

LE PRÉSENT DOCUMENT EST DESTINÉ UNIQUEMENT AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS ET QUALIFIÉS –  
Aucune partie du présent document ne peut être reproduite ou redistribuée.



**hazelview**  
INVESTMENTS

**Q2 2025**

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

**29 Juillet 2025**

# Avis de non-responsabilité

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

Certaines déclarations contenues dans cette présentation au sujet de Four Quadrant Global Real Estate Partners (la « Société ») et de ses activités et stratégies commerciales, ainsi que de son rendement et de sa situation financière peuvent constituer des informations prospectives, des informations financières prospectives ou des perspectives financières (collectivement, les « Informations prospectives »). L'information prospective est présentée à la date de cette présentation et est fondée sur des estimations et des hypothèses formulées par la direction de la Société en fonction de son expérience et de sa perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs prévus, ainsi que d'autres facteurs que la direction de la Société estime appropriés et raisonnables dans les circonstances. Rien ne garantit que ces énoncés prospectifs s'avéreront exacts, car les résultats, rendements, niveaux d'activité, performances ou réalisations réelles ou événements ou développements futurs pourraient différer considérablement de ceux exprimés ou sous-entendus dans l'information prospective.

La Société est mise en vente et vendue uniquement à des personnes qui sont des investisseurs accrédités en vertu d'une notice d'offre qui décrit les activités et les affaires de la Société. Le présent document est fourni à titre d'information uniquement, ne constitue pas une offre de vente, ni une sollicitation d'achat de titres de la Société et du Fonds et doit être considéré conjointement avec la notice d'offre. Une personne qui se qualifie en tant qu'investisseur qualifié peut obtenir une copie de la notice d'offre auprès de Hazelview Securities Inc. (« Hazelview ») sur demande. Ni ce document, ni la notice d'offre ne doivent être distribués, reproduits ou communiqués à un tiers sans le consentement écrit exprès de Hazelview. Le rendement passé de la Société n'est pas indicatif de son rendement futur, et rien ne garantit que les rendements visés seront atteints.

Hazelview est actuellement inscrite auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en tant que gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds de placement et courtier sur le marché dispensé. Hazelview est une filiale en propriété exclusive de Hazelview Investments Inc.

Les chiffres de rendement brut contenus dans le présent document ne reflètent pas la déduction des frais de conseil en placement ou d'autres frais (tels que les commissions de négociation, les frais de détention et autres frais d'exploitation du compte) qu'un client devrait payer. Les rendements réels seront réduits des frais de conseil en placement et des autres dépenses engagées dans la gestion du compte. Les frais de conseil en placement sont disponibles dans les documents d'offre de la Société et/ou en communiquant avec Hazelview Securities Inc.



# Agenda

**Performance du 2ième trimestre**

**Mise à jour du marché**

**Équité privée**

**Dette privée**

**Actions publiques**

**Dette publique**

# Rendement du fonds

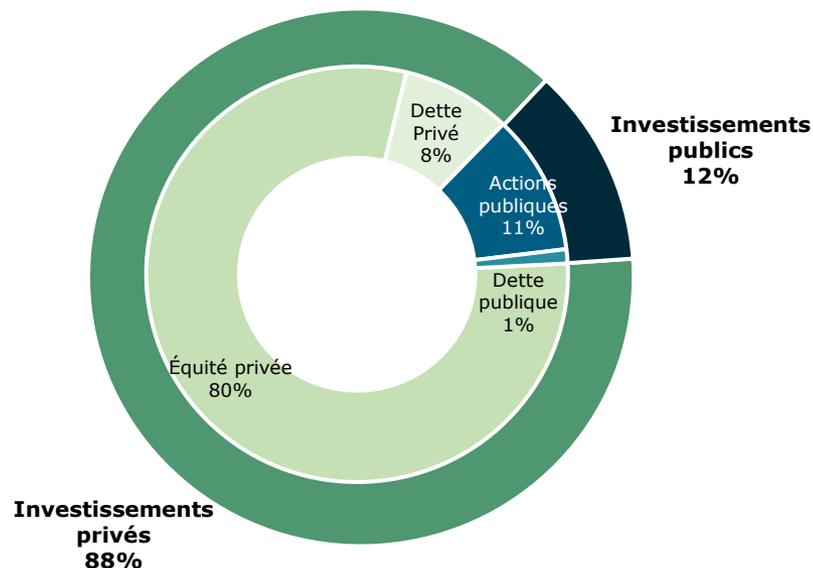
## Rendement<sup>1</sup>

QTD	Depuis le création <sup>2</sup> Rendement net annualisé
-5,2%	5,3%

## Attributions par quadrant

Quadrant	Q2 Gross Returns <sup>3</sup>	% Allocation
Équité privée	-4,8%	79,6%
Dette Privé	0,1%	8,4%
Actions publiques	-4,3%	10,9%
Dette publique	83,0%	1,1%

## Allocations par quadrant



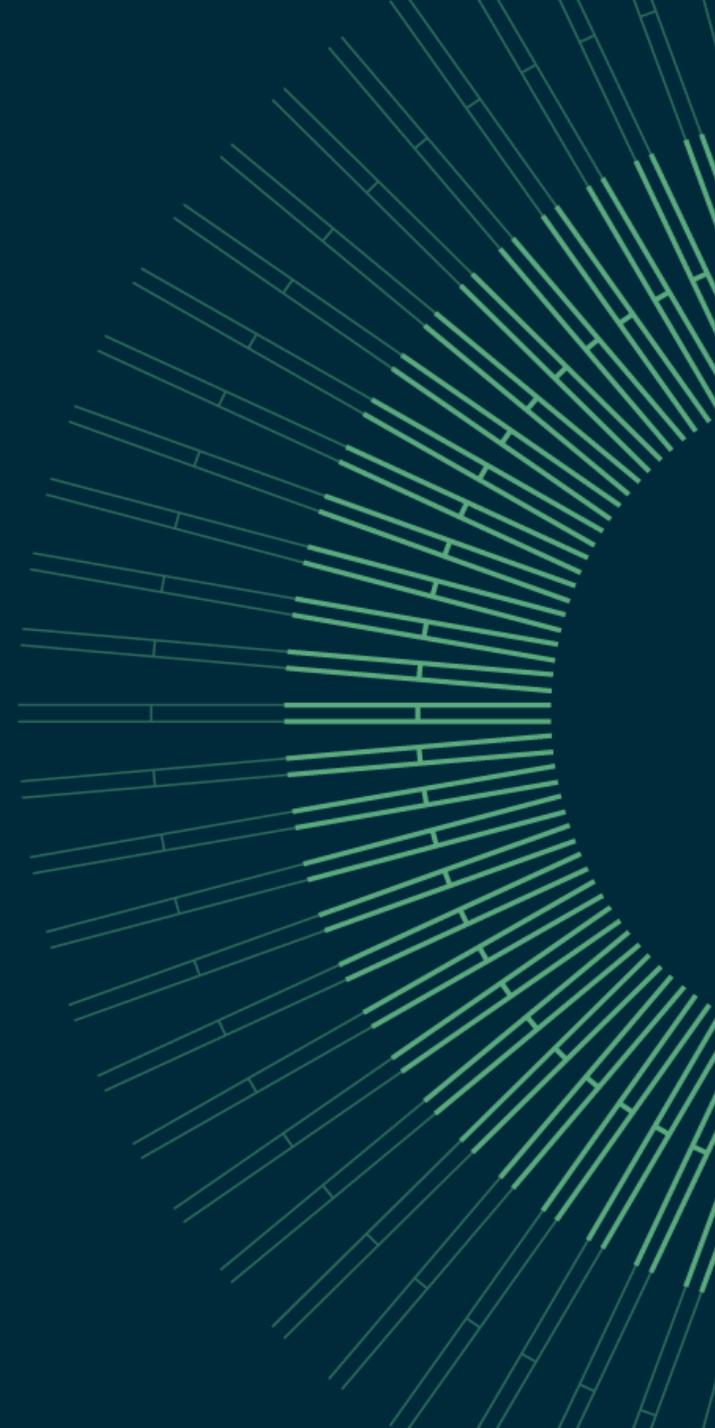
**Yield: 5,0 %**

1. Net des frais de gestion et de performance accumulés et de tous les frais du fonds. Les rendements supérieurs à 1 an sont annualisés. Basé sur les rendements nets des fonds de la société en commandite. Au 30 juin 2025.

2. Date de création : 30 novembre 2011.

3. Estimation du rendement brut en supposant que chaque quadrant est une entité autonome sans excédent de trésorerie. Les rendements sont présentés en dollars canadiens, y compris l'impact du change pour les actifs étrangers et à l'exclusion de toute couverture de change, qui est effectuée au niveau du fonds. Au 30 juin 2025.

Mise à jour  
du marché

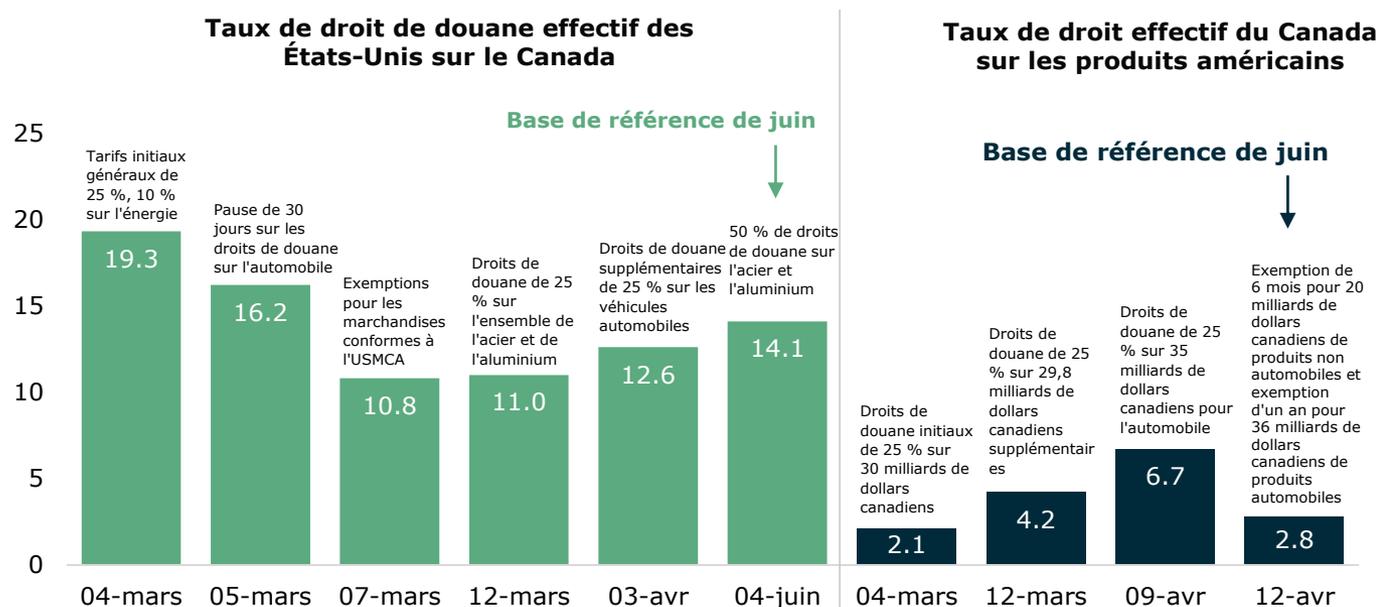


# Les fondamentaux du marché canadien

## Tarifs

- Les États-Unis ont imposé des droits de douane de 25 % sur les marchandises non conformes à l'AEUMC, de 50 % sur l'acier et l'aluminium, et de 10 % sur l'énergie et la potasse canadiennes.
- Les États-Unis ont doublé leurs droits de douane, passant de 25 % à 50 % sur les importations canadiennes d'acier et d'aluminium, à compter du 4 juin 2025.
- À compter du 1er août, les droits de douane de 25 % sur les marchandises non conformes à l'AEUMC passeront à 35 %.

### Canada et États-Unis : Tarifs douaniers effectifs (%)

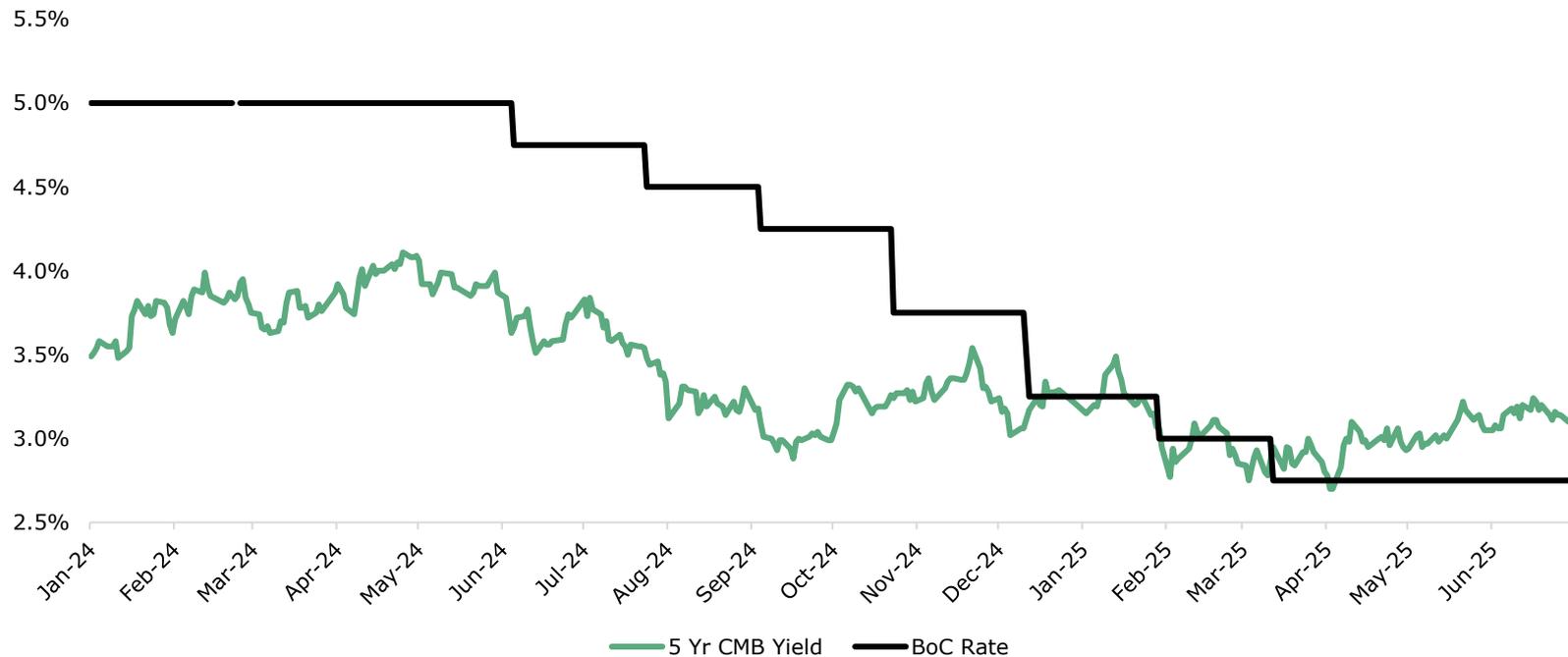


# Mise à jour du marché

## Taux

- Le taux directeur de la Banque du Canada est actuellement à 2,75 %, inchangé depuis mars 2025.
- Le rendement des obligations du Canada à 5 ans est passé de 2,86 % (fin du premier trimestre) à près de 3,10 % (fin du deuxième trimestre).
- Le sentiment et l'activité immobilière restent prudents en raison de l'incertitude entourant le coût du capital.

Taux de la BOC et rendement du CMB à 5 ans



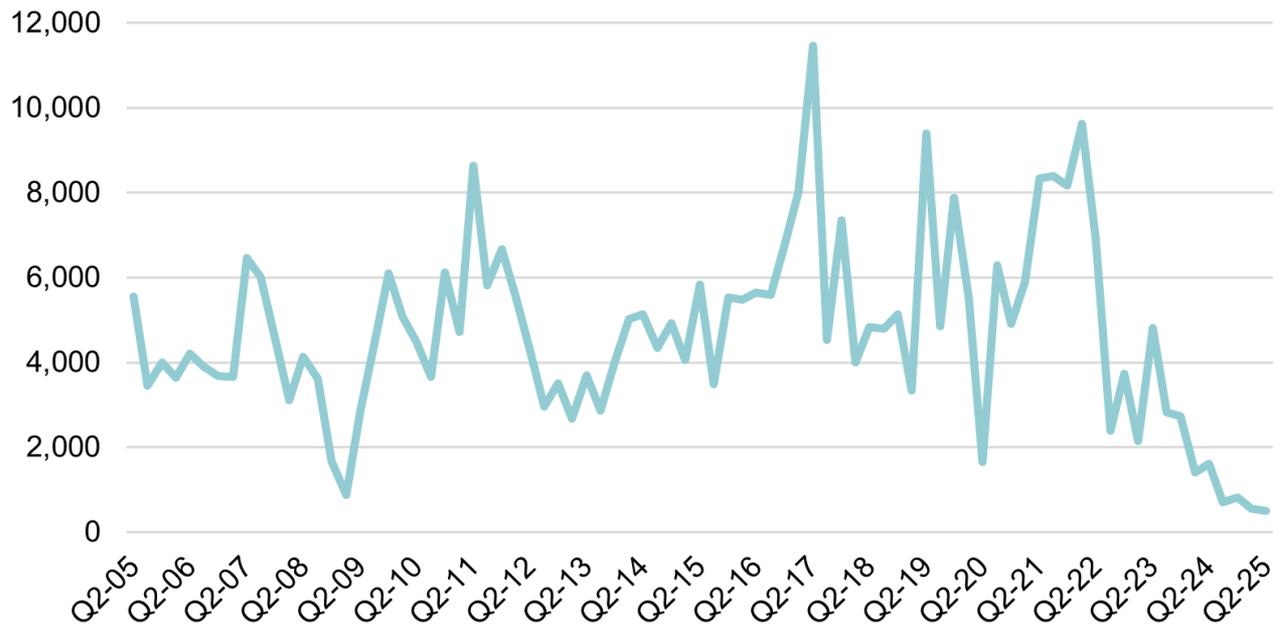
# Mise à jour du marché



## Condo

- Les ventes de copropriétés dans la région du Grand Toronto et de Hamilton (GTHA) restent très faibles, avec seulement 502 unités vendues au deuxième trimestre 2025, soit une baisse de 91 % par rapport à la moyenne sur dix ans.
- Les mises en chantier de nouvelles copropriétés ont diminué de 57 % par rapport à l'année précédente et de 84 % par rapport à il y a deux ans.
- Le ralentissement soutenu de l'activité dans le secteur des copropriétés représente un risque sérieux pour l'offre de logements à long terme, compte tenu du rôle majeur que jouent les copropriétés dans le parc immobilier neuf.

**Ventes trimestrielles d'appartements neufs en copropriété dans le GTHA**



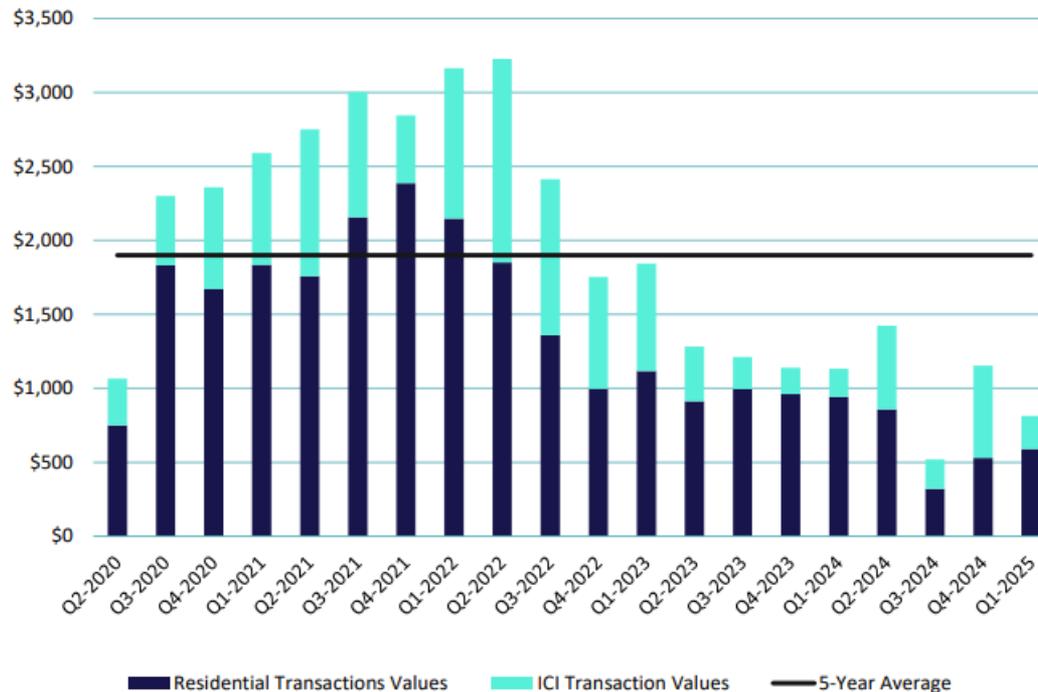
# Mise à jour du marché



## Terrain

- Au premier trimestre, les ventes foncières dans la région du Grand Toronto ont totalisé un peu plus de 800 millions de dollars, soit une baisse d'environ 60 % par rapport à la moyenne sur cinq ans.
- Le ralentissement du marché est attribuable à l'incertitude entourant les droits de douane, à la volatilité des taux d'intérêt et à la faiblesse des ventes préalables de copropriétés.
- La demande foncière reste modérée, les promoteurs immobiliers reportant le lancement de leurs projets et suspendant l'expansion de leur portefeuille.

**Valeur totale des transactions de terrains à aménager dans le GTA par trimestre (en millions)**



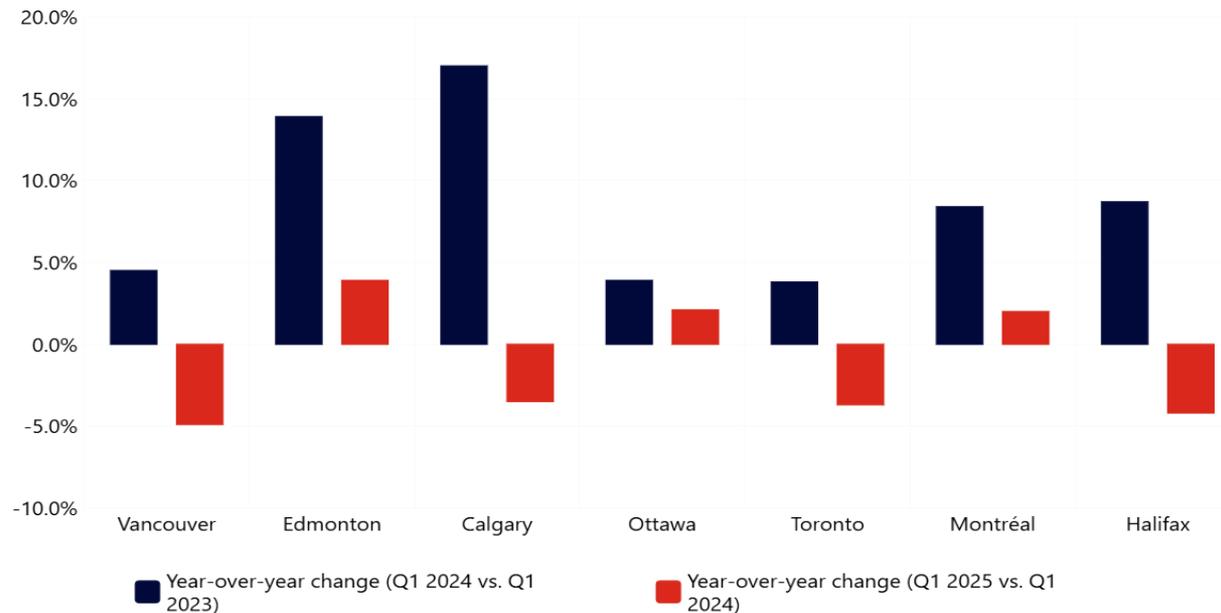
# Mise à jour du marché



## Multi-résidentiel

- L'offre locative a augmenté, grâce à un nombre accru d'annonces et à la construction de nouveaux immeubles.
- La faiblesse du marché des copropriétés contribue à la croissance de l'offre locative, car les unités invendues sont mises en location.
- Les loyers annoncés à Vancouver, Calgary, Toronto et Halifax ont baissé de 2 % à 8 % en glissement annuel au premier trimestre 2025.

**Canada : Variation annuelle des loyers demandés pour un appartement locatif de 2 chambres construit à cet effet**



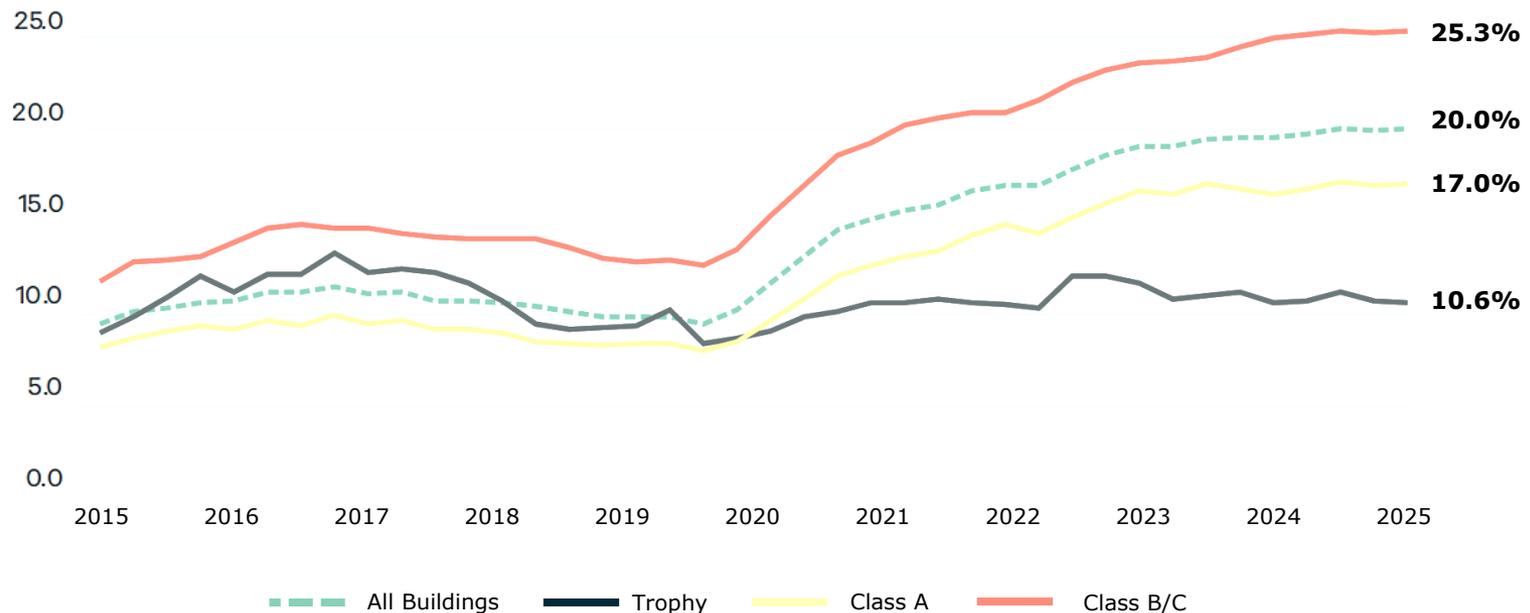
# Mise à jour du marché



## Bureau

- Le taux de vacance des bureaux dans les centres-villes reste élevé à 20 % à l'échelle nationale, mais il s'est maintenu dans une fourchette étroite de 20 points de base pendant 18 mois.
- La construction est au point mort, aucun nouveau projet n'ayant été lancé depuis quatre trimestres consécutifs et le nombre de projets en cours étant à son plus bas niveau depuis 20 ans.
- Les obligations de retour au bureau prennent de l'ampleur, ce qui stimule la demande d'espaces de haute qualité sur les marchés principaux.

**Taux d'inoccupation national dans les centres-villes par segment (%)**



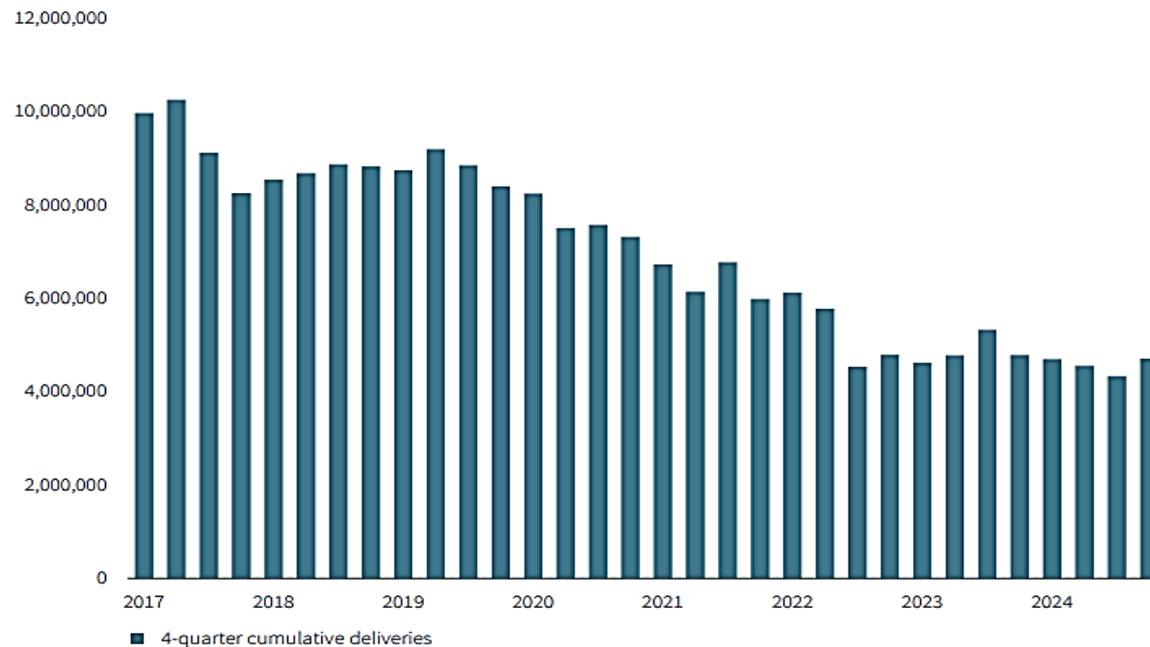
# Mise à jour du marché



## Retail

- Le secteur de la vente au détail au Canada continue de faire preuve de résilience.
- Le faible taux d'occupation et la pression à la hausse sur les loyers devraient persister en raison d'un pipeline de développement limité.
- Les immeubles commerciaux axés sur l'alimentation et les produits de première nécessité restent particulièrement attractifs pour les investisseurs.

**Commerce de détail au Canada - Livraisons historiques (livraisons sur quatre trimestres consécutifs)**



# Mise à jour du marché



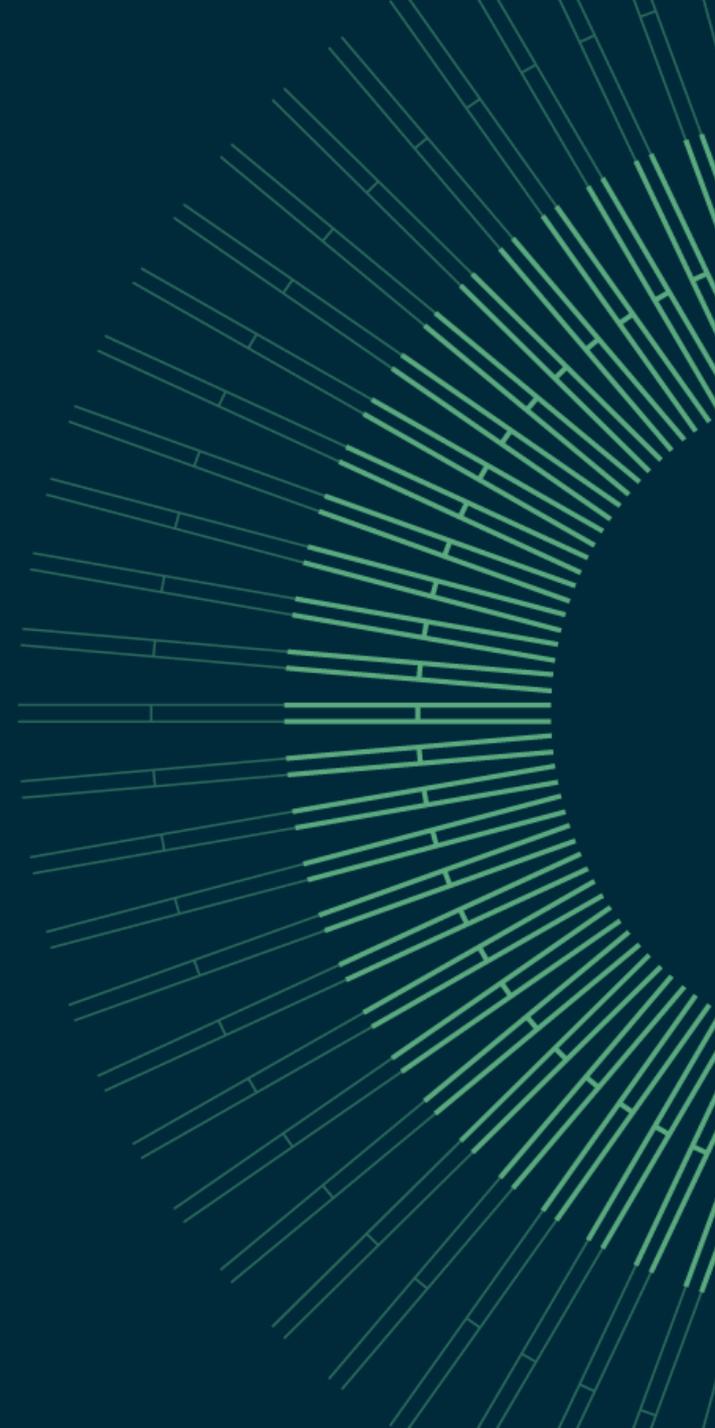
## Industriel

- L'absorption nette nationale est devenue légèrement négative au deuxième trimestre — le deuxième trimestre seulement en cinq ans — en raison de la faiblesse de la demande induite par le commerce.
- Les taux de disponibilité ont augmenté au cours du trimestre, atteignant presque la moyenne sur dix ans. Malgré une augmentation de la disponibilité globale, les espaces de petite et moyenne taille sont devenus de plus en plus rares.

Canada Absorption nette nationale (MSF)



Équité privée



# Équité privée

## 47 Investissements AUM du quadrant: 781M\$

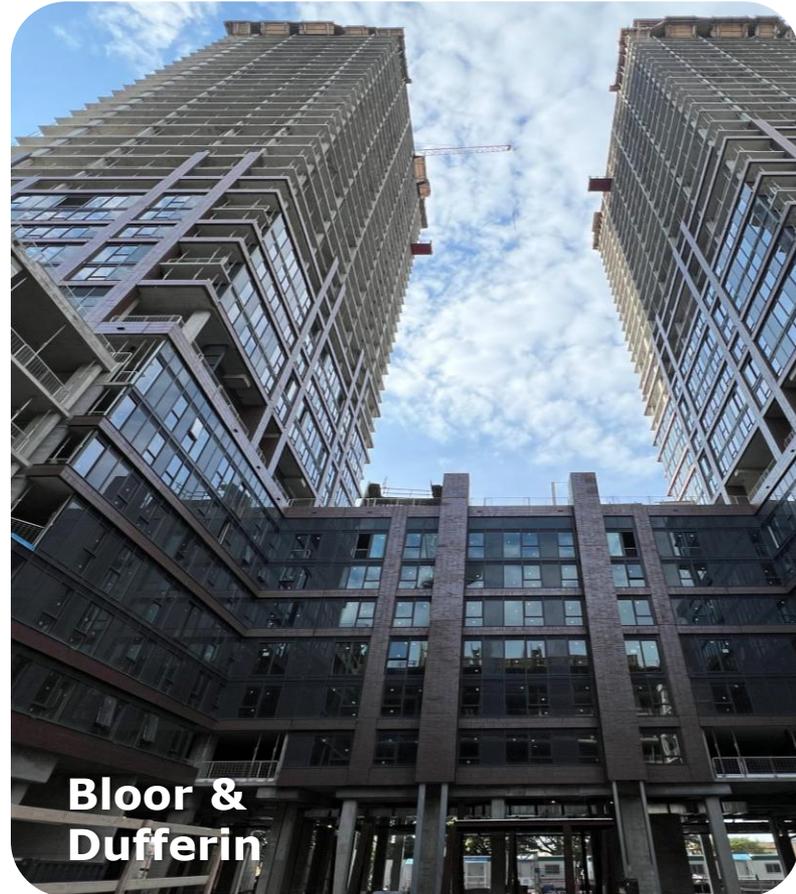
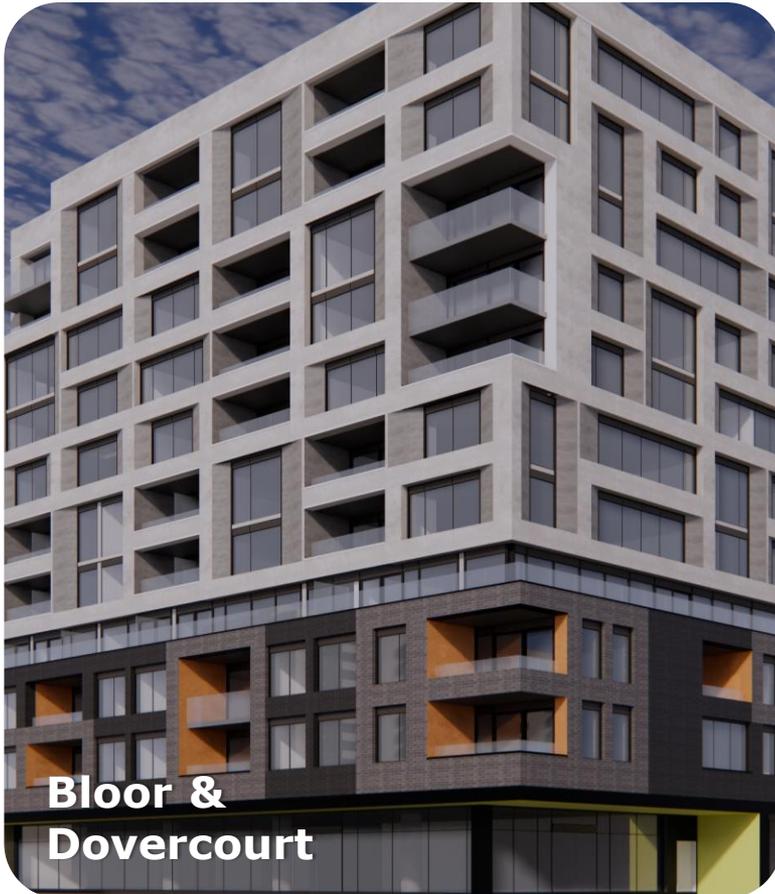
<b>Marchés</b>	Canada	90,5%
	États-Unis	7,8%
	Japon	0,9%
	Italie	0,8%
<b>Type d'investissement</b>	Immeubles productifs de revenus (IPP)	55,2%
	Rezonage	23,0%
	Développement	21,8%
<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	35,1%
	Résidentiel	29,5%
	Bureau	13,9%
	Industriel	7,5%
	Sciences de la vie	4,3%



# Faits marquants du deuxième trimestre :

## Les facteurs de performance

### Investissements



# Faits marquants du deuxième trimestre :

## Détracteurs de la performance

### Investissements



# Balzac : Développement industriel

## Disposition

### Description de l'actif

- Balzac, juste au nord de Calgary, est un centre logistique et de distribution stratégique offrant un accès régional facile, des avantages fiscaux et des coûts d'occupation réduits.
- Le site, situé dans le parc industriel High Plains, était bien placé pour être développé en une installation industrielle moderne de classe A.
- Développement d'une installation industrielle de classe A d'environ 201 000 pieds carrés, pré-louée à 100 % à Rolf C. Hagen pour une durée de 10 ans ; construite selon des spécifications modernes avec un potentiel d'expansion et achevée dans les délais et en dessous du budget au troisième trimestre 2024.

### Disposition

- Le locataire a commencé à payer son loyer en septembre 2024 ; l'actif entièrement stabilisé a été vendu en mai 2025 pour 38 millions de dollars.
- La transaction a généré un TRI net de 39 % sur 22 mois, dépassant les prévisions initiales.



### Détails de la transaction

<b>Date d'achat</b>	Juillet 2023
<b>Date de vente</b>	Mai 2025
<b>Horizon d'investissement</b>	22 mois
<b>Prix de vente<sup>1</sup></b>	38,0M \$

<sup>1</sup>Hors frais de clôture.

# Belleville : Développement industriel

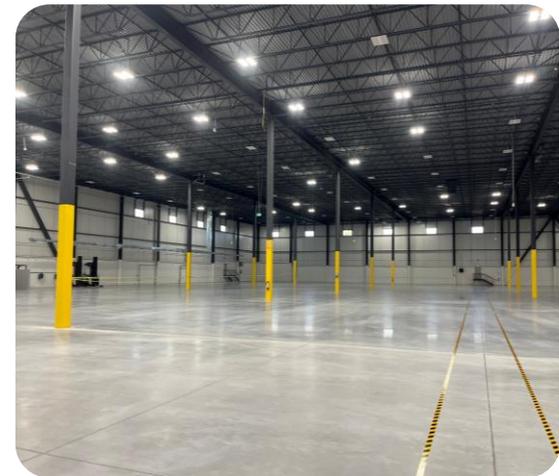
## Disposition

### Description de l'actif

- Acquisition d'un site industriel prêt à être exploité de 18,7 acres dans le parc industriel Northeast Industrial Park de Belleville, en Ontario.
- Belleville offre un accès stratégique entre Toronto et Montréal, avec des loyers industriels moins élevés qui attirent les locataires soucieux des coûts dans le secteur de la distribution.
- Le site, situé en bordure de l'autoroute 401, a été aménagé en une installation de classe A d'environ 375 000 pieds carrés, pré-louée à 100 % à Rolf C. Hagen dans le cadre d'un bail de 10 ans.

### Disposition

- Construit selon les normes modernes (20 portes pour camions, 2 portes d'accès, hauteur libre de 36 pieds), le projet a été achevé en dessous du budget prévu au quatrième trimestre 2024, avec des loyers débutant en octobre.
- Vendu en mars 2025 pour 70 millions de dollars, l'opération a généré un TRI net de 56 % sur 21 mois, dépassant les attentes des souscripteurs.



### Détails de la transaction

<b>Date d'achat</b>	Juillet 2023
<b>Date de vente</b>	Mars 2025
<b>Horizon d'investissement</b>	21 mois
<b>Prix de vente<sup>1</sup></b>	70,0M \$

<sup>1</sup>Hors frais de clôture.

# Citigate – Ottawa Shopping Centre

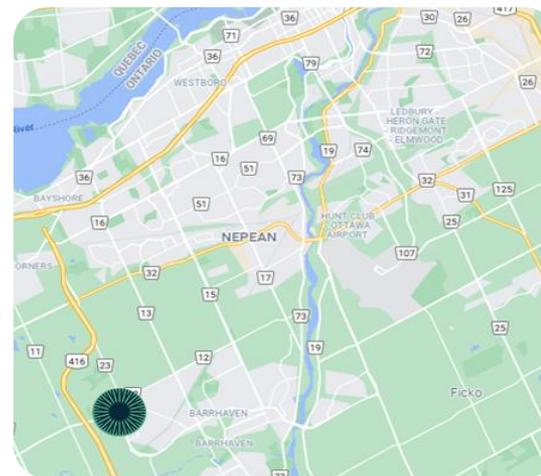
## Disposition

### Description de l'actif

- Acquisition d'un immeuble commercial de 159 000 pieds carrés à Barrhaven, en Ontario, connu sous le nom de Citigate, dont le locataire principal est une épicerie.
- Situé à 1 km de l'autoroute 416 et à 25 km du centre-ville d'Ottawa, le site s'étend sur 14,9 acres et comprend 11 bâtiments et 720 places de stationnement.
- La stratégie s'est concentrée sur la croissance des loyers et la relocation ; depuis l'acquisition, l'actif a dépassé les prévisions de trésorerie, avec 2 renouvellements et 2 nouveaux baux conclus à des loyers supérieurs aux loyers souscrits.

### Disposition

- Entièrement occupé avec un WALT d'environ 4,5 ans, le parc locatif comprend des détaillants nationaux de produits de première nécessité (LCBO, BMO, Tim Hortons) et bénéficie de l'ancrage indirect d'un Costco très performant.
- Vendu en mai 2025 avec Wilson Commons dans le cadre d'une vente de portefeuille, il a atteint un TRI au niveau du portefeuille d'environ 11 %, conformément à la souscription.



### Détails de la transaction

<b>Date d'achat</b>	Jun 2022
<b>Date de vente</b>	Mai 2025
<b>Horizon d'investissement</b>	34 mois
<b>Prix de vente<sup>1</sup></b>	69,5M \$

<sup>1</sup>Hors frais de clôture.

# Wilson Commons

## Disposition

### Description de l'actif

- Acquisition d'un immeuble commercial d'environ 166 000 pieds carrés à Ancaster, en Ontario, connu sous le nom de Wilson Commons, dont le locataire principal est une épicerie.
- Stratégiquement situé à proximité de l'autoroute 403, cet immeuble construit en 2016 a pour locataire principal Longo's et bénéficie d'un accès régional facile et d'une clientèle stable.

### Disposition

- La stratégie de valeur ajoutée était axée sur la croissance des loyers et la relocation ; trois nouveaux locataires ont été trouvés à des loyers égaux ou supérieurs aux loyers souscrits, avec un taux d'occupation actuel de 98 % et une durée moyenne pondérée des baux (WALT) d'environ 6 ans.
- Vendu en mai 2025 dans le cadre d'une vente de portefeuille avec Citigate, générant un TRI au niveau du portefeuille d'environ 11 %, conformément aux attentes.

#### Détails de la transaction

<b>Date d'achat</b>	Juni 2022
<b>Date de vente</b>	Mai 2025
<b>Horizon d'investissement</b>	34 mois
<b>Prix de vente<sup>1</sup></b>	55,0M \$

<sup>1</sup>Hors frais de clôture.



# Liquidité du fonds 4Q

## Sources de liquidité

Historique

2023

2024

Actuel

Ventes d'actifs privés



## Utilisations de la liquidité

1. Assurer la viabilité à long terme du portefeuille privé et maximiser les rendements futurs du fonds.
2. Financer les distributions et les dépenses.
3. Financer les rachats de manière mesurée afin de ne pas nuire aux priorités énumérées ci-dessus.
4. Allouer des ressources à de nouvelles opportunités susceptibles d'améliorer les rendements futurs.

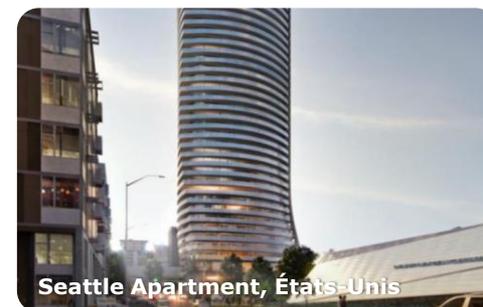
Dette privée



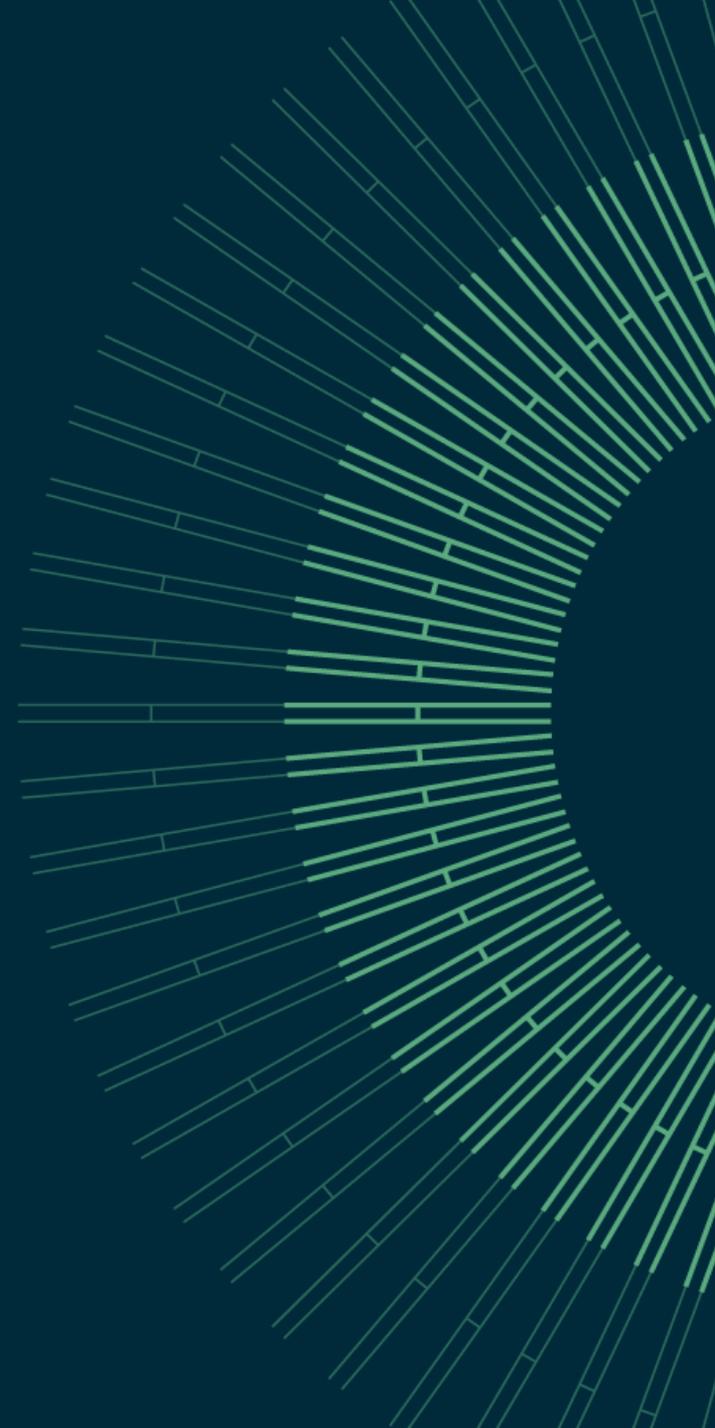
# Dette privée

## 12 Investissements AUM du quadrant: 82M\$

<b>Marchés</b>	Canada	62,7%
	États-Unis	27,4%
	Irlande	9,8%
<b>Principaux Secteurs</b>	Multifamilial	42,1%
	Diversifié	25,7%
	Bureaux	20,6%
	Résidentiel	11,6%



Actions publiques



# Actions publiques

## 25 Investissements AUM du quadrant: 106M\$

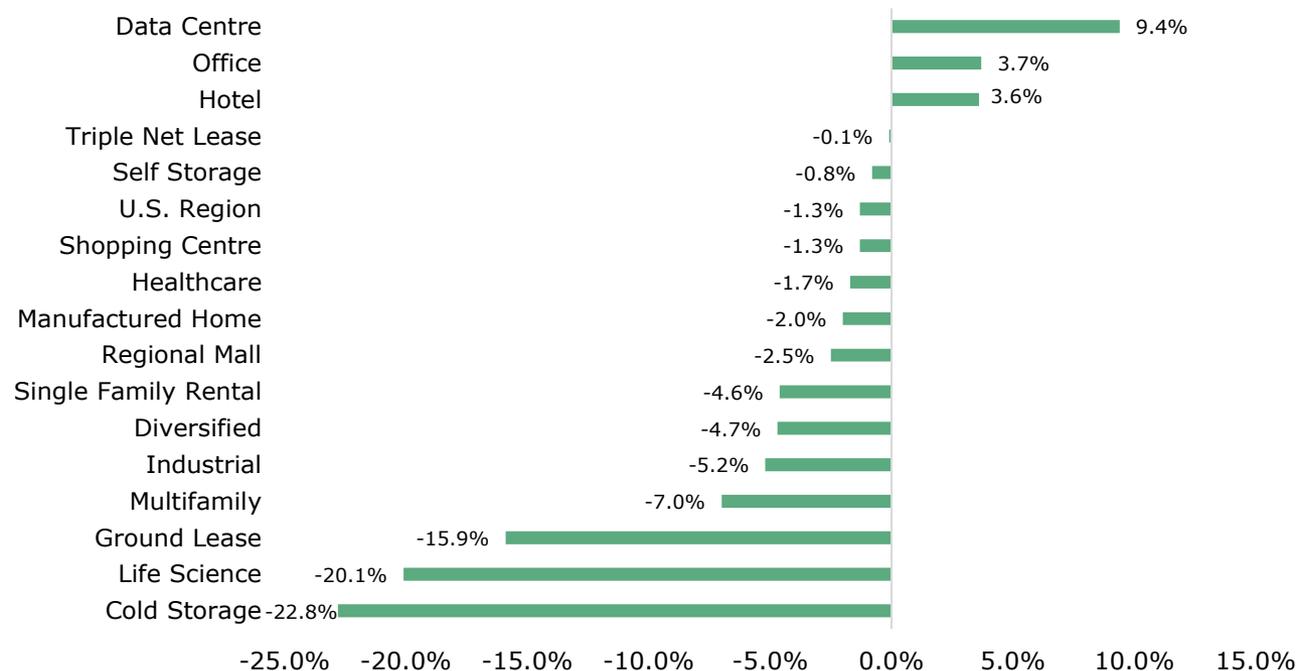
<b>Marché</b>	États-Unis	96,6%
	Canada	3,4%
<b>Principaux Secteurs</b>	Soins de santé	20,8%
	REITs de technologies	15,0%
	Location spécialité / triple net	11,0%
	Multifamilial	10,9%
	Industriel	8,8%



# Mise à jour macroéconomique

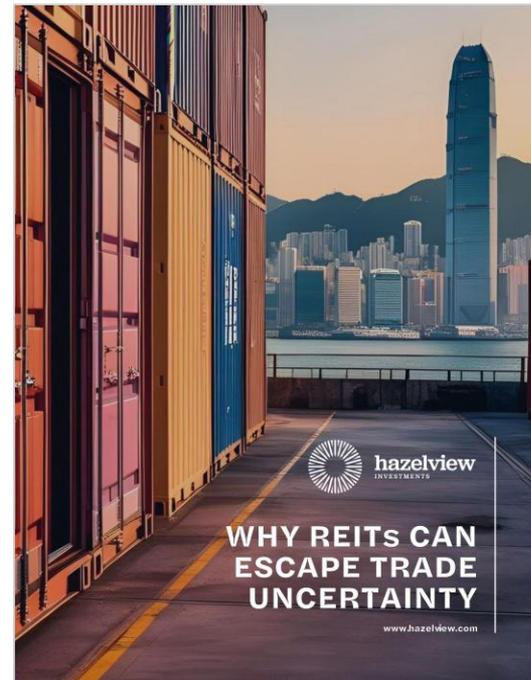
- Les REIT américains ont été confrontés à des vents contraires en raison du sentiment négatif à l'égard du marché américain lié aux droits de douane, à la dépréciation du dollar et au maintien du taux directeur de la Fed, alors que d'autres banques centrales, comme la BCE et la Banque d'Angleterre, ont abaissé leurs taux.
- Les secteurs multifamilial, des sciences de la vie et du stockage frigorifique ont été les plus lents, tandis que les hôtels, les bureaux et les centres de données ont surperformé.

## U.S. REIT 2025 Q2 Performance sectorielle



# Article sur les REIT

Découvrez pourquoi les REIT peuvent échapper à l'incertitude commerciale :



Disponible sur notre site [Web](#).

Dette publique



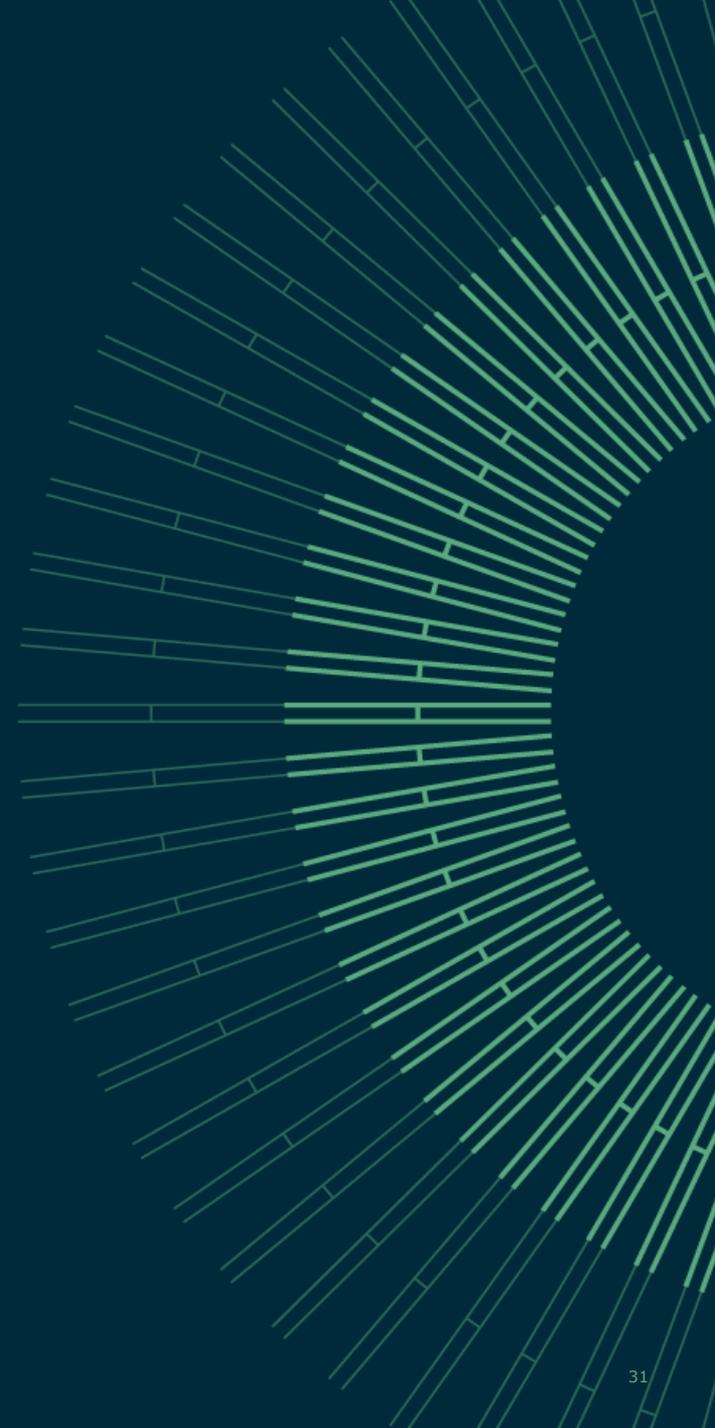
# Dette publique

## 2 Investissements AUM du quadrant: 11M\$



<b>Marchés</b>	Allemagne	100,0%
<b>Principaux Secteurs</b>	Diversifié	100,0%

# MERCI



**hazelview**  
INVESTMENTS