans des titres non cotés et conclure des contrats sur instruments dérivés de gré à gré qui peuvent être non liquides.

Les passifs financiers du Fonds sont exigibles dans les douze mois.

### v) Risque de marché

#### *Risque de taux d'intérêt*

Le risque de taux d'intérêt découle de l'éventualité que des variations des taux d'intérêt se répercutent sur les flux de trésorerie futurs ou sur la juste valeur des instruments financiers.

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 de trésorerie du Fonds. Le Fonds est exposé au risque que la valeur de ces instruments financiers fluctue par suite de variations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché. Au 31 décembre 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, toute autre variable demeurant constante, n'aurait pas eu d'incidence significative pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 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 provenant 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 2023, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait augmenté ou diminué d'environ 676 \$. 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 2023, 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 58 \$, ou 0,4 % de l'actif net. Dans les faits, les résultats réels pourraient être différents de ceux de cette analyse de sensibilité et l'écart pourrait être important.

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

Au 31 décembre 2023	Actifs/passifs monétaires	Actifs/passifs non monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Dollar américain	11 269 \$	(5 696) \$	5 573 \$	37,8 %
Livre sterling	263	(286)	(23)	-0,2 %
Euro	2 017	(1 788)	229	1,6 %
Couronne suédoise	138	(88)	50	0,3 %

## 10. 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 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs</b>				
Actions ordinaires	23 630 \$	– \$	– \$	23 630 \$
Obligation convertible	–	–	949	949
Profit latent sur les contrats de change à terme	–	117	–	117
Option	4	–	–	4
Actions privilégiées	635	–	–	635
	24 269 \$	117 \$	949 \$	25 335 \$
<b>Passifs</b>				
Actions ordinaires vendues à découvert	10 742 \$	– \$	– \$	10 742 \$
Perte latente sur les contrats de change à terme	–	13	–	13
Option	6	–	–	6
	10 748 \$	13 \$	– \$	10 761 \$

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 :

	Au 2 janvier 2023	Variation du profit latent (de la perte)	Achats	Ventes	Au 31 décembre 2023
Actifs financiers :					
Obligation convertible	– \$	315 \$ *	634 \$	– \$	949 \$
	– \$	315 \$	634 \$	– \$	949 \$

\*Comprend le profit de change latent (la perte de change latente) sur l'obligation convertible libellée en devise.

## Données d'entrée non observables 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 au 31 décembre 2023 pour évaluer les instruments financiers classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Description	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
Obligation convertible	949 \$	Modèle d'évaluation des options	Volatilité prévue	40 %	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que la volatilité augmente (diminue)

# HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

## Notes des états financiers

Pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023

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

### 11. AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS RACHETABLES PAR PART

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part pour la période du 2 janvier 2023 (date de création) au 31 décembre 2023 est calculée comme suit :

	<b>Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série</b>	<b>Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période</b>	<b>Augmentation (diminution) de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>
<b>31 décembre 2023</b>			
Série F	491 \$	1 260 623	0,39 \$

### 12. IMPÔT

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait des pertes en capital accumulées de 309 \$. À des fins fiscales, les pertes en capital peuvent être reportées en avant indéfiniment et portées en diminution des gains en capital futurs.

Le Fonds n'a pas de pertes autres qu'en capital accumulées.