

États financiers intermédiaires

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024
(non audité)

Hazelview Alternative Real Estate Fund



AVIS AUX PORTEURS DE PARTS

Les auditeurs du Fonds n'ont pas examiné les présents états financiers intermédiaires.

Hazelview Securities Inc., le gestionnaire et fiduciaire du Fonds, nomme des auditeurs indépendants pour auditer les états financiers annuels du Fonds. En vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, si les auditeurs n'ont pas effectué l'examen des états financiers intermédiaires du Fonds, un avis accompagnant les états financiers doit en faire mention.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

États intermédiaires de la situation financière (non audité)

Aux 30 juin 2025 et 31 décembre 2024

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

	30 juin 2025	31 décembre 2024
ACTIF		
Actifs courants		
Placements donnés en garantie, à la juste valeur (note 5)	5 750 \$	9 996 \$
Placements à la juste valeur	3 044	4 832
Profit latent sur les contrats de change à terme	8	—
Trésorerie	1 013	360
Montant à recevoir du gestionnaire (note 7)	37	56
Dividendes et intérêts à recevoir	108	109
Montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus	51	721
	10 011	16 074
PASSIF		
Passifs courants		
Placements vendus à découvert, à la juste valeur (note 5)	3 877	5 360
Perte latente sur les contrats de change à terme	10	63
Créditeurs et charges à payer	8	96
Dividendes à payer sur les placements vendus à découvert	25	32
Rémunération au rendement payable (note 7)	68	8
Montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis	60	1 052
	4 048	6 611
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	5 963 \$	9 463 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série F-1	5 963 \$	9 463 \$
Parts en circulation (note 8)		
Série F-1	473 451	778 893
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série		
Série F-1	12,59 \$	12,15 \$

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

États intermédiaires du résultat global (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

	2025	2024
Produits (pertes)		
Produits de dividendes	257 \$	261 \$
Dividendes sur placements vendus à découvert	(114)	(68)
Produits d'intérêts et autres produits aux fins de distribution	54	79
Distributions provenant des fiducies de revenus et des partenariats	—	32
Variation de la moins-value latente des placements et des dérivés	(252)	(40)
Profit net réalisé (perte nette réalisée) à la vente de placements et dérivés	742	(674)
	687	(410)
Charges		
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	74	67
Rémunération au rendement (note 7)	68	—
Charges administratives du Fonds	61	33
Frais de gestion (note 7)	46	63
Honoraires d'audit	30	27
Retenues d'impôt	29	32
Frais et intérêts bancaires	28	32
Honoraires professionnels	15	18
Frais d'emprunt de titres	10	11
Honoraires des membres du comité d'examen indépendant	10	—
Distribution aux fiducies de revenus et aux partenariats	4	—
Honoraires juridiques	1	—
	376	283
Montant pris en charge par le gestionnaire (note 7)	(102)	(55)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	413 \$	(638) \$
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série (note 11)		
Série F-1	413 \$	(638) \$
Augmentation (diminution) de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables (note 11)		
Série F-1	0,56 \$	(0,60) \$

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

États intermédiaires de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de la période	Produit de l'émission de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de la période
30 juin 2025					
Série F-1	9 463 \$	4 594 \$	(8 507) \$	413 \$	5 963 \$

	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de la période	Produit de l'émission de parts rachetables	Rachat de parts rachetables	Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de la période
30 juin 2024					
Série F-1	14 726 \$	– \$	(5 000) \$	(638) \$	9 088 \$

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Tableaux intermédiaires des flux de trésorerie (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	413 \$	(638) \$
Ajustements au titre des éléments hors trésorerie		
Variation de la moins-value latente des placements et dérivés	252	40
(Profit net réalisé) perte nette réalisée à la vente de placements et dérivés	(742)	674
Commissions et autres coûts transaction liés au portefeuille	74	67
Variation des soldes hors trésorerie		
Diminution du montant à recevoir du gestionnaire	19	22
Diminution des dividendes et intérêts à recevoir	1	21
Diminution (augmentation) du montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus	670	(706)
Diminution des créditeurs et charges à payer	(88)	(63)
Augmentation de la rémunération au rendement payable	60	–
Diminution des dividendes à payer sur placements vendus à découvert	(7)	(104)
(Diminution) augmentation du montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis	(992)	732
Produit de la vente de placements	59 089	59 146
Achats de placements	(54 191)	(53 994)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	4 558	5 197
Activités de financement		
Produit de l'émission de parts rachetables	4 594	–
Rachat de parts rachetables	(8 507)	(5 000)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(3 913)	(5 000)
Augmentation de la trésorerie au cours de la période	645	197
(Profit) perte de change sur la trésorerie	8	(6)
Trésorerie au début de la période	360	279
Trésorerie à la fin de la période	1 013 \$	470 \$
Renseignements supplémentaires *		
Intérêts payés	(29) \$	(36) \$
Intérêts reçus	21	24
Dividendes payés	(129)	(177)
Dividendes reçus, déduction faite des retenues d'impôt	265	300

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

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille intermédiaire (non audité)

Au 30 juin 2025

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

Nombre d'actions ou de parts / valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
	Actions ordinaires, options et titres de dette privée			
	Actions – Royaume-Uni			
28 521	Barratt Redrow PLC	243 \$	243 \$	4,2 %
18 690	Great Portland Estates PLC	119	125	2,1
4 210	Land Securities Group PLC	49	50	0,8
31 120	Supermarket Income Reit PLC	46	49	0,8
3 090	The UNITE Group PLC	48	49	0,8
17 670	Tritax Big Box REIT Plc	49	49	0,8
		<u>554</u>	<u>565</u>	<u>9,5</u>
	Actions – Canada			
10 038	Chartwell, résidences pour retraités	178	186	3,2
	Fiducie de placement immobilier industriel Dream	177	184	3,1
710	Fonds de placement immobilier Granite	50	49	0,8
2 490	Killam Apartment Real Estate Investment Trust	46	49	0,8
2 610	Sienna Senior Living Inc.	46	50	0,8
44 990	StorageVault Canada Inc.	180	184	3,1
		<u>677</u>	<u>702</u>	<u>11,8</u>
	Actions – Europe			
21 493	Cairn Homes PLC	73	73	1,3
1 820	Carmila SA	49	49	0,9
7 170	CTP NV	186	205	3,4
330	Gecina SA	49	49	0,8
5 160	Inmobiliaria Colonial Socimi SA	49	50	0,8
410	LEG Immobilien AG	48	50	0,8
840	Shurgard Self Storage Europe Sarl	47	50	0,8
4 070	Vonovia SE	184	195	3,3
		<u>685</u>	<u>721</u>	<u>12,1</u>
	Actions – Suède			
3 400	Wihlborgs Fastigheter AB	49	50	0,8
	Actions – États-Unis			
630	Agree Realty Corp.	62	63	1,1
1 630	American Healthcare REIT Inc.	82	82	1,4
395	American Tower Corp.	117	119	2,0
2 960	Apple Hospitality REIT Inc.	54	47	0,8
490	AvalonBay Communities Inc.	140	136	2,3
2 262	Brixmor Property Group Inc.	81	80	1,3
3 610	Broadstone Net Lease Inc.	81	79	1,3
2 095	Camden Property Trust	340	322	5,4
640	CBRE Group Inc.	117	122	2,0
934	Centerspace	83	77	1,3

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille pour la période intermédiaire (non audité) (suite)

Au 30 juin 2025

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

Nombre d'actions ou de parts / valeur nominale	Placements détenus	Coût moyen	Juste valeur	% de la valeur liquidative
	Actions ordinaires, options et titres de dette privée (suite)			
	Actions – États-Unis (suite)			
1 960	Cousins Properties Inc.	82 \$	80 \$	1,3 %
992	Crown Castle International Corp.	137	139	2,3
2 760	CubeSmart	163	160	2,7
1 421	Digital Realty Trust Inc.	343	337	5,7
2 640	Easterly Government Properties Inc.	83	80	1,3
585	EastGroup Properties Inc.	137	133	2,2
5 140	Empire State Realty Trust Inc.	61	57	1,0
167	Equinix Inc.	198	181	3,0
3 208	Essential Properties Realty Trust Inc.	142	139	2,3
4 906	Highwoods Properties Inc.	208	208	3,5
709	Hilton Worldwide Holdings Inc.	236	257	4,3
4 565	Host Hotels & Resorts Inc.	99	96	1,6
12 620	Hudson Pacific Properties Inc.	44	47	0,8
3 320	Independence Realty Trust Inc.	81	80	1,3
9 165	Invitation Homes Inc.	431	409	6,9
1 659	iShares US Real Estate ETF	217	214	3,6
4 370	Kite Realty Group Trust	135	135	2,3
2 215	Lineage Inc.	137	131	2,2
11 440	LXP Industrial Trust	142	129	2,2
4 582	Mitsui Fudosan Co., Ltd.	174	180	3,0
2 330	NNN REIT Inc.	138	137	2,3
2 710	Omega Healthcare Investors Inc.	139	135	2,3
1 452	Prologis Inc.	218	208	3,5
340	Public Storage	137	136	2,3
2 195	Regency Centers Corp.	218	213	3,6
330	Simon Property Group Inc.	74	72	1,2
470	SL Green Realty Corp.	40	40	0,7
9 160	Sonida Senior Living Inc.	323	311	5,2
6 310	The Macerich Co.	140	139	2,3
1 190	Ventas Inc.	106	102	1,7
5 854	Veris Residential Inc.	126	119	2,0
4 798	VICI Properties Inc.	215	213	3,6
659	Welltower Inc.	138	138	2,3
		<u>6 419</u>	<u>6 282</u>	<u>105,4</u>
	Option – États-Unis			
7 000	Option d'achat – ishares U.S. Real Estate ETF, 95,50 \$, 18 juillet 2025	<u>18</u>	<u>12</u>	<u>0,2</u>
	Titres de créance de sociétés fermées – Europe			
300 000	KLSK Trust GmbH, 15 %	<u>440</u>	<u>462</u>	<u>7,7</u>
	Total des placements détenus	<u>8 842</u>	<u>8 794</u>	<u>147,5</u>

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille pour la période intermédiaire (non audité) (suite)

Au 30 juin 2025

(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 des ventes à découvert	Juste valeur	% de la valeur liquidative
Actions ordinaires et options				
Actions – Royaume-Uni				
(8 880)	Hammerson PLC	(46) \$	(50) \$	(0,8) %
(3 910)	Safestore Holdings PLC	(47)	(52)	(0,9)
(27 150)	Sirius Real Estate Ltd.	(49)	(49)	(0,8)
(6 880)	The British Land Co PLC	(49)	(48)	(0,8)
		<u>(191)</u>	<u>(199)</u>	<u>(3,3)</u>
Actions – Canada				
(2 870)	Allied Properties Real Estate Investment Trust	(47)	(49)	(0,9)
	Fonds de placement immobilier d'immeubles			
(3 320)	résidentiels canadien	(147)	(147)	(2,5)
	Fiducie de placement immobilier Propriétés			
(3 310)	de Choix	(48)	(49)	(0,8)
(9 450)	iShares S&P/TSX Capped REIT Index ETF	(146)	(149)	(2,5)
(2 760)	Fonds de placement immobilier RioCan	(49)	(49)	(0,8)
(1 910)	Fonds de placement immobilier SmartCentres	(48)	(49)	(0,8)
		<u>(485)</u>	<u>(492)</u>	<u>(8,3)</u>
Actions – Europe				
(1 150)	Eurocommercial Properties NV	(45)	(49)	(0,8)
(2 106)	TAG Immobilien AG	(49)	(51)	(0,9)
(1 470)	Warehouses De Pauw CVA	(49)	(49)	(0,8)
(970)	Xior Student Housing NV	(47)	(48)	(0,8)
		<u>(190)</u>	<u>(197)</u>	<u>(3,3)</u>
Actions – Suède				
(720)	Catena AB	(46)	(50)	(0,8)
(2 750)	Hufvudstaden AB	(48)	(49)	(0,8)
		<u>(94)</u>	<u>(99)</u>	<u>(1,6)</u>
Actions – Suisse				
(240)	Swiss Prime Site AG	(44)	(49)	(0,8)

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille pour la période intermédiaire (non audité) (suite)

Au 30 juin 2025

(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 des ventes à découvert	Juste valeur	% de la valeur liquidative
Actions ordinaires et options (suite)				
Actions – États-Unis				
(2 210)	Acadia Realty Trust	(58) \$	(56) \$	(0,9) %
(4 350)	American Homes 4 Rent	(222)	(214)	(3,6)
(5 955)	Americold Realty Trust	(145)	(135)	(2,3)
(1 427)	Boston Properties Inc.	(135)	(131)	(2,2)
(3 500)	COPT Defense Properties	(138)	(131)	(2,2)
(2 550)	Curblin Properties Corp.	(82)	(79)	(1,3)
(18 773)	DiamondRock Hospitality Co.	(204)	(196)	(3,3)
(1 009)	EPR Properties	(78)	(80)	(1,3)
(870)	Equity Residential	(82)	(80)	(1,3)
(356)	Essex Property Trust Inc.	(138)	(137)	(2,3)
(1 170)	First Industrial Realty Trust Inc.	(80)	(77)	(1,3)
(890)	Gaming and Leisure Properties Inc.	(57)	(57)	(1,0)
(6 506)	Healthcare Realty Trust Inc.	(146)	(141)	(2,4)
(1 680)	LTC Properties Inc.	(81)	(79)	(1,3)
(676)	Mid-America Apartment Communities Inc.	(144)	(136)	(2,3)
(1 301)	National Storage Affiliates Trust	(64)	(57)	(1,0)
(15 376)	Park Hotels & Resorts Inc.	(219)	(214)	(3,6)
(10 539)	Pebblebrook Hotel Trust	(145)	(143)	(2,4)
(1 730)	Realty Income Corp.	(138)	(136)	(2,3)
(1 140)	Rexford Industrial Realty Inc.	(58)	(55)	(0,9)
(433)	SBA Communications Corp.	(135)	(139)	(2,3)
(3 310)	Tanger Factory Outlet Centers Inc.	(138)	(138)	(2,3)
(1 440)	UDR Inc.	(82)	(80)	(1,3)
(5 320)	Urban Edge Properties	(138)	(135)	(2,3)
		<u>(2 907)</u>	<u>(2 826)</u>	<u>(47,4)</u>
Options – États-Unis				
(7 000)	Option d'achat – ishares U.S. Real Estate ETF, 97,50 \$, 18 juillet 2025	(8)	(3)	(0,1)
(7 000)	Option de vente – ishares U.S. Real Estate ETF, 92 \$, 15 août 2025	<u>(11)</u>	<u>(12)</u>	<u>(0,2)</u>
		<u>(19)</u>	<u>(15)</u>	<u>(0,3)</u>
	Total des placements vendus à découvert	<u>(3 930)</u>	<u>(3 877)</u>	<u>(65,0)</u>
	Commissions et autres coûts de transaction liés au portefeuille (note 3 c))	<u>(10) \$</u>	<u>– \$</u>	<u>–</u>
	Placements nets	<u>4 902 \$</u>	<u>4 917 \$</u>	<u>82,5 %</u>
	Perte latente sur les contrats de change à terme (tableau 1)		(2)	0,0
	Autres actifs, déduction faite des autres passifs		<u>1 048</u>	<u>17,5</u>
	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables		<u>5 963 \$</u>	<u>100,0</u>

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Inventaire du portefeuille pour la période intermédiaire (non audité) (suite)

Au 30 juin 2025

(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	Devise achetée	Valeur nominale au 30 juin 2025	Devise vendue	Juste valeur au 30 juin 2025	Profit latent (perte latente)
1,359456 CAD	11 juillet 2025	CAD	(353) \$	USD	(354) \$	(1) \$
1,370132 CAD	11 juillet 2025	CAD	(329) \$	USD	(327) \$	2 \$
1,374693 CAD	11 juillet 2025	CAD	(605) \$	USD	(599) \$	6 \$
1,572259 CAD	15 septembre 2025	CAD	(472) \$	EUR	(481) \$	(9) \$
Total des contrats de change à terme						(2) \$

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

(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 régie par une déclaration de fiducie cadre datée du 13 décembre 2022 (la « déclaration de fiducie »). Avec prise d'effet le 28 juin 2024, le fiduciaire a modifié et a mis à jour la déclaration de fiducie et a lancé les séries A, F-1, F et I. Hazelview Securities Inc. est le gestionnaire et le fiduciaire (le « gestionnaire » et le « fiduciaire ») du Fonds. Le gestionnaire offre au Fonds des services de gestion et d'administration et des conseils liés au portefeuille. L'adresse du siège social du Fonds est le 1133, Yonge Street, 4^e 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 combinée à la superposition des positions acheteur uniquement, appliquée à un portefeuille de positions acheteur et de positions vendeur comprenant essentiellement des titres de sociétés de placement immobilier dans des marchés développés à l'échelle mondiale. L'exposition globale du Fonds à des ventes à découvert, à des emprunts de fonds et à des opérations sur dérivés ne doit pas dépasser les limites relatives au recours à l'effet de levier permises par la législation en valeurs mobilières applicable et/ou par approbation réglementaire. La clôture de l'exercice du Fonds est le 31 décembre.

Les états intermédiaires de la situation financière sont en date du 30 juin 2025 et du 31 décembre 2024. Les états intermédiaires du résultat global, les états intermédiaires de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et les tableaux intermédiaires des flux de trésorerie visent les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Base d'établissement

Les présents états financiers intermédiaires ont été préparés conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), y compris la Norme comptable internationale 34 (« IAS 34 »), *Information financière intermédiaire* (collectivement, les « normes IFRS de comptabilité »).

Les états financiers intermédiaires ont été approuvés par le conseil d'administration du gestionnaire le 13 août 2025.

b) Base d'évaluation

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

3. INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

a) Actifs financiers et passifs financiers

Classement

Le Fonds classe 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 intermédiaires du résultat global du Fonds.

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

Le Fonds comprend dans cette catégorie les placements à la juste valeur comme les actions et les titres de créance, les fonds de placement, 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, le montant à recevoir du gestionnaire, le montant à recevoir au titre des actifs en portefeuille vendus et les charges payées d'avance. 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, les dividendes à payer sur les placements vendus à découvert, la rémunération au rendement à payer et le montant à payer au titre des actifs en portefeuille acquis. La juste valeur de ces passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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.

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

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

En ce qui a trait aux actifs et passifs comptabilisés dans les états financiers intermédiaires 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.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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

c) Coûts de transaction

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

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 intermédiaires du résultat global, au titre de la variation de la moins-value latente des placements et des dérivés.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 dans les états intermédiaires 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 est pris en compte dans les états intermédiaires du résultat global, au titre de la variation de la 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 intermédiaires 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 intermédiaires 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 intermédiaires du résultat global.

h) Impôt sur le résultat

Le Fonds compte distribuer la totalité de son revenu et des gains en capital 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 intermédiaires de la situation financière. Le Fonds devrait continuer d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au 31 décembre 2025 en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

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

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 frais 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 intermédiaires 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 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 actuelle de l'actif net du Fonds et sont considérées comme un montant résiduel de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part et par série dans les états intermédiaires 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.

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

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications aux normes et d'interprétations n'étaient pas encore en vigueur au 30 juin 2025 et n'ont pas été appliquées aux fins de l'établissement des présents états financiers intermédiaires.

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

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

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

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

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

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

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

4. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des présents états financiers intermédiaires, 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 intermédiaires.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 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 30 juin 2025, le passif au titre des placements vendus à découvert d'une juste valeur de 3 877 \$ (5 360 \$ au 31 décembre 2024) 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 5 750 \$ (9 996 \$ au 31 décembre 2024) conservés par le courtier principal et des droits connexes. Le Fonds détenait un excédent de marge de 2 582 \$ (4 385 \$ au 31 décembre 2024) auprès du courtier principal au 30 juin 2025.

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, les rabais de courtage au titre des services fournis par des tiers au cours du semestre clos le 30 juin 2025 se sont élevés à 1 \$ (6 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024).

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le gestionnaire reçoit des frais de gestion que le Fonds devra payer pour la prestation de ses 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 F-1 : 0,90 % par année

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

Les frais de gestion pour le semestre clos le 30 juin 2025 ont été de 46 \$ (63 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024).

Pour chaque période annuelle (une « année de détermination ») se terminant le 31 décembre (la « date d'évaluation du rendement »), le gestionnaire aura le droit à une rémunération au rendement (une « rémunération au rendement ») pour chaque série de parts du Fonds, par part :

- i) Pour les parts de série A et de série I, 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 (au sens défini ci-après) de cette part calculé et cumulé quotidiennement.
- ii) Pour les parts de série F-1, 15 % 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 (au sens défini ci-après) de cette part calculé et cumulé quotidiennement.
- iii) Pour les parts de série F, 20 % du montant excédentaire du rendement total (au sens défini ci-après) de ces parts pour l'année de détermination sur le prix record (au sens défini ci-après) de cette part 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.

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.

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 nette pour le semestre clos le 30 juin 2025 a été de 68 \$ (néant pour le semestre clos le 30 juin 2024). La rémunération au rendement à payer, y compris les taxes applicables, au 30 juin 2025 a été de 68 \$ (8 \$ au 31 décembre 2024).

Le Fonds a engagé des charges totalisant 376 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2025 (283 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024), avant la prise en charge par le gestionnaire d'un montant de 102 \$ (55 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024).

Au 30 juin 2025, un montant net de 37 \$ (56 \$ au 31 décembre 2024) était à recevoir du 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, de série F-1 et de série I. Au 30 juin 2025, aucune part de série A, de série F et de série I n'était en circulation.

La variation du nombre de parts pour le semestre clos le 30 juin 2025 se présente comme suit :

	Parts rachetables au début de la période	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Parts rachetables à la fin de la période
30 juin 2025				
Série F-1	778 893	362 036	(667 478)	473 451

La variation du nombre de parts pour le semestre clos le 30 juin 2024 se présente comme suit :

	Parts rachetables au début de la période	Parts rachetables émises	Rachat de parts rachetables	Parts rachetables à la fin de la période
30 juin 2024				
Série F-1	1 328 519	–	(480 496)	848 023

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 intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 intermédiaire 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 intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

(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 dette privée, y compris l'intérêt à recevoir, si l'emprunteur est dans l'incapacité d'honorer ses engagements, ce qui entraînerait une perte pour le Fonds. Au 30 juin 2025, le montant d'intérêt à recevoir du Fonds était de 75 \$ (42 \$ au 31 décembre 2024). 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 à terme de l'inventaire du portefeuille intermédiaire. Le risque de crédit lié à la trésorerie et aux 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 à l'égard des actions privilégiées figurant dans l'inventaire du portefeuille intermédiaire 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 des semestres clos les 30 juin 2025 et 2024, 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.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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.

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 à découvert 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 la dette 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. Aux 30 juin 2025 et 31 décembre 2024, 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 les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024.

Risque lié aux cours du marché

Le risque lié aux cours du marché correspond au risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent en raison des variations des cours du marché (autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change). Tous les placements comportent un risque de perte en capital, plus précisément un risque lié aux cours du marché découlant des 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 30 juin 2025, toute autre variable demeurant constante, l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables du Fonds aurait augmenté ou diminué d'environ 223 \$ (437 \$ au 31 décembre 2024). 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.

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 30 juin 2025, 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 30 \$ (48 \$ au 31 décembre 2024), ou 0,5 % (0,5 % au 31 décembre 2024) 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.

	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Au 30 juin 2025				
Dollar américain	3 452 \$	(1 281) \$	2 171 \$	36,4 %
Livre sterling	366	1	367	6,2 %
Euro	524	(4)	520	8,7 %
Couronne suédoise	(49)	–	(49)	-0,8 %
Franc suisse	(49)	–	(49)	-0,8 %

	Actifs/passifs non monétaires	Actifs/passifs monétaires	Exposition nette aux devises	Pourcentage de l'actif net
Au 31 décembre 2024				
Dollar américain	6 825 \$	(4 068) \$	2 757 \$	29,1 %
Livre sterling	1 097	6	1 103	11,7 %
Euro	1 089	1	1 090	11,5 %
Couronne suédoise	81	–	81	0,9 %
Franc suisse	(248)	–	(248)	-2,6 %

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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 30 juin 2025 sont présentés dans le tableau suivant :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions ordinaires	8 320 \$	– \$	– \$	8 320 \$
Profit latent sur les contrats de change à terme	–	8	–	8
Options	–	12	–	12
Titres de dette privée	–	–	462	462
	8 320 \$	20 \$	462 \$	8 802 \$
Passifs				
Actions ordinaires vendues à découvert	3 862 \$	– \$	– \$	3 862 \$
Perte latente sur les contrats de change à terme	–	10	–	10
Options	–	15	–	15
	3 862 \$	25 \$	– \$	3 887 \$

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

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs				
Actions ordinaires	13 650 \$	– \$	– \$	13 650 \$
Titres à revenu fixe	–	291	–	291
Actions privilégiées	440	–	–	440
Titres de dette privée	–	–	447	447
	14 090 \$	291 \$	447 \$	14 828 \$
Passifs				
Actions ordinaires vendues à découvert	5 337 \$	– \$	– \$	5 337 \$
Perte latente sur les contrats de change à terme	–	63	–	63
Options	23	–	–	23
	5 360 \$	63 \$	– \$	5 423 \$

Au cours du semestre clos le 30 juin 2025 et de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a eu aucun transfert d'instruments financiers entre les niveaux.

Le tableau suivant présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture des instruments financiers de niveau 3 pour le semestre clos le 30 juin 2025 :

	Au 1 ^{er} janvier 2025	Profit réalisé (perte réalisée)	Variation du profit latent*	Achats	Ventes	Au 30 juin 2025
Actifs financiers :						
Titres de dette privée	447 \$	– \$	15 \$	– \$	– \$	462 \$
	447 \$	– \$	15 \$	– \$	– \$	462 \$

* Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée).

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

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

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

	Au 1 ^{er} janvier 2024	Profit réalisé	Variation du profit latent (de la perte latente) *	Achats	Ventes	Au 31 décembre 2024
Actifs financiers :						
Obligations convertibles	949 \$	409 \$	(315) \$	– \$	(1 043) \$	– \$
Titres de dette privée	–	–	7	440	–	447
	949 \$	409 \$	(308) \$	440 \$	(1 043) \$	447 \$

* Comprend le profit de change réalisé (la perte de change réalisée).

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

Le tableau ci-dessous présente des renseignements sur les données d'entrée non observables importantes utilisées aux 30 juin 2025 et 31 décembre 2024 pour évaluer les instruments financiers classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Description	Juste valeur au 30 juin 2025	Juste valeur au 31 décembre 2024	Technique d'évaluation	Données d'entrée non observables	Niveau	Sensibilité aux variations des données d'entrée non observables importantes
Titres de créance de sociétés fermées	462 \$	447 \$	Modèle de flux de trésorerie actualisés	Taux d'actualisation	14 %	Augmentation (diminution) de la juste valeur à mesure que le taux d'actualisation augmente (diminue)

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

HAZELVIEW ALTERNATIVE REAL ESTATE FUND

Notes des états financiers intermédiaires (non audité)

Pour les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024

(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 les semestres clos les 30 juin 2025 et 2024 est calculée comme suit :

	Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série	Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période	Augmentation (diminution) de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables
30 juin 2025			
Série F-1	413 \$	739 010	0,56 \$

	Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série	Nombre moyen pondéré de parts rachetables en circulation au cours de la période	Augmentation (diminution) de l'actif net par part moyenne pondérée attribuable aux porteurs de parts rachetables
30 juin 2024			
Série F-1	(638) \$	1 059 230	(0,60) \$

12. IMPÔT

Au 31 décembre 2024, le Fonds avait des pertes en capital accumulées de 309 \$ (309 \$ en 2023) et des pertes autres qu'en capital accumulées de néant (néant en 2023). À des fins fiscales, les pertes en capital peuvent être reportées en avant indéfiniment et portées en diminution des gains en capital futurs.