

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



hazelview
INVESTMENTS

T3 2025

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

28 Octobre 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 au
troisième trimestre**

Mise à jour du marché

Équité privée

Dette privée

Actions publiques

Dette publique

Rendement du fonds

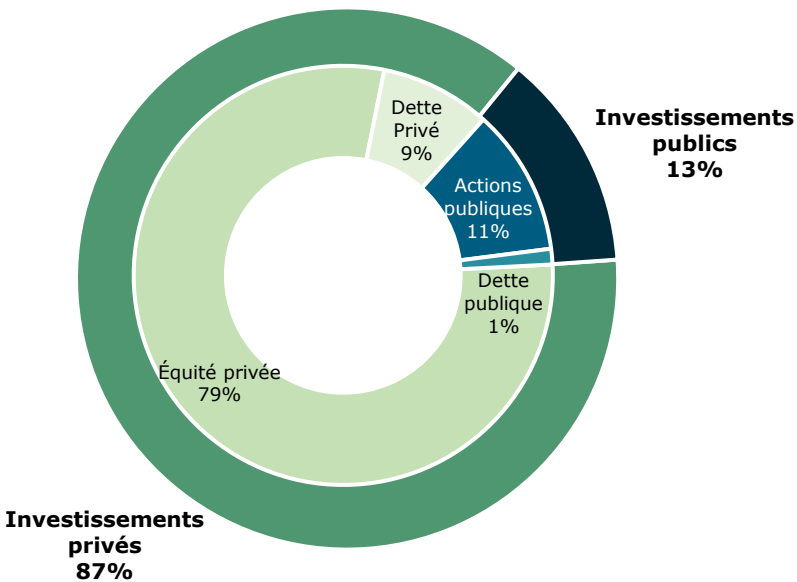
Rendement ¹

QTD	Depuis le création ² Rendement net annualisé
-0,8%	5,1%

Attributions par quadrant

Quadrant	Q3 Gross Returns ³	% Allocation
Équité privée	-0,2%	78,9%
Dette Privé	2,5%	8,5%
Actions publiques	5,3%	11,3%
Dette publique	3,4%	1,2%

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 septembre 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 septembre 2025.

Liquidité du fonds 4Q

Sources de liquidité

Historique

2023

2024

Actuel

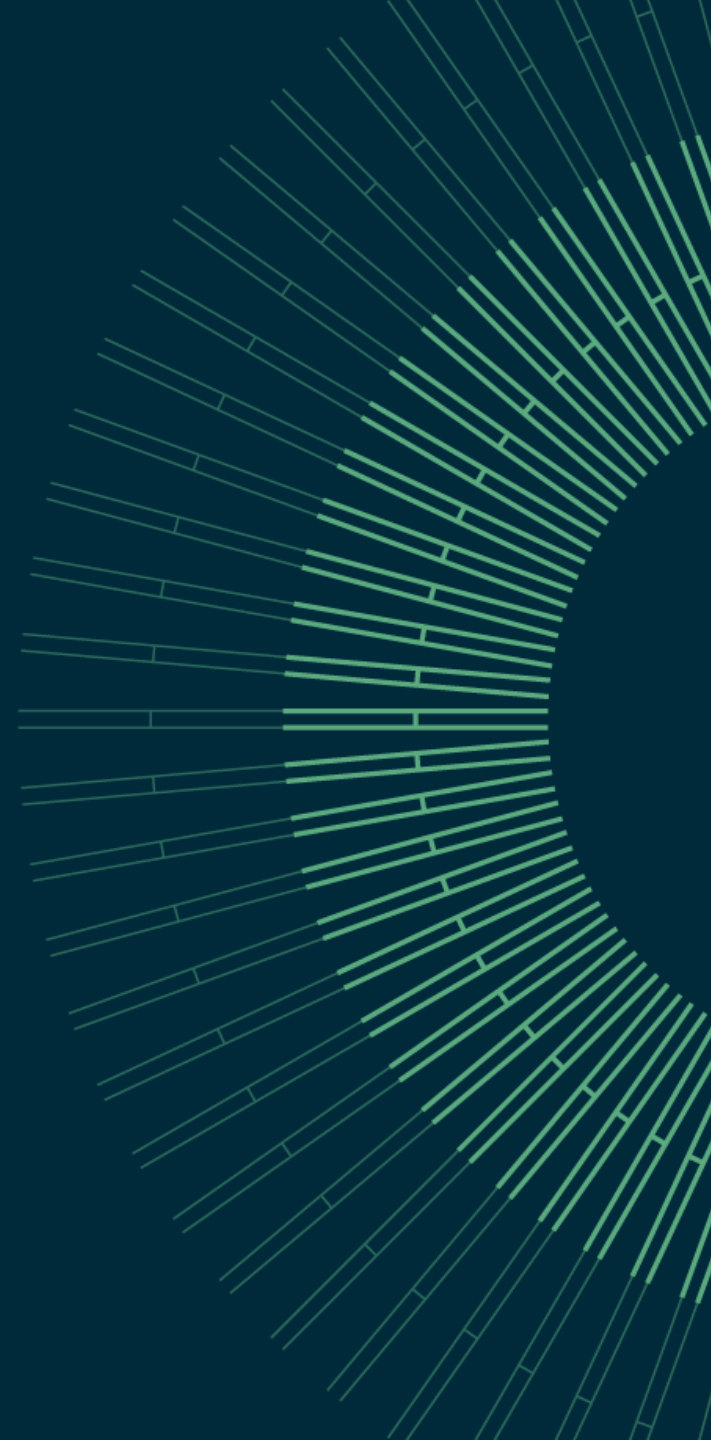
Ventes d'actifs privés



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.

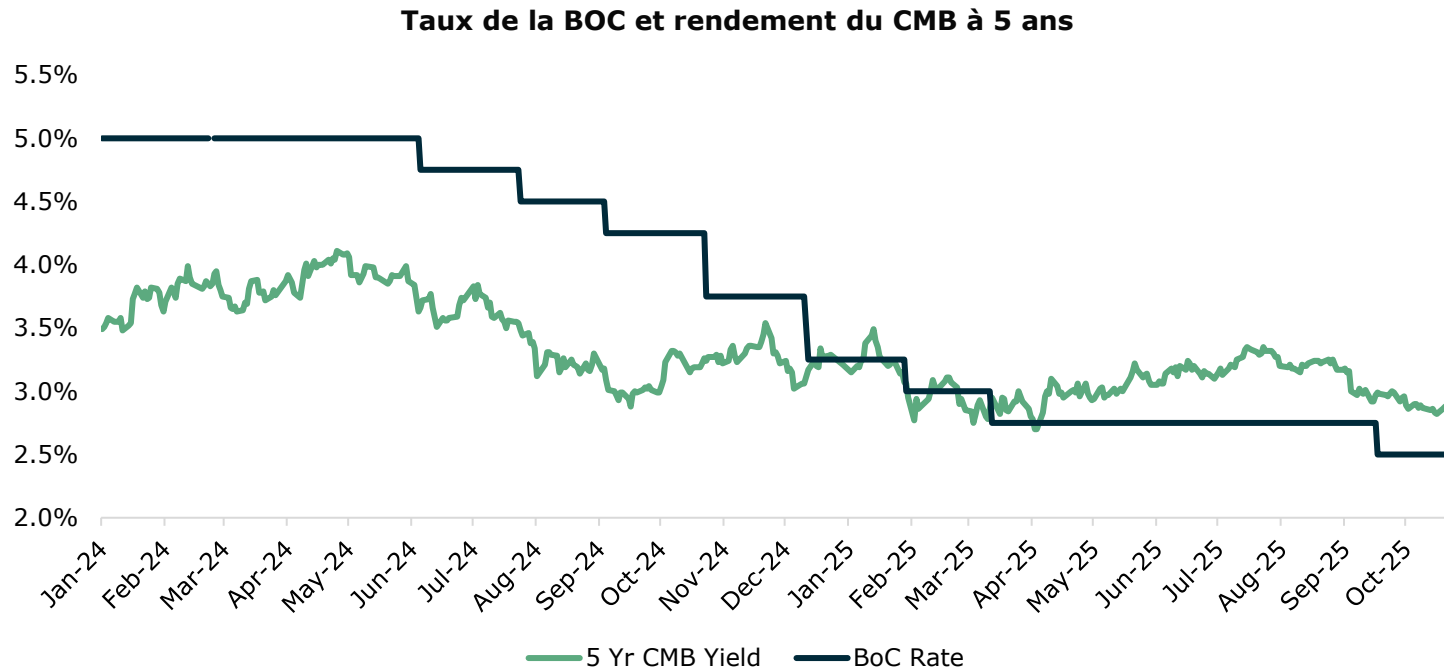
**Mise à jour
du marché**



Mise à jour du marché

Taux

- Le taux directeur de la Banque du Canada s'établit actuellement à 2,50 % après avoir été abaissé à la mi-septembre.
- Le rendement des obligations hypothécaires canadiens à 5 ans est passé d'un sommet de 3,5 % en janvier à 2,9 % à la fin octobre.
- Le sentiment et l'activité immobilière restent prudents en raison de l'incertitude entourant le coût du capital.



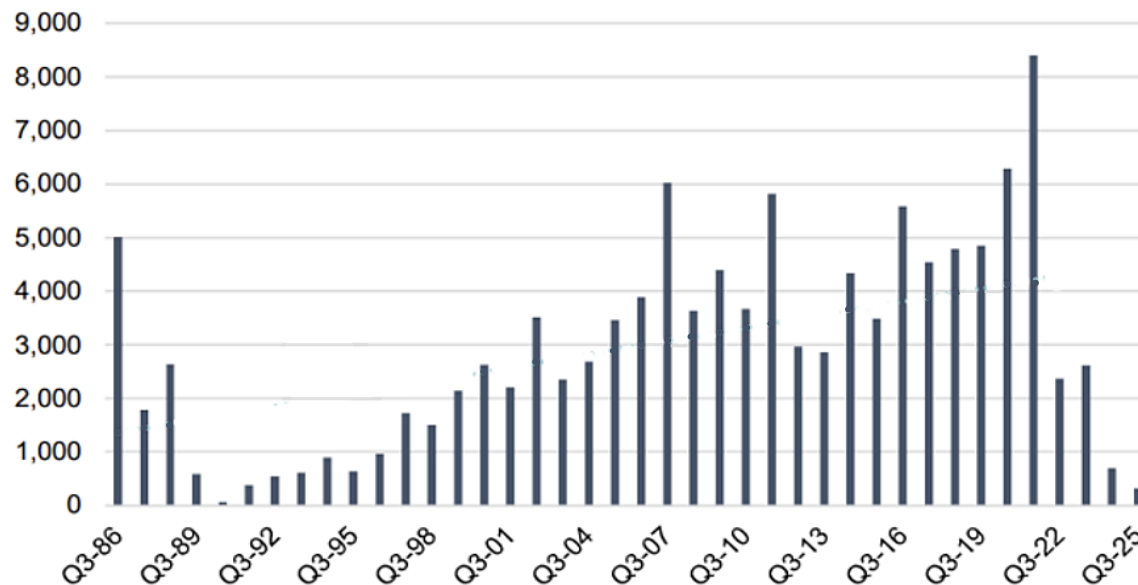
Mise à jour du marché



Condo

- Les ventes de copropriétés dans la région du Grand Toronto et de Hamilton (GTHA) restent très faibles, avec seulement 319 nouvelles unités vendues au troisième trimestre 2025, soit une baisse de 92 % par rapport à la moyenne sur dix ans et le niveau le plus bas depuis 35 ans.
- Les promoteurs immobiliers sont restés très prudents, avec seulement deux nouveaux projets lancés au cours du trimestre, pour un total de 95 unités.
- 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 de nouveaux appartements
en copropriété dans la région du Grand Toronto et
de Hamilton**



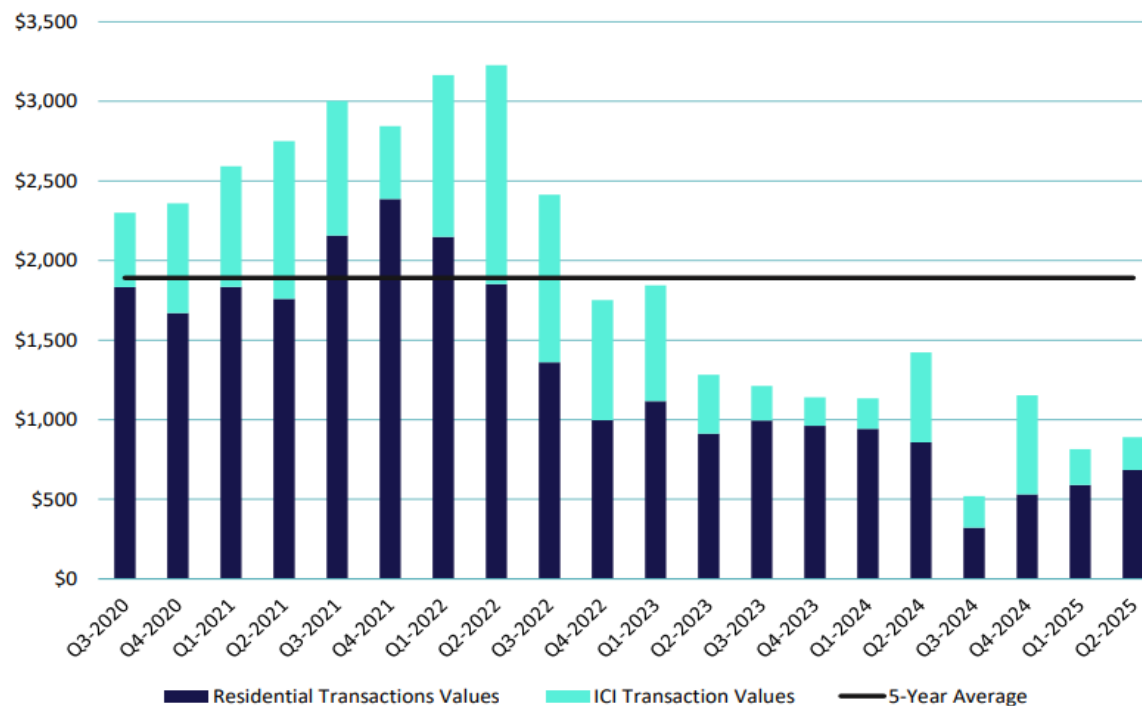
Mise à jour du marché



Terrain

- Les ventes foncières dans la région du Grand Toronto ont totalisé un peu plus de 890 millions de dollars au deuxième trimestre, soit une baisse d'environ 53 % par rapport à la moyenne quinquennale, ce qui souligne la faiblesse persistante de l'activité sur le marché.
- L'appétit des promoteurs reste modéré, la faiblesse des préventes de copropriétés continuant de peser sur la demande d'acquisition.

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

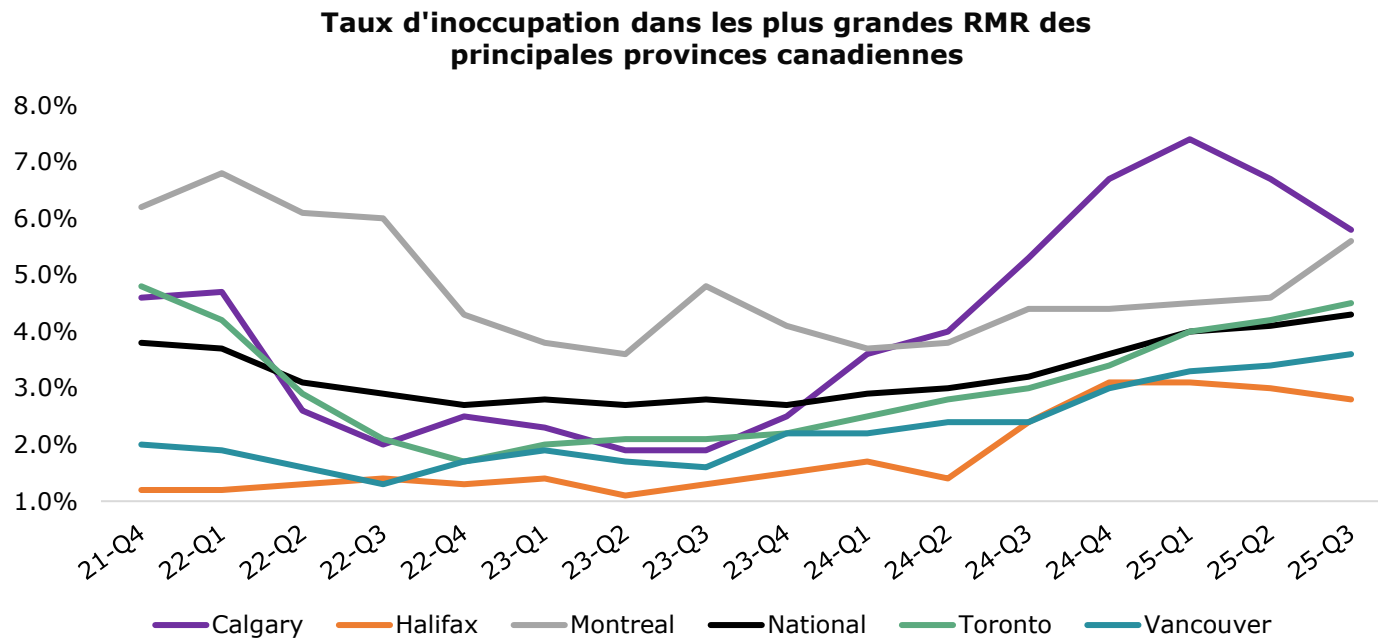


Mise à jour du marché



Multi-résidentiel

- L'offre locative a augmenté, la faiblesse du marché des copropriétés contribuant à la croissance de l'offre locative, les unités invendues étant transférées vers le parc locatif.
- Le taux de vacance national a légèrement augmenté pour atteindre 4,3 % au troisième trimestre 2025, soit une hausse de 20 points de base par rapport au trimestre précédent, mais il reste faible par rapport aux normes historiques.
- Malgré la hausse du taux de vacance, les loyers en vigueur ont augmenté de 3,9 % en glissement annuel au troisième trimestre.



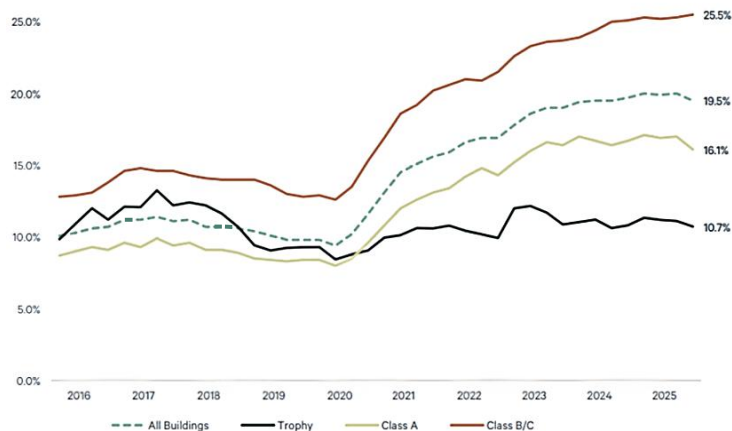
Mise à jour du marché



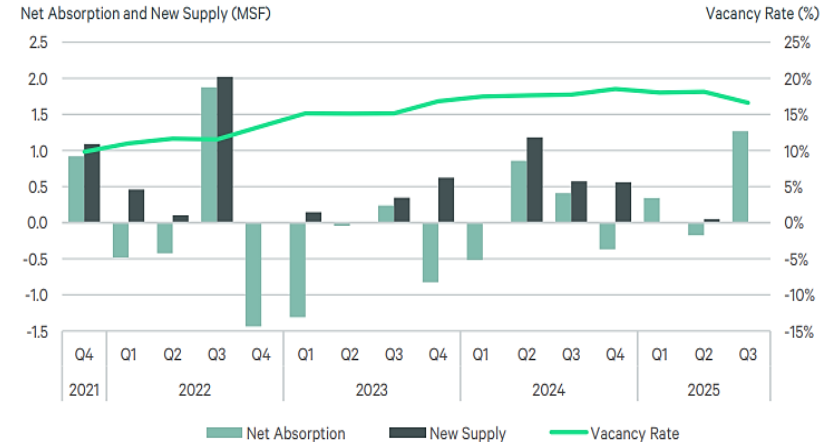
Bureau

- Le marché canadien des bureaux a montré des signes de reprise au troisième trimestre, la majorité des marchés ayant vu leurs taux d'inoccupation baisser par rapport aux sommets atteints pendant la pandémie.
- Dans l'ensemble des régions, Toronto a connu un rebond solide au cours de ce trimestre, les obligations de retour au bureau ayant stimulé une forte activité de location dans les espaces existants du centre-ville.
- La construction est au point mort, aucun nouveau projet n'ayant été lancé, et le nombre de projets de construction de bureaux reste à son plus bas niveau depuis 20 ans.

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



Offre et demande de bureaux au centre-ville de Toronto



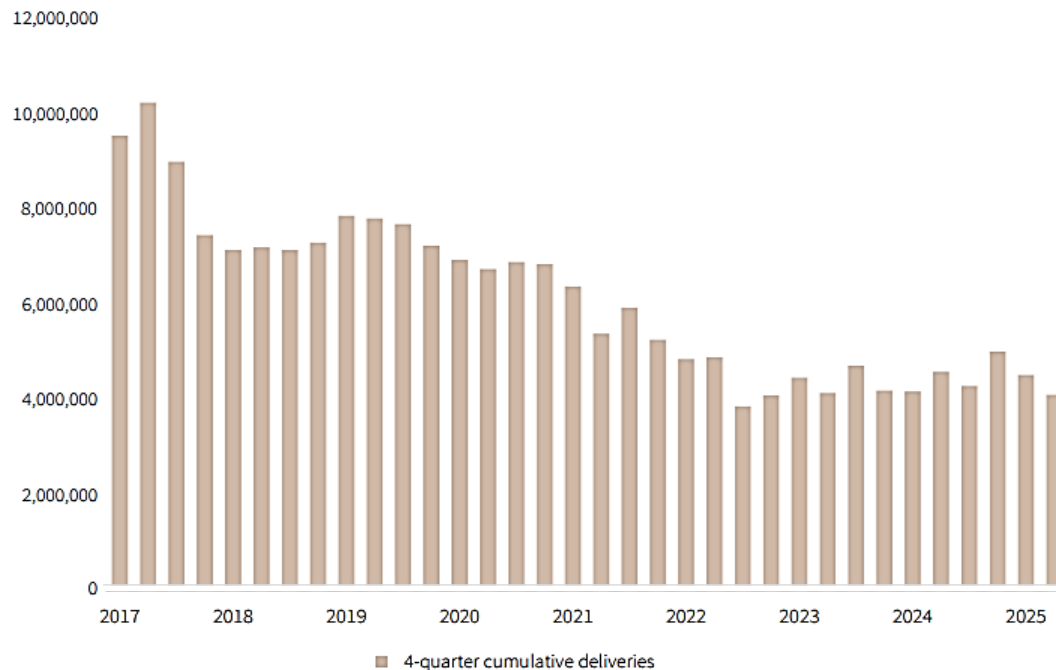
Mise à jour du marché



Retail

- Le secteur canadien du commerce de détail continue de faire preuve de résilience.
- Le faible taux d'inoccupation 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 attrayants pour les investisseurs.

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



Mise à jour du marché



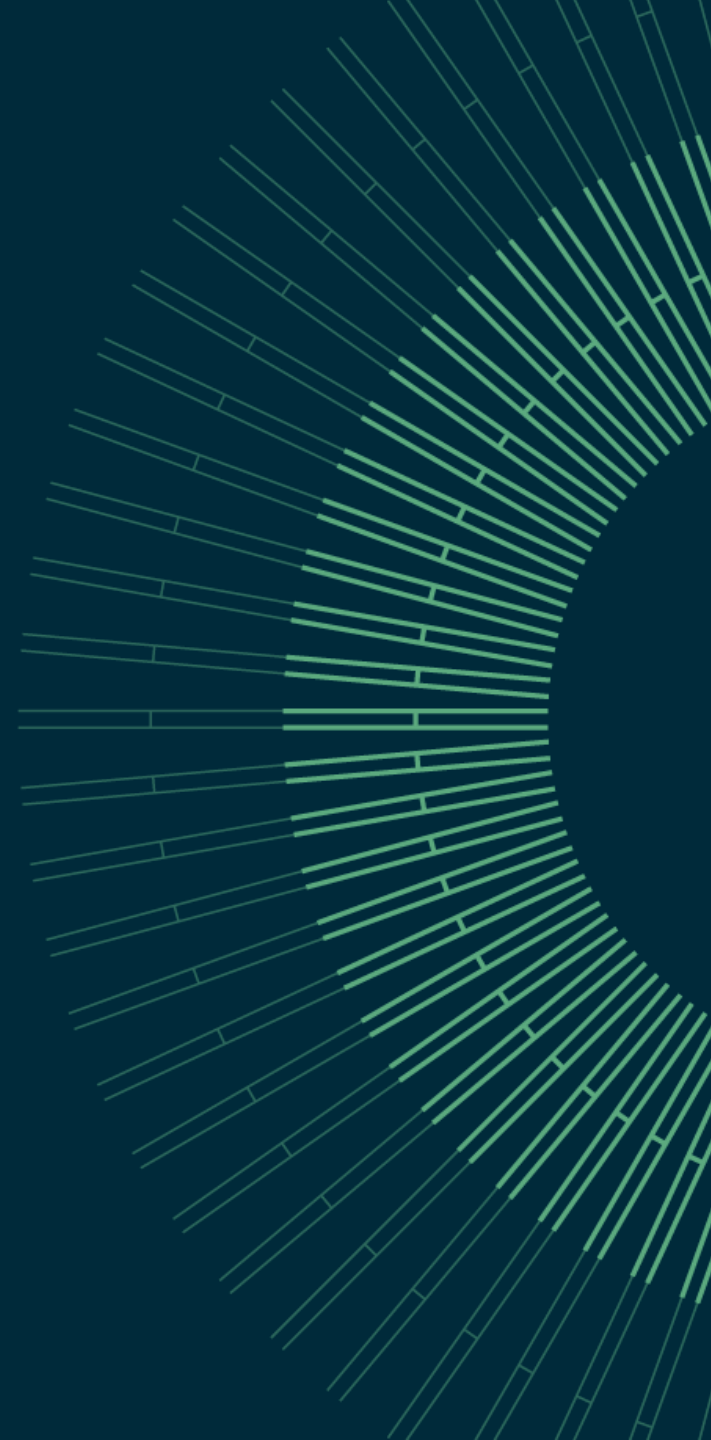
Industriel

- L'absorption nette nationale est restée légèrement négative au troisième trimestre 2025 — seulement le troisième trimestre de ce type en cinq ans — dans un contexte de faiblesse de la demande induite par le commerce.
- 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)



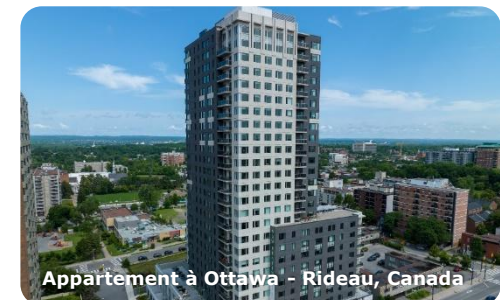
Équité privée



Équité privée

46 Investissements AUM du quadrant: 765M\$

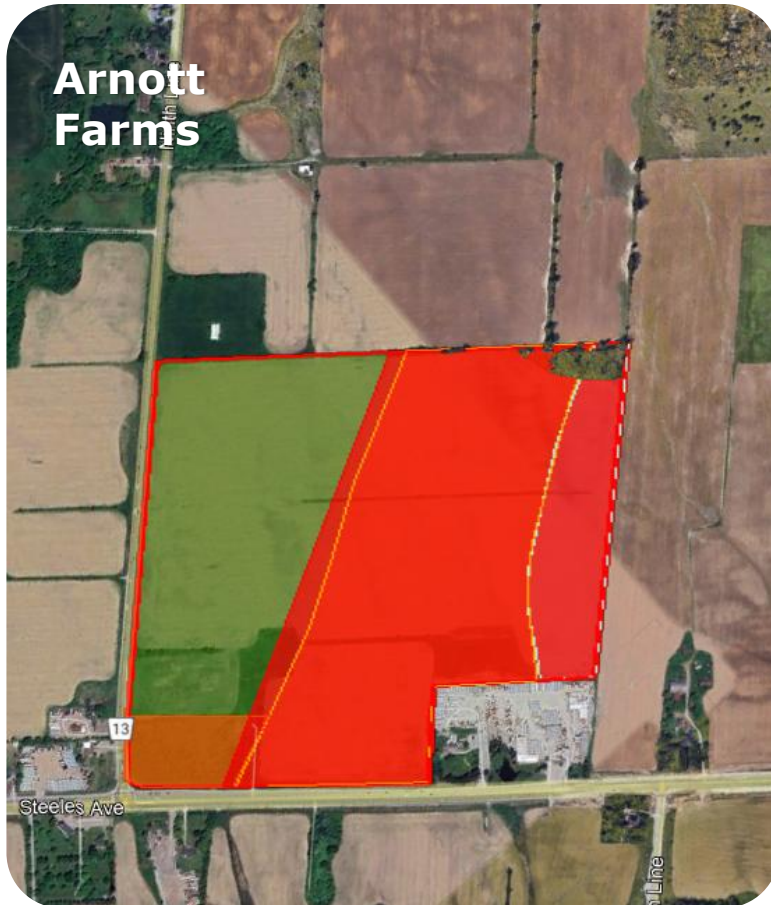
Marchés	Canada	90,0%
	États-Unis	8,3%
	Japon	0,9%
	Italie	0,8%
Type d'investissement	Immeubles productifs de revenus (IPP)	53,4%
	Rezonage	23,7%
	Développement	22,9%
Principaux Secteurs	Multifamilial	32,8%
	Résidentiel	29,7%
	Bureau	17,1%
	Industriel	8,5%
	Centre commercial	4,5%



Faits marquants du deuxième trimestre :

Les facteurs de performance

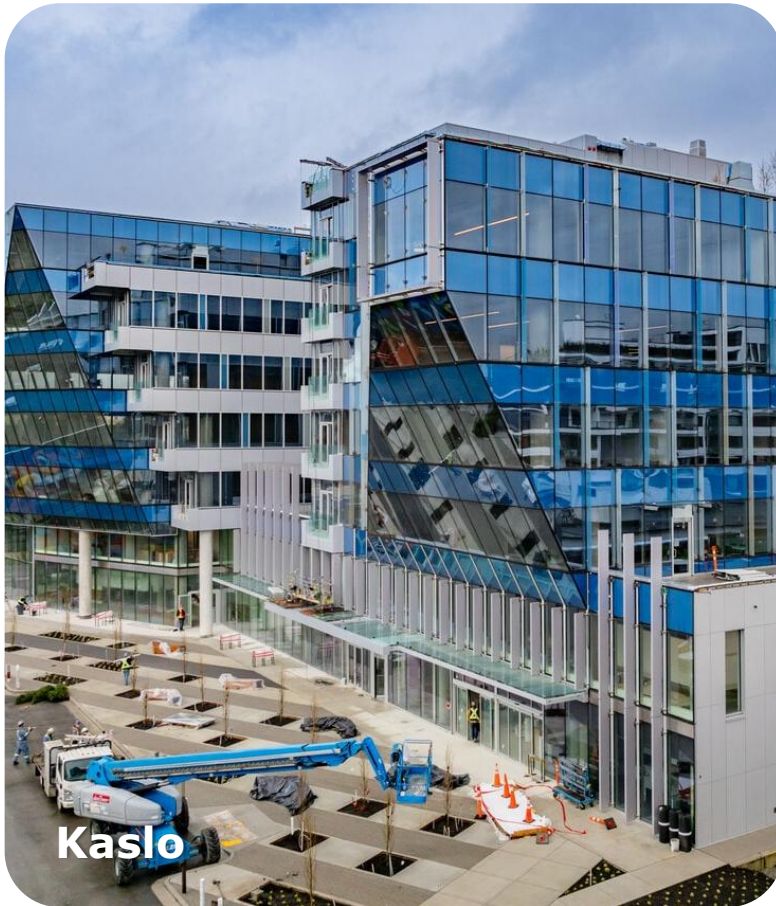
Investissements



Faits marquants du deuxième trimestre :

Détracteurs de la performance

Investissements



Greyson (Une partie de Heartland)

Disposition

Description de l'actif

- En avril 2022, Hazelview a fait l'acquisition de Greyson, un immeuble résidentiel de 172 unités situé au 241 Willis Crescent, à Saskatoon, en Saskatchewan, dans le cadre du portefeuille Heartland comprenant 14 propriétés.
- Greyson est situé à Stonebridge, dans le centre-sud de Saskatoon. Les centres commerciaux, les parcs, les principales autoroutes et les écoles sont tous accessibles à pied. L'immeuble dispose d'un centre de remise en forme entièrement équipé et offre des services de gestion et d'entretien sur place.
- La stratégie d'investissement consistait à améliorer le revenu net d'exploitation grâce à des améliorations apportées aux équipements existants dans les appartements et à des rénovations énergétiques.



Disposition

- Les loyers en vigueur de l'actif ont augmenté de 25,2 % et les loyers du marché de 22,2 % au cours de la période d'investissement.
- L'actif a été vendu en août 2025, 40 mois après son acquisition initiale, et a généré un TRI brut d'environ 11 %.



Détails de la transaction

Date d'achat	Avril 2022
Date de vente	Août 2025
Horizon d'investissement	41 mois
Prix de cession¹	47,2M\$

¹Hors frais de clôture.

41 Dundonald

Disposition

Description de l'actif

- En août 2019, 4Q a fait l'acquisition du 41 Dundonald, un immeuble résidentiel de 18 étages comprenant 101 unités.
- Dundonald est idéalement situé sur Dundonald Street, entre Yonge Street et Church Street, bénéficiant d'un emplacement de premier ordre, orienté vers les transports en commun, dans le centre-ville de Toronto.
- La stratégie d'investissement consistait à générer une croissance du revenu net d'exploitation grâce à la mise en œuvre d'un programme d'investissement complet visant à repositionner l'actif et à combler l'écart important par rapport aux loyers du marché.

Disposition

- L'actif a été vendu en juillet pour 37,5 millions de dollars, 71 mois après son acquisition initiale.
- La vente fait suite à la mise en œuvre d'une stratégie de repositionnement pluriannuelle visant à améliorer l'expérience des locataires et à combler l'écart avec le marché.

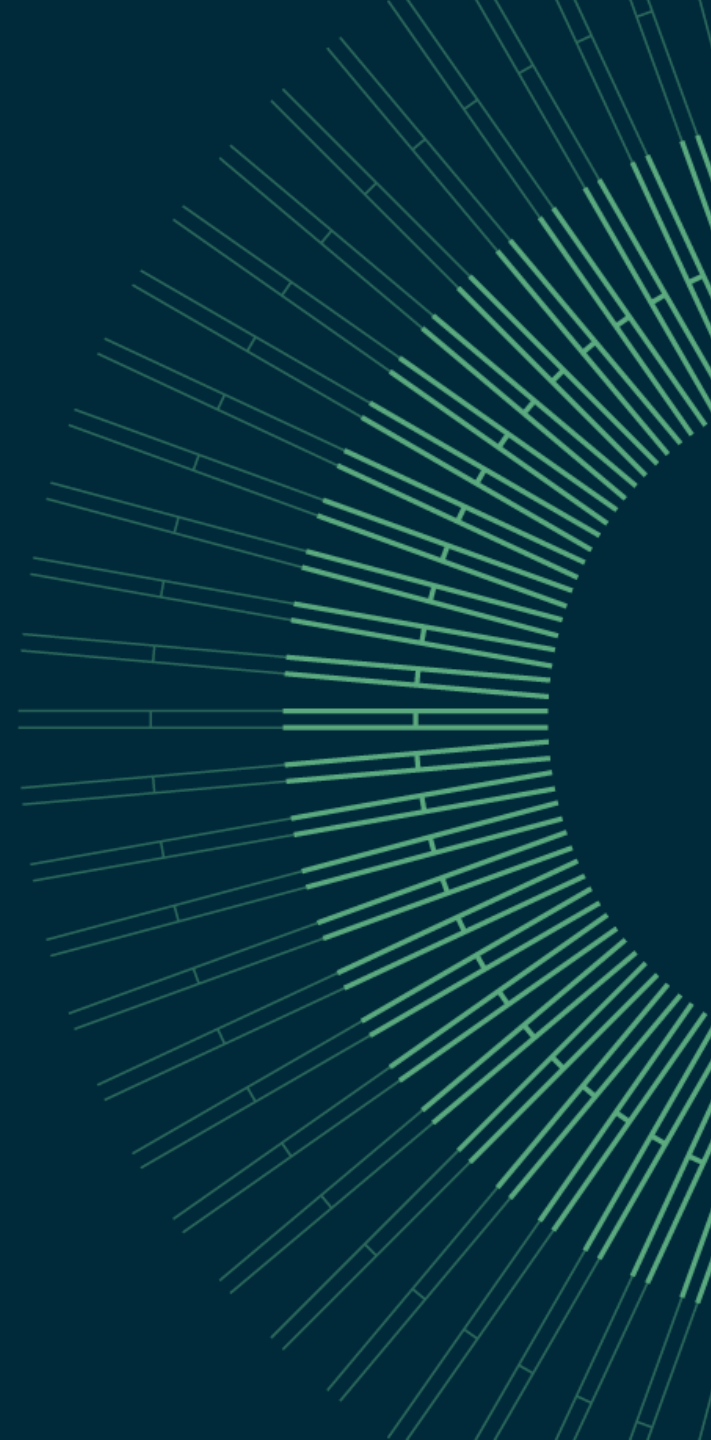


Détails de la transaction

Date d'achat	Août 2019
Date de vente	Juillet 2025
Horizon d'investissement	71 mois
Prix de cession¹	37,5M\$

¹Hors frais de clôture.

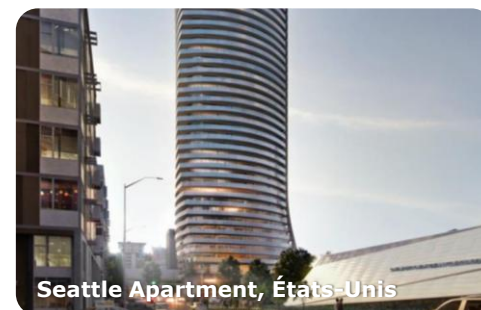
Dette privée



Dette privée

12 Investissements AUM du quadrant: 82M\$

Marchés	Canada	62,2%
	États-Unis	27,5%
	Irlande	10,4%
Principaux Secteurs	Multifamilial	41,8%
	Diversifié	25,8%
	Bureaux	20,4%
	Résidentiel	12,0%



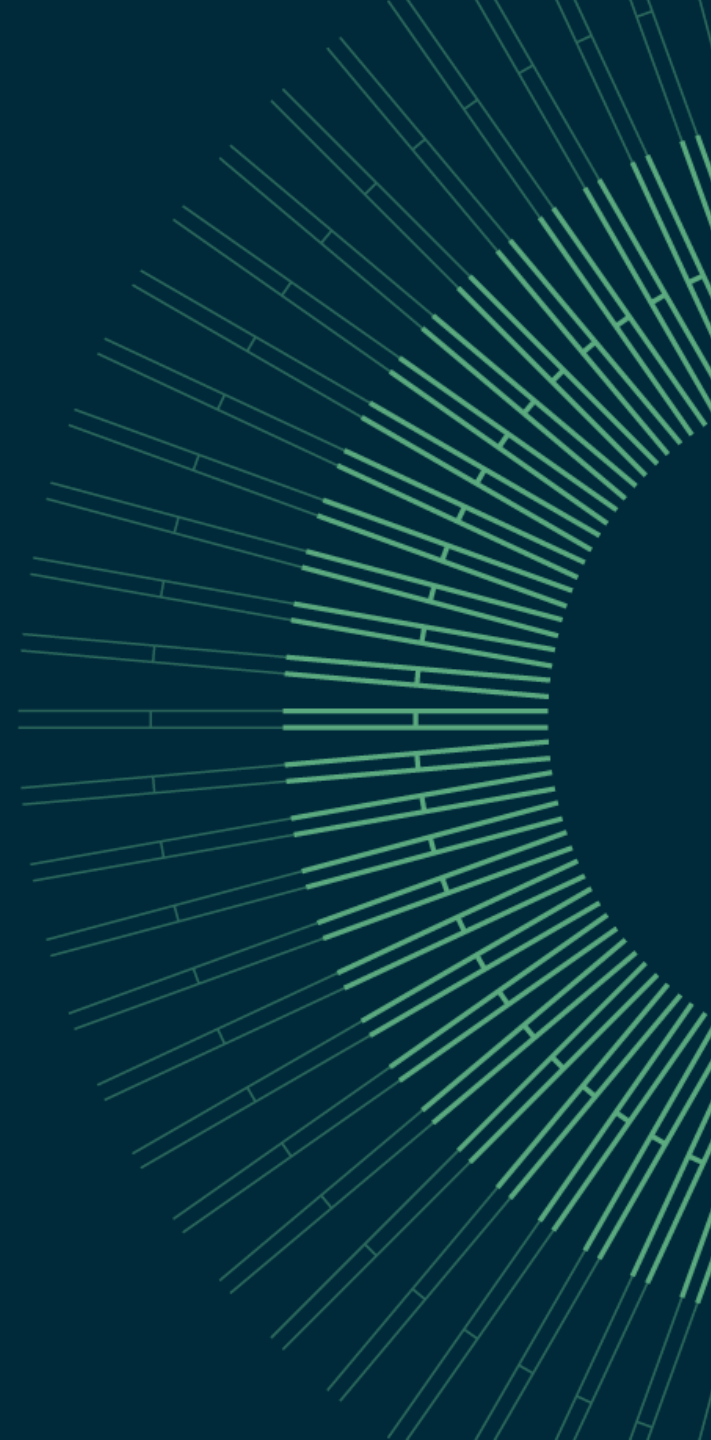
Aperçu du portefeuille de la dette privée

Statistiques du portefeuille

Taux d'intérêt moyens pondérés	8,3%
RPV moyen	75,9%
Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	0,9 Months
Fixe c. variable	60% / 40%

Les 5 principaux prêts	Montant (en millions)	Taux d'intérêt	RPV	% privé Portefeuille de dette privée	% ASG 4Q
Portefeuille hypothécaire diversifié aux États-Unis ¹	\$17,1	3.,0%	100,0%	20,7%	2,3%
Prêt Multifamilial Langford - McCallum & Spencer	\$13,8	9,0%	75,8%	16,7%	1,8%
Prêt pour appartement à Vancouver – Renfrew (Mezz)	\$12,0	8,0%	84,7%	14,5%	1,6%
Hypothèque de bureau à Toronto - Jonction	\$8,8	8,8%	68,3%	10,6%	1,2%
Prêt pour appartement à Vancouver – Renfrew	\$8,8	8,0%	N/A	10,6%	1,2%
Total	\$60,5			73,1%	8,1%

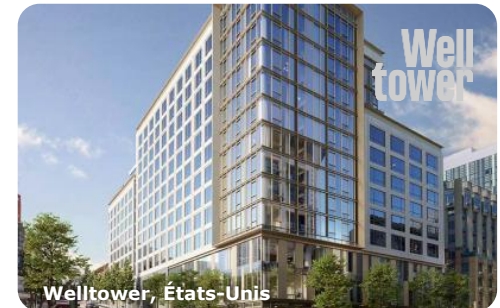
Actions publiques



Actions publiques

23 Investissements AUM du quadrant: 110M\$

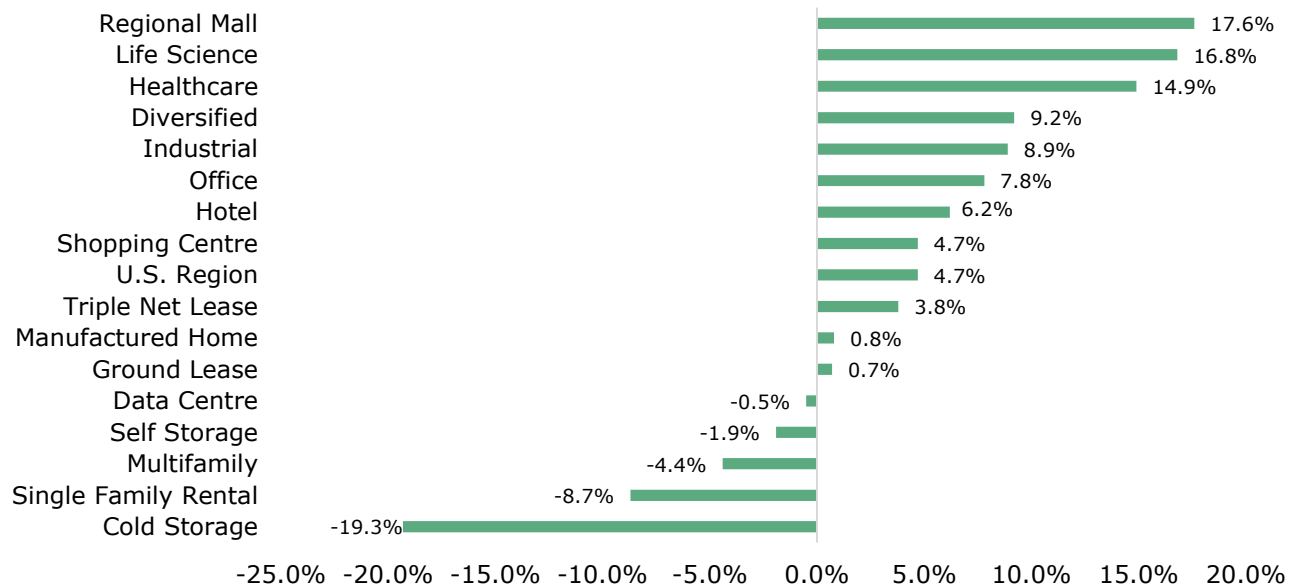
Marché	États-Unis	97,4%
	Canada	2,6%
Principaux Secteurs	Soins de santé	19,8%
	REITs de technologies	16,6%
	Industriel	11,4%
	Multifamilial	10,2%
	Self-stockage	8,7%



Mise à jour macroéconomique

- Les REIT américains ont connu une dynamique positive au troisième trimestre, grâce à l'amélioration des incertitudes commerciales et économiques et à la résilience de la croissance du PIB.
- La Réserve fédérale a abaissé son taux directeur de 25 points de base pour la première fois de l'année, le marché du travail montrant des signes de faiblesse. La Banque du Canada a également réduit son taux de 25 points de base en septembre, le chômage restant élevé.
- Les centres commerciaux régionaux, les sciences de la vie et les soins de santé ont enregistré des performances supérieures à la moyenne, tandis que les entrepôts frigorifiques et les locations de maisons individuelles ont pris du retard.

U.S. REIT 2025 T3 Performance sectorielle



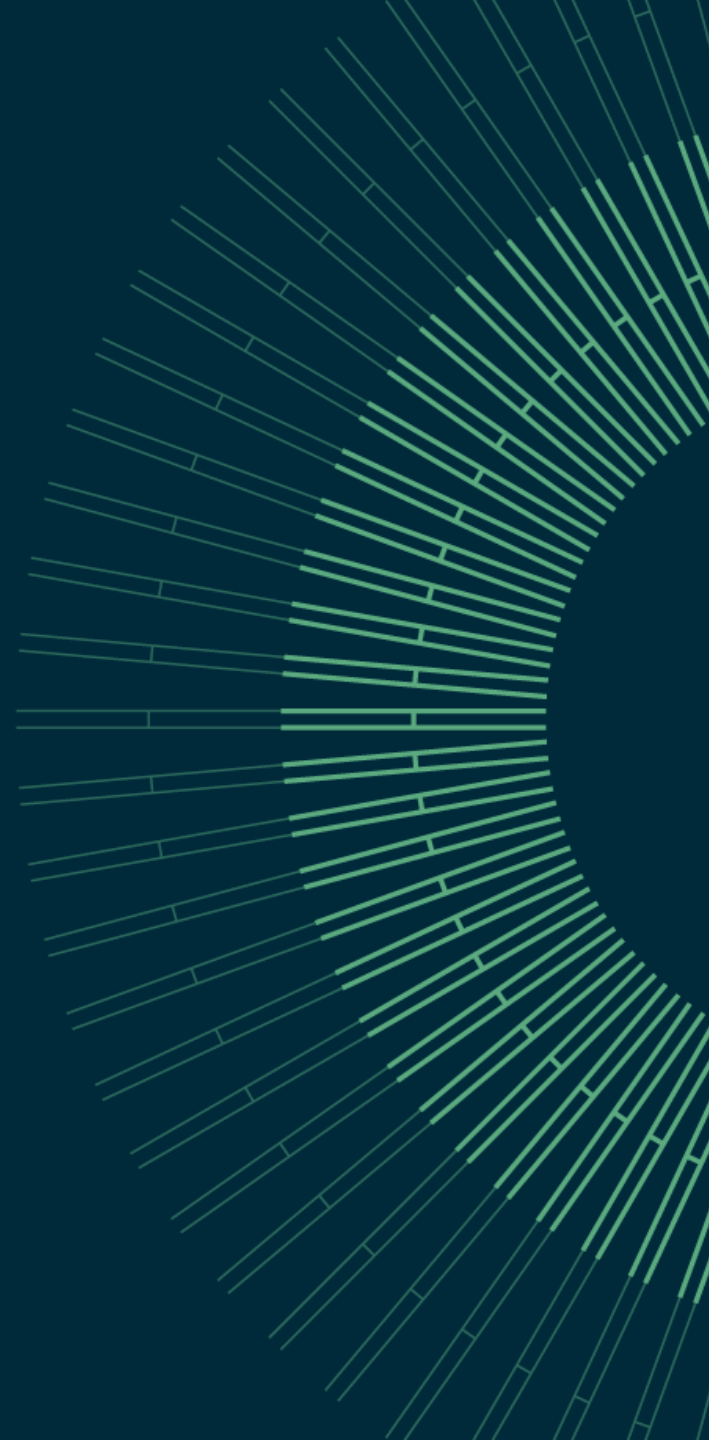
Article sur les REIT

Découvrez l'impact de l'IA sur l'immobilier public : _____



Disponible sur notre site [Website](#).

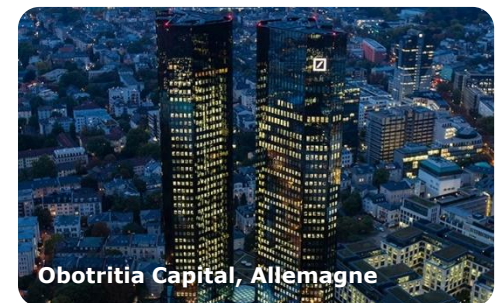
Dettes publiques



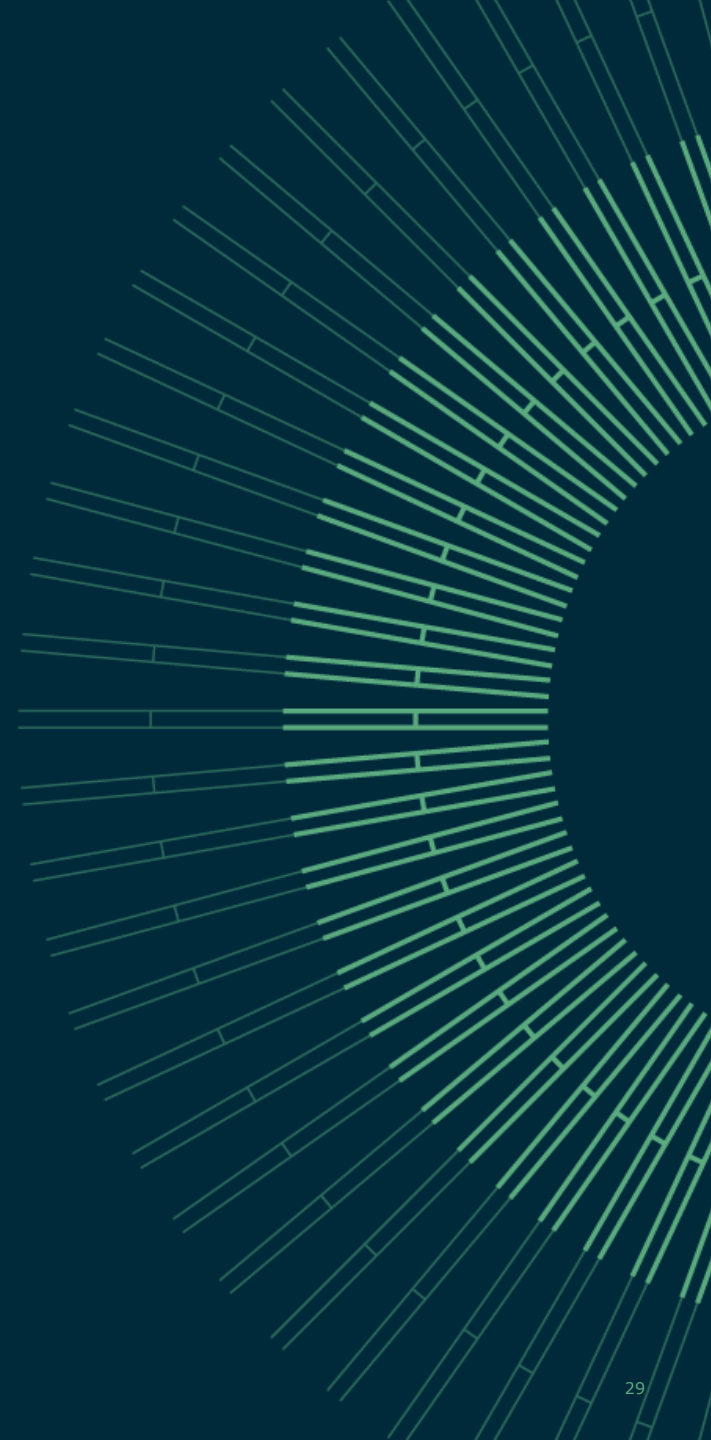
Dette publique

2 Investissements AUM du quadrant: 11M\$

Marchés	Allemagne	100,0%
Principaux Secteurs	Diversifié	100,0%



MERCI



hazelview
INVESTMENTS