



hazelview
INVESTMENTS

POURQUOI LES REIT DEMEURENT STABLES MALGRÉ L'INCERTITUDE ÉCONOMIQUE

www.hazelview.com

Les REITs: UN REFUGE SÛR AU FACE AUX CHOCS

Dans notre Rapport sur les perspectives mondiales 2025, nous avons identifié l'un des principaux défis pour les investisseurs : évoluer dans un environnement macroéconomique de plus en plus complexe et volatil. Aujourd'hui, à mi-parcours de l'année, ces préoccupations ne se sont pas seulement concrétisées, elles se sont intensifiées.

Le mois d'avril a rappelé de façon brutale à quel point le sentiment des marchés peut basculer rapidement. À la suite du « Jour de la Libération » annoncé par l'administration américaine le 2 avril, la volatilité a atteint des sommets inédits depuis le pic de la pandémie de COVID-19. L'incertitude entourant les droits de douane est devenue un enjeu central, et en seulement deux séances de bourse, le S&P 500 a reculé de plus de 11 % (rendements en USD), frôlant ainsi un marché baissier.

Bien qu'une trêve de 90 jours sur les tarifs réciproques et une désescalade des tensions commerciales avec la Chine aient permis aux marchés de récupérer une partie de leurs pertes d'avril, l'anxiété des investisseurs demeure élevée. Les préoccupations liées au ralentissement de la croissance mondiale et à une possible résurgence de l'inflation refont surface. En fin de compte, l'impact réel des tarifs sur le PIB et l'inflation dépendra de la durée et de l'intensité de ces mesures.

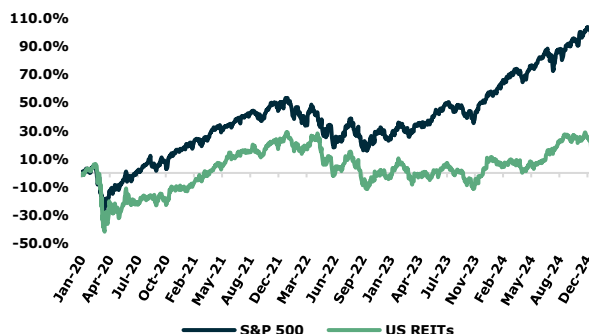
Dans cet environnement incertain, les Fonds de Placement Immobilier (FPI ou REITs) représentent une opportunité attrayante. Nous croyons que l'immobilier commercial s'affirme comme une valeur refuge potentielle, après plusieurs années de vents contraires causés par la pandémie de COVID-19 et la hausse rapide des taux d'intérêt. Les FPI bénéficient de flux de trésorerie contractuels, d'une faible exposition directe aux politiques commerciales et de rendements en dividendes attrayants — des caractéristiques de plus en plus prisées dans un contexte où les secteurs boursiers traditionnels restent vulnérables aux chocs externes.

Performance récente des REITs et opportunité

Au cours des cinq dernières années civiles, les actions américaines ont largement surpassé les FPI américains, comme le montre la Figure 1 ci-dessous.

Cet écart de performance s'explique en grande partie par une conjonction de chocs macroéconomiques exceptionnels qui ont touché de manière disproportionnée le secteur immobilier. D'abord, la pandémie de COVID-19 a provoqué des perturbations majeures dans l'immobilier commercial. Puis, elle a été suivie de l'un des cycles de resserrement monétaire les plus rapides et agressifs de l'histoire de la Réserve fédérale américaine. Ensemble, ces deux événements — assimilables à des "cygnes noirs" consécutifs — ont exercé une pression forte et prolongée sur les valorisations des FPI.

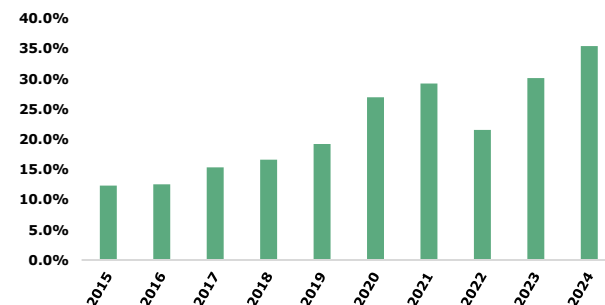
Figure 1.
REITs américains vs S&P 500 – 5 ans



Source : Bloomberg LP. Les REITs américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2020 et le 31 décembre 2024, en dollars américains.

Cette sous-performance a été accentuée par la domination écrasante des actions technologiques à très forte capitalisation, connues sous le nom de « Magnificent Seven » (MAG 7), qui ont fortement biaisé les rendements globaux du marché. Au cours de la dernière décennie, ces sept entreprises ont généré un rendement cumulé impressionnant de 697,6 %, surpassant de 519,7 % celui de l'indice S&P 500. Leur poids dans l'indice est ainsi passé d'environ 12 % à plus de 35 %, comme le montre la figure 2 ci-dessous.

Figure 2.
MAG 7 Part de marché du S&P 500 – 10 ans



Source : Sibilis Research & The Motley Fool, mai 2025.

À notre avis, la montée en puissance des « Magnificent Seven » a accru le risque de concentration dans la dynamique des marchés boursiers. Il est intéressant de noter qu'environ 50 %

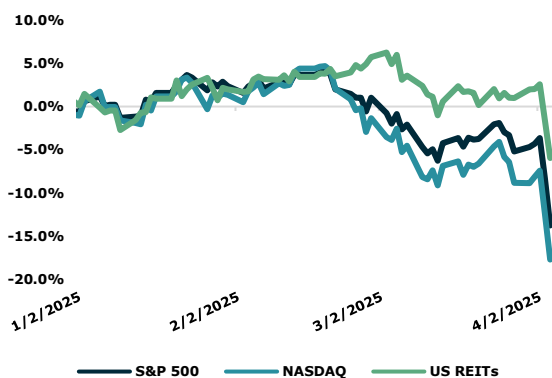
de leurs revenus proviennent des marchés internationaux, contre environ 41 % pour le reste des entreprises du S&P 500. Cette différence suggère que ces titres sont davantage exposés aux perturbations du commerce mondial et aux fluctuations des droits de douane¹.

Contrairement aux actions de croissance, les REIT sont relativement à l'abri des effets directs des politiques commerciales.

Leurs flux de trésorerie stables et indexés sur l'inflation — soutenus par des baux à long terme et des sources de revenus principalement nationales — constituent un contrepoids défensif pour les portefeuilles fortement exposés aux secteurs cycliques ou aux risques liés au commerce mondial.

Avril 2025 a illustré de manière marquante la résilience défensive des REIT. Le 4 avril, alors que l'indice VIX dépassait les 40 points pour la première fois en près de cinq ans, les marchés boursiers ont subi une correction brutale. Dans ce contexte de volatilité extrême, le S&P 500 avait chuté de 13,8 % depuis le début de l'année, et le Nasdaq de 17,7 %. En comparaison, les REIT américains ont enregistré un repli plus modéré de seulement 6,0 %, comme l'illustre la figure 3.

Figure 3.
REITs américains vs S&P 500 et Nasdaq - Du janvier au 4 avril 2025



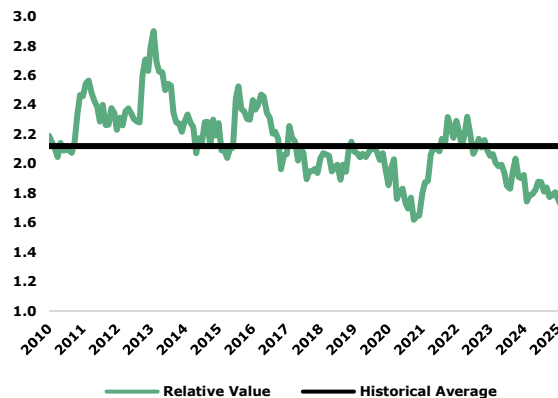
Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2025 et le 4 avril 2025, en dollars américains.

Même après l'annonce d'une suspension de 90 jours des droits de douane réciproques, les REIT ont continué à surperformer en termes relatifs. À la fin avril, les REIT américains affichaient un recul limité de 2,6 %, contre 5,3 % pour le S&P 500 et 7,5 % pour le Nasdaq². Cette période brève, mais significative, démontre comment les investisseurs peuvent se tourner vers les REIT comme source de stabilité relative en période de turbulences sur les marchés.

Évaluation relativement attractive

En dehors des États-Unis, les REIT mondiaux ont également surpassé les actions mondiales en 2025. À la fin du mois de mai, ils affichaient un rendement total de 5,6 %, contre 5,2 % pour l'ensemble des actions mondiales³. Malgré cette solide performance récente, les REIT mondiaux continuent de se négocier avec une décote importante par rapport aux actions globales, comme l'illustre la figure 4 ci-dessous⁴.

Figure 4.
REITs mondiaux vs actions mondiales Ratio EV/EBITDA



Source : UBS, Datastream. Données au 24 avril 2025.

Nous estimons que cet écart de valorisation constitue un point d'entrée intéressant pour les investisseurs, notamment si les tensions commerciales persistent et qu'une rotation sectorielle s'opère, avec un désintérêt pour les classes d'actifs plus cycliques au profit de secteurs plus défensifs et moins exposés au commerce. Nous pensons que, si la volatilité macroéconomique demeure élevée, les flux de trésorerie stables des REIT, leur faible exposition au commerce international ainsi que leurs avantages en termes de diversification seront de plus en plus prisées par les investisseurs institutionnels. Dans un tel contexte, les REIT ont le potentiel de réduire leur écart de valorisation par rapport au marché dans son ensemble, offrant à la fois une protection contre les baisses et une surperformance relative.

Leçons tirées de l'histoire : les REIT lors des crises commerciales et boursières précédentes

Les périodes de volatilité des marchés et de perturbations géopolitiques incitent souvent les investisseurs à réévaluer la répartition de leur portefeuille. Dans le contexte actuel, les REIT s'avèrent une fois de plus être une classe d'actifs défensive intéressante. Historiquement, les REIT ont fait preuve de résilience, voire de surperformance, durant certaines périodes de tensions économiques, commerciales et boursières. De la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine, de 2018 à 2020, à l'écroulement de la bulle Internet au début des années 2000, les REIT ont mieux résisté aux turbulences

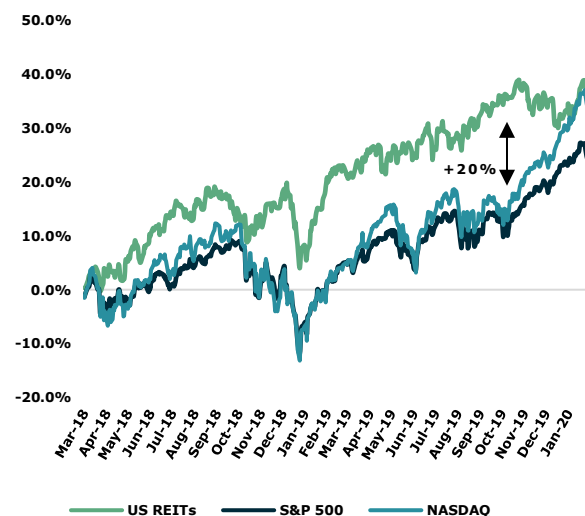
que de nombreuses actions traditionnelles, grâce à leurs flux de trésorerie stables, à leur orientation nationale et à leurs caractéristiques défensives. Ces précédents historiques offrent une perspective précieuse sur le rôle que les REIT peuvent jouer dans les portefeuilles aujourd'hui.

Le cycle tarifaire 2018-2020 entre les États-Unis et la Chine

La première administration Trump a marqué un tournant dans la politique commerciale mondiale. À partir de mars 2018, le conflit tarifaire entre les États-Unis et la Chine s'est progressivement intensifié jusqu'à la signature de l'accord commercial de phase 1 en janvier 2020. Malgré cette longue période de tensions commerciales et de volatilité accrue des marchés, les REIT ont surperformé.

Comme le montre la figure 5 ci-dessous, entre mars 2018 et janvier 2020, les REIT américains ont enregistré un rendement cumulé de 37,8 %, dépassant à la fois le S&P 500 et le Nasdaq (respectivement 25,6 % et 36,0 %). Les REIT américains ont réussi à atteindre ce résultat tout en maintenant une volatilité annualisée inférieure, à 14,2 %, contre 14,5 % pour le S&P 500 et 19,6 % pour le Nasdaq.

Figure 5.
REITs américains vs S&P 500 et Nasdaq - Mars 2018 à janvier 2020



Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 1er mars 2018 et le 30 janvier 2020, en dollars américains.

À un moment donné au cours de cette période — le 3 octobre 2019 — l'écart de performance entre les REIT américains et le Nasdaq atteignait 22,2 %, et 24,9 % par rapport au S&P 500, comme le montre le graphique. Nous pensons que les flux de revenus des REIT, de nature contractuelle et souvent indexés sur l'inflation, garantissent une stabilité des bénéfices et des dividendes, même lorsque des chocs externes affectent l'ensemble de l'économie.

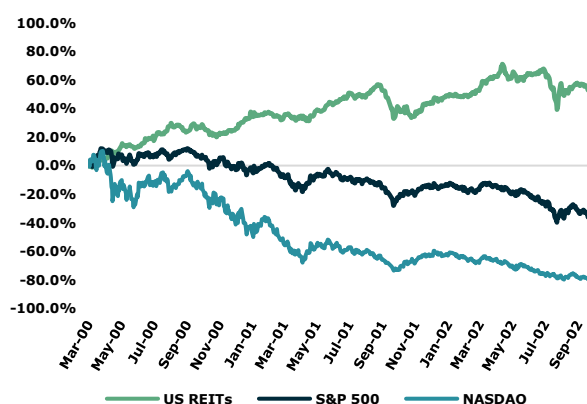
Une analogie avec la bulle des dot-com qui mérite d'être revisitée

Le contexte actuel du marché, caractérisé par des valorisations élevées, la domination du secteur technologique et une volatilité croissante, présente certaines similitudes avec les conditions qui ont conduit à l'effondrement des valeurs technologiques au début des années 2000. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une prévision d'un événement similaire, l'évolution récente des cours souligne à quel point les secteurs sensibles aux valorisations peuvent corriger rapidement.

Au cours de l'éclatement de la bulle Internet (mars 2000 à septembre 2002), les REIT américains ont enregistré un rendement de 51,1 %, tandis que le S&P 500 a chuté de 38,3 % et le Nasdaq s'est effondré de 80,5 % (figure 6). Cette divergence spectaculaire souligne la valeur durable des actifs réels en période de perturbation extrême des marchés.

Les REITs pourraient à nouveau servir de stabilisateur de portefeuille, offrant une protection contre les baisses, des revenus et une exposition aux actifs réels.

Figure 6.
REIT américains vs S&P 500 et Nasdaq - Mars 2000 à septembre 2002

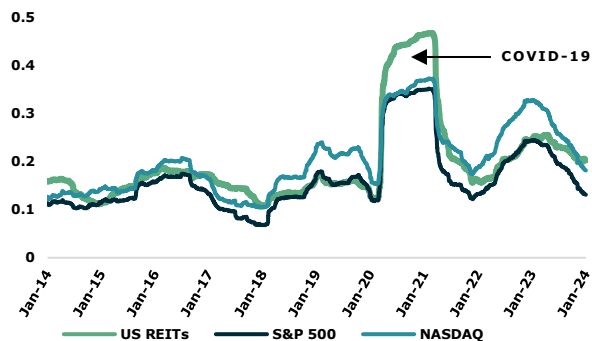


Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 1er mars 2000 et le 30 septembre 2002, en dollars américains.

La volatilité des REIT dans son contexte

De janvier 2014 à janvier 2019, les REIT américains ont affiché une volatilité annualisée moyenne de 15,1 %, un niveau comparable à celui du S&P 500 (13,4 %) et du Nasdaq (17,0 %)⁵. Toutefois, au cours des cinq années suivantes — de janvier 2019 à janvier 2024 — leur volatilité a bondi à 26,8 %, dépassant celle du S&P 500 (21,5 %) et même celle du Nasdaq (26,1 %)⁶.

Figure 7.
Volatilité sur 12 mois des REITs américains par rapport au S&P 500 et au Nasdaq - janvier 2014 à janvier 2024



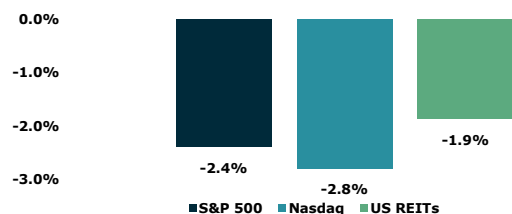
Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2014 et le 2 janvier 2024.

Comme l'illustre la figure 7 ci-dessus, au début de la pandémie de COVID-19, un écart disproportionné de volatilité relative est apparu entre les REIT américains et le marché boursier américain dans son ensemble. Cet écart s'est maintenu pendant une période prolongée avant de commencer à se résorber. Cette hausse de la volatilité reflète la sensibilité accrue des REIT au choc initial causé par la COVID-19, comparativement au reste du marché.

Premiers signes d'un changement de volatilité pour les REITs en 2025

En 2025, certains signes encourageants laissent entrevoir une amélioration de la volatilité relative des REIT. À la fin du mois de mai, les REIT américains affichaient une volatilité annualisée de 22,9 %, nettement inférieure à celle du S&P 500 (26,4 %) et du Nasdaq (32,7 %)7. Ce retournement s'est révélé particulièrement marqué lors des séances de forte volatilité. En analysant le risque de baisse durant ces journées, les REIT ont affiché une performance relative plus résiliente en 2025. Lors des séances où le VIX dépassait 20 et où le marché était en repli, les REIT américains ont surperformé, reculant en moyenne de 50 points de base de moins que le S&P 500 et de 90 points de base de moins que le Nasdaq, comme l'illustre la figure 8 ci-dessous.

Figure 8.
REITs américains vs S&P 500 et Nasdaq Rendement quotidien moyen négatif lorsque le VIX > 20 - janvier au 30 avril 2025



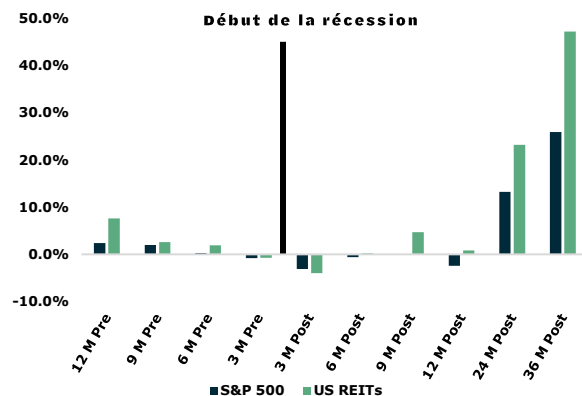
Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2025 et le 30 avril 2025, en dollars américains. La valeur quotidienne moyenne du VIX sur 30 ans, fixée à 20, est utilisée comme référence pour représenter une volatilité supérieure à la moyenne.

La résilience en période de récession

Bien que les prévisions de récession se soient atténuées après la suspension de 90 jours des droits de douane réciproques, de nombreux économistes estiment que le risque d'un ralentissement économique aux États-Unis demeure élevé par rapport aux prévisions antérieures au « jour de la libération ». Dans ce contexte, il peut être pertinent pour les investisseurs d'évaluer les performances historiques des différentes classes d'actifs en période de ralentissement économique afin d'éclairer leurs décisions d'allocation de capital.

Historiquement, les REIT américains ont fait preuve d'une résilience remarquable avant, pendant et après les récessions, surpassant fréquemment le marché boursier dans son ensemble au cours de ces cycles. La figure 9 illustre la performance des REIT américains comparativement à celle du marché actions global sur différents intervalles mensuels avant (pré) et après (post) le début d'une récession, ce dernier étant représenté par la ligne verticale noire en gras.

Figure 9.
REITs américains vs S&P 500 Rendement cumulé moyen avant et après le début de la récession



Source : Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index en dollars américains. Les données incluent les sept dernières récessions depuis 1973, telles que définies par le Bureau national de recherche économique.

Les REIT américains ont surperformé les actions américaines dans tous les intervalles, à l'exception d'un seul avant le début de la récession et d'un autre après son déclenchement, renforçant ainsi l'idée que les REIT peuvent jouer un rôle de préservation du capital en période de tensions économiques. Bien que les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs, la constance de cette tendance suggère que, si une récession induite par le commerce devait se matérialiser, les REIT offriraient une proposition de valeur solide et défensive.

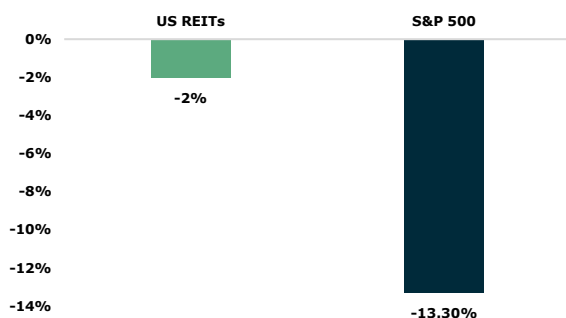
Stabilité des flux de trésorerie dans un contexte d'incertitude

Nous pensons que l'un des atouts les plus convaincants des REITs dans le contexte incertain

actuel est leur solide historique en matière de stabilité des flux de trésorerie. Les REIT bénéficient généralement de baux à long terme (de 1 à 10 ans), qui leur assurent des revenus prévisibles en période de perturbations économiques. Les types de biens immobiliers défensifs, tels que les REIT à bail triple net, reposent souvent sur des baux de 10 à 15 ans, dans lesquels les locataires assument les taxes, les assurances et les frais d'entretien. Cette structure réduit non seulement le risque opérationnel, mais atténue également la sensibilité à l'inflation et aux fluctuations économiques.

Depuis l'an 2000, l'écart type de la croissance des bénéfices des REIT américains n'a été que de 5,6 %, contre 15,0 % pour le S&P 500⁸. Bien qu'une plus grande volatilité des bénéfices puisse être favorable aux actions traditionnelles en période d'expansion, la stabilité des bénéfices des REIT devient un atout majeur en période de ralentissement, offrant un socle de revenus lorsque d'autres sources s'affaiblissent. Comme le montre la figure 10, la baisse de la croissance des bénéfices des REIT américains durant la pandémie de COVID-19 en 2020 a été nettement plus modérée que celle du S&P 500.

Figure 10.
Évolution de la croissance des bénéfices des REITs américains par rapport à l'indice S&P 500 en 2020



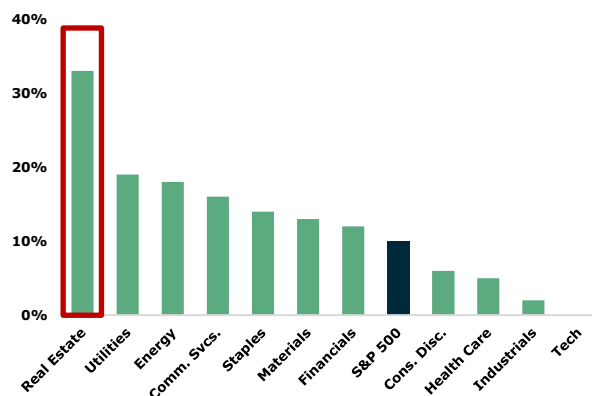
Source : J.P. Morgan Research, avril 2025.

Rendements de dividendes attrayants

Les REITs ont toujours offert des rendements en dividendes supérieurs à ceux de la plupart des autres secteurs boursiers, en raison de l'obligation réglementaire de distribuer la majeure partie de leur revenu imposable sous forme de dividendes. Dans le contexte actuel du marché, ce flux de revenus stable constitue un atout important pour les investisseurs en quête de rendements fiables.

Comme l'illustre la figure 11, le secteur immobilier se classe en tête du S&P 500 en ce qui concerne la proportion d'entreprises dont le rendement en dividendes dépasse celui des bons du Trésor américain à 10 ans. Nous croyons que cela renforce l'attrait des dividendes des REIT en tant que composante essentielle du rendement total, particulièrement dans un environnement où les perspectives de plus-value en capital peuvent être limitées.

Figure 11.
Pourcentage d'actions dont le rendement en dividendes est supérieur à celui des bons du Trésor américain à 10 ans



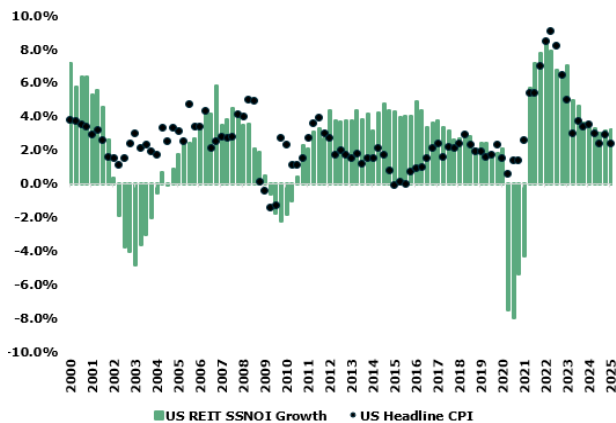
Source : FactSet BofA US Equity & Quant Strategy, BofA Global Research, données au premier trimestre 2025.

De plus, de nombreux REITs sont également reconnus comme des « aristocrates du dividende », ce qui témoigne de plusieurs décennies de croissance constante des dividendes. Par exemple, Essex Property Trust, un REIT spécialisé dans les appartements, a augmenté son dividende annuel pendant 31 années consécutives⁹. National Retail Properties, un REIT spécialisé dans les baux triples nets, a prolongé sa série d'augmentations de dividendes à 35 ans¹⁰. Plus particulièrement, Federal Realty Trust, qui se concentre sur la propriété de centres commerciaux, détient le record avec 57 années consécutives de croissance des dividendes¹¹. Ces longues histoires soulignent la fiabilité et la durabilité des flux de revenus des REIT, même pendant les cycles économiques difficiles.

Protection contre l'inflation

Compte tenu des nouvelles inquiétudes liées à la hausse de l'inflation résultant des augmentations de prix liées aux droits de douane, il est prudent de réexaminer les performances historiques des REIT dans des environnements inflationnistes. Comme indiqué dans notre rapport sur les perspectives 2025, les REIT sont particulièrement bien placés pour faire face à de telles conditions grâce à leur capacité à répercuter les augmentations de coûts via des clauses contractuelles d'indexation des loyers. Historiquement, les REIT américains ont toujours enregistré une croissance de leur revenu net d'exploitation à périmètre constant (SSNOI) à des taux égaux ou supérieurs à l'inflation, grâce à des structures de location qui incluent des augmentations de loyer indexées sur l'IPC ou des durées de location plus courtes qui permettent des révisions de prix fréquentes. Ces caractéristiques renforcent le rôle des REIT en tant que couverture naturelle contre l'inflation, comme l'illustre la figure 12.

Figure 12.
Croissance des REITs américains SSNOI par rapport à l'inflation



Source : NAREIT Q1 2025 T-Tracker. Indice des prix à la consommation (IPC) américain, Bloomberg LP.

Croissance spécifique au secteur

Les effets de la volatilité macroéconomique ne se répartissent pas de manière uniforme entre les différents sous-secteurs. Dans ce contexte, une gestion active des investissements constitue un levier de valeur essentiel, permettant aux portefeuilles d'être positionnés de façon dynamique pour naviguer dans l'incertitude macroéconomique et saisir les opportunités spécifiques à chaque secteur. Les investisseurs immobiliers expérimentés peuvent allouer tactiquement des capitaux à des types de biens soutenus par des tendances structurelles de croissance à long terme, relativement protégés des risques liés à la politique commerciale. Par exemple, le secteur des logements pour personnes âgées au Canada et aux États-Unis continue de bénéficier de la dynamique démographique liée au vieillissement de la population et à une offre limitée, tandis que les REIT spécialisés dans les tours de téléphonie mobile profitent de la croissance exponentielle de la consommation de données mobiles et de la demande croissante en infrastructures numériques. Ces sous-secteurs immobiliers, parmi d'autres, sont quasiment insensibles aux droits de douane, ce qui les rend particulièrement attractifs dans le contexte actuel. Nous estimons que la sélection sectorielle peut contribuer positivement à la performance, en offrant aux gestionnaires actifs la possibilité d'identifier et de surpondérer les types de biens susceptibles de surperformer.



RÉSUMÉ

Chez Hazelview Investments, nous pensons que les REIT sont particulièrement bien placés pour offrir une performance relative solide dans le contexte macroéconomique et géopolitique incertain actuel. Face à la hausse des pressions tarifaires, à la volatilité accrue et aux nouvelles inquiétudes inflationnistes, les investisseurs recherchent la stabilité, que les REIT leur offrent grâce à des flux de trésorerie contractuels à long terme, des dividendes attractifs et une exposition limitée aux flux commerciaux mondiaux. L'histoire a montré que les REIT peuvent surperformer en période de perturbation économique, et la dynamique récente du marché continue de souligner leur valeur défensive. Alors que les valorisations restent attractives et que les fondamentaux du secteur se renforcent, nous voyons une opportunité significative pour les gestionnaires actifs d'ajouter de la valeur en se concentrant sur des sous-secteurs résilients et générateurs de revenus, à l'abri des chocs commerciaux et soutenus par des tendances structurelles à long terme. À notre avis, les REIT restent un élément opportun et essentiel d'un portefeuille bien diversifié.

SOURCES ET CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

1. Bloomberg LP, économiste en chef chez Apollo, avril 2025.
2. Bloomberg LP. REIT américains représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2025 et le 30 avril 2025, en dollars américains.
3. Bloomberg LP. REIT mondiaux représentés par l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Actions mondiales représentées par l'indice MSCI World Index. Période comprise entre le 2 janvier 2025 et le 30 mai 2025, en dollars américains.
4. UBS, Datastream. Données au 24 avril 2025. Les données immobilières sont basées sur la base de données de mesure des prix par pays d'UBS (moyenne pondérée en fonction de la capitalisation boursière des composants du modèle factoriel). Elles sont basées sur le PE pour toutes les régions, à l'exception des REIT américains. Pour les REIT américains, il s'agit du P/FFO. Actions mondiales représentées par l'indice MSCI World.
5. Bloomberg LP. REIT américains représentés par l'indice régional américain de l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return. Période comprise entre le 2 janvier 2014 et le 2 janvier 2019.
6. Bloomberg LP. Les REIT américains sont représentés par l'indice régional américain du FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index. Période comprise entre le 2 janvier 2019 et le 2 janvier 2024.
7. Bloomberg LP. REIT américains représentés par l'indice régional américain de l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return. Période comprise entre le 2 janvier 2025 et le 30 mai 2025 en USD.
8. FactSet, Raymond James Research, données au 31 décembre 2024.
9. Communiqué de presse sur les résultats du premier trimestre 2025 d'Essex Property Trust.
10. Communiqué de presse sur les résultats du premier trimestre 2025 de NNN REIT.
11. Présentation aux investisseurs du premier trimestre 2025 de Federal Realty Trust.

DISCLAIMER

Certaines déclarations contenues dans cette présentation concernant Hazelview Securities Inc. (« Hazelview ») et ses activités commerciales, sa stratégie, ses résultats financiers et sa situation financière peuvent constituer des informations prospectives, des informations financières prospectives ou des perspectives financières (collectivement, les « informations prospectives »). Les informations prospectives sont présentées à la date de la présente présentation et sont fondées sur des estimations et des hypothèses formulées par Hazelview à la lumière de son expérience et de sa perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs prévus, ainsi que d'autres facteurs que Hazelview estime appropriés et raisonnables dans les circonstances. Rien ne garantit que ces informations prospectives se révéleront exactes, car les résultats, les rendements, les niveaux d'activité, les performances ou les réalisations réels, ou les événements ou développements futurs, pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les informations.

Le présent document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue ni une offre ni une sollicitation d'achat ou de vente de titres. Toute opinion ou estimation contenue dans le présent document est formulée à titre général et ne doit pas être utilisée pour prendre des décisions d'investissement. Les déclarations contenues dans le présent document peuvent contenir des prévisions, des projections ou d'autres informations prospectives concernant la probabilité d'événements ou de résultats futurs liés aux marchés financiers ou aux titres. Ces déclarations ne sont que des prévisions. Les événements ou résultats réels peuvent différer sensiblement, car les performances passées ou prévues ne sont pas indicatives des résultats futurs. Les lecteurs doivent évaluer eux-mêmes la pertinence, l'exactitude et l'adéquation des informations contenues dans le présent document et mener les investigations indépendantes qu'ils jugent nécessaires ou appropriées aux fins de cette évaluation. Le présent document ne constitue pas une recherche en matière d'investissement. Par conséquent, ce document n'a pas été préparé conformément aux exigences d'une juridiction quelconque en matière d'indépendance de la recherche en matière d'investissement ou d'interdiction de négocier avant la diffusion de la recherche en matière d'investissement. Toute recherche ou analyse utilisée dans la préparation de ce document a été obtenue par Hazelview pour son propre usage. L'exactitude des informations n'est pas garantie.

Les informations fournies sont de nature générale et ne doivent pas être considérées comme des conseils fiscaux, juridiques, comptables ou professionnels. Les lecteurs doivent consulter leurs propres comptables, avocats et/ou autres professionnels pour obtenir des conseils sur leur situation particulière avant de prendre toute mesure. Les informations contenues dans le présent document proviennent de sources considérées comme fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie. Hazelview Securities Inc. est actuellement enregistrée auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en tant que gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds d'investissement et courtier sur le marché dispensé. Hazelview Securities Inc. est une filiale en propriété exclusive de Hazelview Investments Inc.

CONTACTEZ-NOUS

Toronto

1133 Yonge Street,
4th Floor,
Toronto, Ontario, M4T 2Y7
1.888.949.8439

New York

535 Fifth Avenue,
4th Floor
New York, NY
United States 10017
1.888.949.8439

Hamburg

Hohe Bleichen 8,
6th Floor
20354 Hamburg
Germany
+49.40.55.55.36-0

Hong Kong

19/F, KONNECT
303 Jaffe Road
Wan Chai, Hong Kong
+852.2973.1221



Corrado Russo

MBA, CFA

Associé directeur, directeur des
investissements, Immobilier public
25+ années d'expérience
Toronto



Sam Sahn

MBA

Directeur général,
gestionnaire de portefeuille
20+ années d'expérience
New York



Claudia Reich Floyd

MBA

Directrice générale,
gestionnaire de portefeuille
20+ années d'expérience
Hamburg



Darren Murray

CFA, CAIA

Directeur général
Gestion des portefeuilles
des clients
10+ années d'expérience
Vancouver



Dario Maric

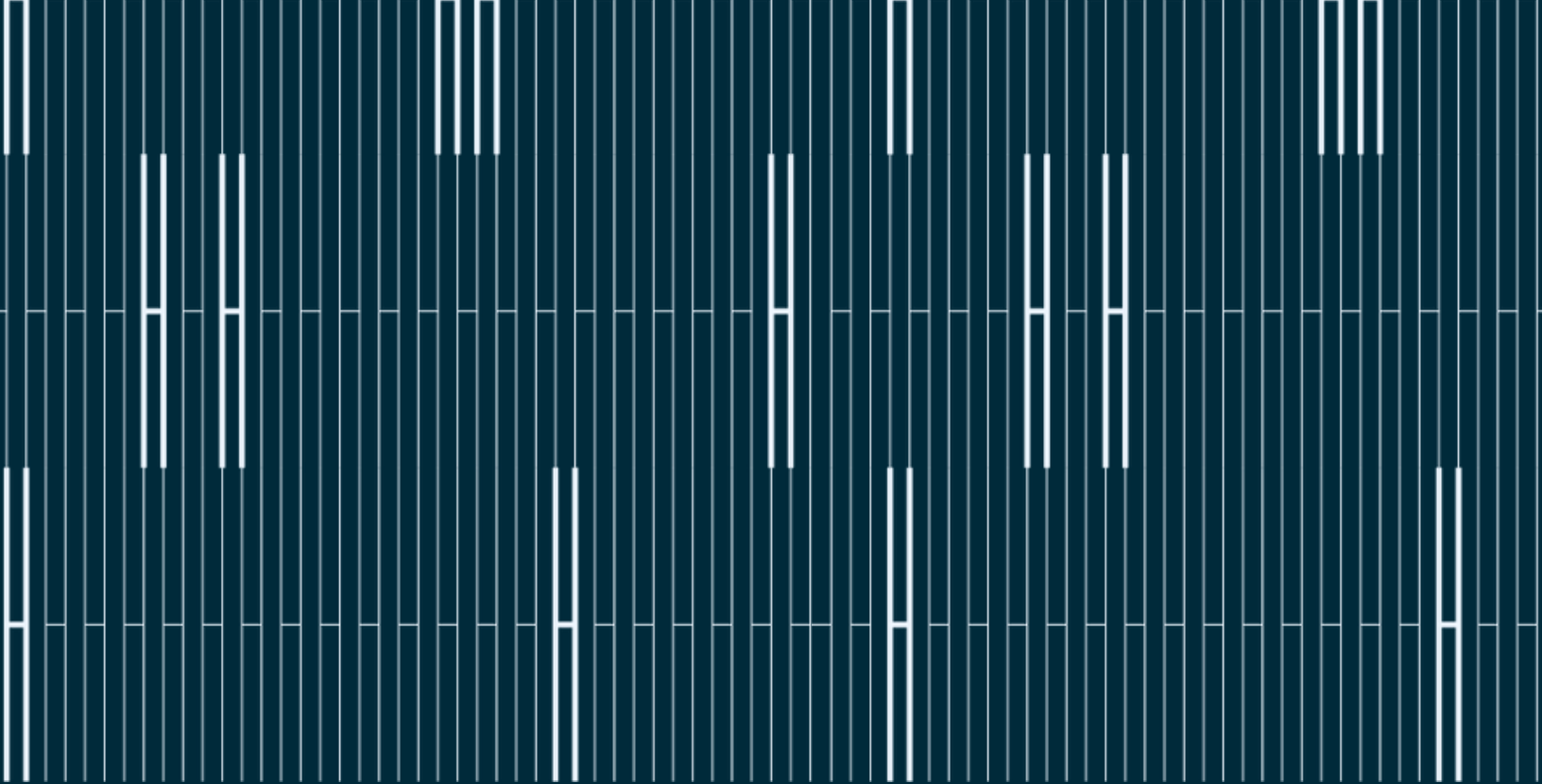
Associé
5+ années d'expérience
Toronto



Sarah Ekho

Associée
2+ années d'expérience
Hamburg

hazelview.com



hazelview
INVESTMENTS