

Tendances du marché immobilier Canadien

T3 2024



Aperçu économique du Canada

Tendances de la croissance économique¹

- > L'économie du Canada a pris de la vitesse au deuxième trimestre de 2024, la croissance annualisée du PIB ayant atteint 2,1 %, soit la cadence la plus rapide depuis le début de 2023 – un rebond impressionnant qui a dépassé le taux de 1,6% attendu par le marché et a marqué une franche poussée par rapport au taux révisé de 1,8 % du trimestre précédent
- > Cette croissance est soutenue par l'augmentation des dépenses gouvernementales et d'un bond des investissements, en particulier dans la machinerie et les ouvrages de génie du secteur pétrolier et gazier
- > Même si les dépenses des ménages ont ralenti et la construction résidentielle a été aux prises avec des baisses constantes, la croissance reste globalement positive, ce qui signale une résilience en dépit des vents contraires, notamment des exportations plus faibles et un fléchissement du marché du logement
- > Malgré ces défis, l'optimisme reste de mise, car la hausse des salaires dans des secteurs comme les soins de santé, l'éducation et la finance a fait grimper le taux d'épargne des ménages à 7,2 %
- > Le PIB par habitant doit encore s'améliorer, mais l'élan qui s'opère dans tous les secteurs clés suggère que le Canada s'oriente vers une croissance plus durable et à plus grande échelle

Tendances de l'emploi²

- > Le marché du travail au Canada a dépassé toutes les attentes en septembre, avec une baisse inattendue du taux de chômage de 6,6 % à 6,5 %, un gain de 46 700 emplois supérieur aux prévisions
- > Une baisse du taux de chômage est observée pour la première fois depuis janvier
- > Les paramètres sous-jacents ont aussi été robustes avec une création d'emplois ayant été menée par des postes à temps plein (112 000), tandis que les rôles à temps partiel ont reculé de 65 300
- > Le secteur privé, également robuste, a gagné 61 200 emplois, alors que le secteur public en a perdu 23 600
- > Le marché du travail, qui continue d'afficher une vigueur structurelle sous-jacente, s'est remis de sa faiblesse cyclique au cours des dernières années

Tendances de l'inflation³

- > Le taux d'inflation annuel du Canada, mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC), a encore ralenti à 1,6 % d'une année sur l'autre (A/A) en septembre, en baisse par rapport à celui de 2,0 % en août – cette cadence annualisée, qui représente la plus petite augmentation depuis février 2021, s'explique principalement par la baisse des prix de l'essence, lesquels ont chuté de 10,7 % après avoir baissé de 5,1 % en août
- > Malgré le ralentissement du taux d'inflation, les prix restent élevés, l'IPC ayant gagné 12,7 % depuis septembre 2021

Évolution de la politique monétaire⁴

- > Globalement, les données de l'inflation pour septembre signalent un retour graduel à la stabilité et les récentes baisses du taux directeur de la Banque du Canada (BdC) semblent donner un répit aux consommateurs, tout en soutenant un ralentissement économique contrôlé
- > Une lecture de l'IPC inférieure à 2 % a aussi donné à la BdC une marge supplémentaire pour accélérer sa baisse de taux, ce qu'elle a fait le 23 octobre en retranchant 50 points de base (pdb) contrairement aux 25 pdb des trois annonces antérieures, de sorte que le taux directeur s'établit maintenant à 3,75 %

Tendances du marché immobilier

Industriel⁵

- > Au troisième trimestre de 2024, le marché immobilier industriel du Canada a continué de se stabiliser et une tendance positive s'installe
- > Le taux de disponibilité national a augmenté de 0,3 % d'un trimestre sur l'autre (T/T) pour atteindre 4,4 %, mais il reste sous les moyennes à long terme
- > L'absorption nette a pris un élan positif pour s'établir à 1,9 million de pieds carrés (pi^2) (+6,6 millions de pi^2 T/T) en raison d'une nouvelle offre prévue, ce qui signale que la demande pour de l'espace industriel de grande qualité reste vigoureuse malgré la faiblesse récente du marché
- > Le pipeline de construction continue de s'alléger graduellement, en baisse de 8,4 % T/T pour atteindre 32,0 millions de pi^2 , les projets spéculatifs comptant pour 74,3 % de l'espace en construction
- > Toronto et Vancouver restent les marchés les plus actifs, reflétant ainsi la confiance continue dans la demande future
- > Le loyer net moyen national demandé a reculé de 3,8 % A/A pour s'établir à 15,67 \$ le pi^2 , tandis que les prix de vente ont accusé un léger recul de 2,8 % A/A



Résumé

Malgré ces modérations, les loyers et les prix de vente sont demeurés nettement au-dessus des niveaux prépandémiques, mettant en évidence la vigueur à long terme du secteur. Les marchés régionaux comme Halifax et London ont affiché une croissance notable de la location, laquelle souligne la demande continue dans certains secteurs. Le marché industriel est en bonne voie de connaître une croissance dans les prochaines années. La vigueur de la prélocation soutient les prévisions, avancées par Oxford Economics, de rendements annualisés sans levier de 5,9 % pour 2024-2026, ce qui renforce la confiance dans le rendement futur de ce secteur.⁶

Multirésidentiel⁷

- > En 2024, le marché des appartements locatifs au Canada est demeuré exceptionnellement comprimé, avec des taux d'inoccupation au plus bas depuis plusieurs décennies et une croissance des loyers presque à deux chiffres
- > Les taux hypothécaires élevés et le manque d'options abordables pour l'accès à la propriété ont continué à inciter plus de Canadiens à louer, surtout dans des marchés clés comme Vancouver, Toronto et Calgary
- > La croissance de la population, menée par des niveaux d'immigration records et les étudiants étrangers, a encore amplifié la demande pour la location, de sorte que l'inoccupation est demeurée basse et les loyers sont restés élevés
- > Les nouveaux logements expressément construits pour la location ont atteint des sommets jamais vus depuis plusieurs décennies, mais cela n'a pas suffi à répondre à la demande, surtout dans les villes où les coûts de développement et les contrôles des loyers dissuadent les projets de grande envergure



Résumé

Malgré des signes montrant que la hausse des loyers se calme légèrement en raison d'un roulement limité des locataires, la demande robuste persiste, alors que les nouveaux baux donnent lieu à des primes élevées. Les efforts déployés par le gouvernement, tels que l'élimination de la TPS sur les nouvelles constructions locatives et l'instauration d'un ambitieux plan de logement, visent à alléger la pression, mais les contraintes de l'approvisionnement restent un défi. Tant que l'accès à la propriété restera inabordable pour beaucoup, le marché de la location continuera de connaître une pression à la hausse sur les loyers, ce qui assurera aux investisseurs de robustes indicateurs du marché.



Commerce de détail⁸

- > Le marché fait globalement face à plusieurs vents contraires, les consommateurs devant composer avec des prix plus élevés, de hauts taux d'intérêt et de forts niveaux d'endettement, ce qui a ralenti les dépenses discrétionnaires
- > Toutefois, la robuste croissance démographique dans les marchés clés, en particulier Calgary et Toronto, soutient la demande pour la location et la hausse des loyers dans certains secteurs
- > Malgré le fléchissement du moral des consommateurs, les loyers des commerces de détail nationaux ont augmenté de 3,1 % A/A, principalement en raison de l'offre nouvelle limitée et des pressions inflationnistes qui ont stimulé les loyers, en particulier dans les structures locatives basées sur un pourcentage
- > La construction de commerce de détail reste limitée, seulement 8,5 millions de pi² étant présentement en construction à l'échelle nationale, surtout dans des développements à usage mixte, car les propriétaires cherchent à intégrer des commerces de détail dans des espaces comportant des logements et des bureaux⁹
- > Les taux d'inoccupation nationaux ont conséquemment diminué de 0,4 % pour atteindre 6,2 %, soit le plus bas niveau postpandémique

Bureaux¹⁰

- > Au troisième trimestre de 2024, le marché canadien des bureaux a encore dû composer avec un taux d'inoccupation national qui a atteint 18,6 % (+0,1 % T/T)
- > Malgré cette performance décevante, l'année 2024 reste en bonne voie d'afficher la première absorption nette annuelle positive depuis 2019, malgré une confiance encore fragile
- > Six des 10 principaux marchés ont enregistré une absorption positive, à commencer par Toronto avec plus de 650 000 pi² absorbés, mais d'autres marchés clés comme Vancouver, Montréal et Ottawa ont moins bien réussi, chacun ayant affiché une absorption négative de plus de 100 000 pi²
- > L'écart entre les actifs prestigieux de grande qualité et les édifices de classe B/C continue de s'accentuer, l'inoccupation dans la classe A, soit les actifs prestigieux, ayant atteint son plus bas niveau en près de quatre ans, tandis que les propriétés de classe B/C font face à une inoccupation croissante et à une perte d'intérêt de la part des locataires

Résumé

Les transactions notables ont inclus la vente de Vaughan Mills pour 465 millions de dollars, ce qui souligne l'intérêt institutionnel pour des actifs qui performent bien. Les investissements dans le commerce de détail se sont stabilisés malgré les coûts à la hausse des immobilisations, les volumes de ventes nationaux se maintenant à un peu plus de 1 milliard de dollars. Les stratégies de redéveloppement opportunistes, surtout dans des secteurs urbains à forte densité, suscitent l'intérêt des investisseurs. Ces tendances suggèrent un intérêt continu pour les commerces de type plus défensif tandis que ceux de type plus traditionnel tel que les centres commerciaux plus vastes comme les centres commerciaux et supercentres restent sous pression en raison de changements dans les habitudes des consommateurs et de la demande plus faible pour des produits discrétionnaires.



Résumé

L'espace en sous-location a baissé pour le cinquième trimestre consécutif, mais cela n'a guère aidé à dynamiser le sentiment global du marché. Les bureaux en construction représentent à peine 4,2 millions de pi², le plus bas niveau depuis 2004, et seulement 36,7 % de cet espace est préloqué. Pour les propriétaires d'édifices de classe B/C, les perspectives demeurent maussades, d'autres révisions de prix et d'importants investissements dans les immobilisations étant sans doute nécessaires pour soutenir la concurrence, car la tendance de migration vers la qualité ne semble pas vouloir s'estomper.

Projections économiques et immobilières canadiennes

- > Les perspectives pour l'économie canadienne restent optimistes, un « atterrissage en douceur » ayant 55 % de probabilité de se produire au cours des 12 à 18 prochains mois, selon Fiera Capital
- > Dans ce scénario, les banques centrales réussiront globalement à orchestrer un atterrissage économique en douceur, aidé par une tendance à la baisse constante de l'inflation¹¹
- > Cela permettra aux décideurs de passer d'une attitude neutre à des baisses de taux d'intérêt audacieuses dès qu'une faiblesse économique se manifestera
- > Le scénario envisage que les banques centrales composeront avec l'inflation sans déclencher de récession ni grandes pertes d'emplois, en peaufinant la politique monétaire, leur but étant de soutenir un environnement économique équilibré, autrement dit ni trop chaud ni trop froid
- > Si cela s'avère concluant, l'économie éviterait un atterrissage brutal et permettrait de faire la transition vers un nouveau cycle de croissance
- > Sur le front des investissements, le marché immobilier du Canada a nettement rebondi au deuxième trimestre de 2024, les volumes grimpant de 67,4 % T/T pour atteindre 14,5 milliards de dollars, ce qui en fait le total trimestriel le plus robuste depuis le deuxième trimestre de 2022¹²
- > Le trimestre a enregistré 2 662 transactions, en hausse de 71,2 % par rapport au premier trimestre de 2024 et d'un niveau inégalé en neuf trimestres
- > Les investisseurs privés canadiens ont continué à dominer, comptant pour plus de 76 % des acquisitions
- > Les actifs industriels ont dominé avec 4,5 milliards de dollars de transactions, tandis que les investissements multirésidentiels ont atteint 3,5 milliards de dollars, un niveau inégalé en neuf trimestres
- > Les principaux marchés comme Toronto, Montréal et Vancouver ont affiché d'importants gains, les volumes ayant atteint 4,3, 3,5 et 3,0 milliards de dollars, respectivement
- > Le rendement du trimestre souligne la résilience et l'adaptabilité du paysage des investissements au Canada, ce qui reflète une confiance renouvelée à mesure que les conditions du marché se stabilisent et que le cycle de reprise prévu se précise¹³

Michael Le Coche

Directeur, Recherche et analyse prédictive



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Notes de fin

en date de septembre 2024

- 1 Produit intérieur brut, revenus et dépenses, deuxième trimestre de 2024 - Statistique Canada – Diffusion : 2024-08-30
- <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240830/dq240830a-fra.htm?HPA=1&indid=3278-1&indgeo=0>
- 2 Enquête sur la population active, septembre 2024 - Statistique Canada – Diffusion : 2024-10-11
- <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/241011/dq241011a-fra.htm?HPA=1&indid=3587-2&indgeo=0>
- 3 Indice des prix à la consommation, septembre 2024 - Statistique Canada – Diffusion : 2024-10-15
- <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/241015/dq241015a-fra.htm?HPA=1&indid=3665-1&indgeo=0>
- 4 Taux directeur – 31 octobre 2024
- <https://www.banquedcanada.ca/grandes-fonctions/politique-monetaire/taux-directeur>
- 5 Canada Industrial Figures - CBRE – T3 2024
- https://www.cbre-ea.com/docs/default-source/iprojects/current-marketviews/canada_industrial_figures_q3_2024.pdf?sfvrsn=d509ec70_2
- 6 Global Real Estate Dashboard - Oxford Economics – octobre 2024
- <https://my.oxfordeconomics.com/reportaction/A5536D895eDA4ea19A5F47/Toc>
- 7 Rapport sur le marché locatif - SCHL – janvier 2024
- <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf?rev=5c27fb27-9e86-4041-b220-0263496436ed>
- 8 Canada Historical Retail 2024 H1 – CBRE – S1 2024
- <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 9 Canada Retail National Report - CoStar – octobre 2024
- <https://product.costar.com>
- 10 Canada Office Figures - CBRE – T3 2024
- https://www.cbre-ea.com/docs/default-source/iprojects/current-marketviews/canada_office_figures_q3_2024.pdf?sfvrsn=d109ec70_2
- 11 Fiera Capital Global Asset Allocation - Fiera Capital Corporation – octobre 2024 – document interne
- 12 CBRE Investment Overview - T2 2024
- https://www.cbre-ea.com/docs/default-source/iprojects/current-marketviews/canada_investment_overview_q2_2024.pdf?sfvrsn=cd36ec70_2
- 13 Michael Le Coche, modèle de quadrant - Fiera Immobilier – T3 2024 – étude interne

Avertissement important

Fiera Capital Corporation (« **Fiera Capital** ») est une société de gestion de placement mondiale indépendante qui offre des solutions multi-actifs personnalisées tirant parti d'un vaste éventail de catégories d'actifs marchés publics et privés à des clients institutionnels, des intermédiaires financier et de gestion privée en Amérique du Nord, en Europe et dans les principaux marchés en Asie et le Moyen-Orient. Fiera Capital est inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « FSZ ». Fiera Capital n'offre pas de conseils en placement à des clients américains ni n'offre de services de conseils en placement aux États-Unis. Aux États-Unis, les services de gestion d'actifs sont fournis par les membres de groupe Fiera Capital, lesquelles sont inscrites à titre de conseillers en placement (investment advisers) auprès de la Securities and Exchange Commission (la « **SEC** ») des États-Unis ou dispensées d'inscription. L'inscription auprès de la SEC n'implique pas de niveau de compétence ou de formation précis. Chaque entité membre du même groupe que Fiera Capital (chacune étant désignée ci-après comme un « **membre de son groupe** ») ne fournit des services de conseil en placement ou de gestion d'investissements ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où le membre de son groupe est autorisé à fournir des services en vertu d'une dispense d'inscription ou dans les territoires où le produit est enregistré.

Le présent document est strictement confidentiel et il ne doit être utilisé qu'à des fins de discussion seulement. Son contenu ne doit pas être divulgué ni distribué, directement ou indirectement, à une partie autre que la personne à laquelle il a été remis et à ses conseillers professionnels.

Les informations présentées dans ce document, en totalité ou en partie, ne constituent pas des conseils en matière de placement, de fiscalité, juridiques ou autres, ni ne tiennent compte des objectifs de placement ou de la situation financière de quelque investisseur que ce soit.

Fiera Capital et les membres de son groupe ont des motifs raisonnables de croire que le présent document contient des informations exactes à la date de sa publication; toutefois, aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et il ne faudrait donc pas s'y fier. Fiera Capital et les membres de son groupe déclinent toute responsabilité à propos de l'utilisation du présent document.

Fiera Capital et les membres de son groupe ne recommandent aucunement d'acheter ou de vendre des titres ou des placements mentionnés dans du matériel de marketing. Les services de courtage ou de conseils ne sont offerts qu'aux investisseurs qualifiés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque territoire.

Le rendement passé d'un fonds, d'une stratégie ou d'un placement ne constitue pas une indication ou une garantie des résultats futurs. Les informations en matière de rendement supposent le réinvestissement de la totalité du revenu de placement et des distributions et elles ne tiennent pas compte des frais ni de l'impôt sur le revenu payés par l'investisseur. Tous les placements comportent un risque de perte. Les rendements cibles sont prospectifs, ne représentent pas le rendement réel, il n'y a aucune garantie que ce rendement sera atteint et les résultats réels peuvent varier considérablement.

Le présent document peut contenir des « déclarations prospectives » qui reflètent les prévisions actuelles de Fiera Capital et/ou des membres de son groupe. Ces déclarations reflètent les opinions, les attentes et les hypothèses actuelles en ce qui concerne les événements futurs et sont fondées sur les informations présentement disponibles. Bien qu'elles soient fondées sur ce que Fiera Capital et les membres de son groupe estiment être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Fiera Capital et les membres de son groupe ne sont pas tenus de mettre à jour ni de modifier les déclarations prospectives du fait de nouvelles informations, d'événements nouveaux ou pour tout autre motif.

Les données en matière de stratégie, comme les ratios et les autres indicateurs, pouvant figurer dans ce document, sont fournies à titre de référence seulement et elles peuvent être utilisées par les investisseurs éventuels pour évaluer et comparer la stratégie. D'autres indicateurs sont disponibles et ils devraient également être pris en compte avant d'investir, car ceux qui sont mentionnés dans ce document sont choisis par le gestionnaire de manière subjective. Une pondération différente de ces facteurs subjectifs mènerait probablement à des conclusions différentes.

Les informations en matière de stratégie, y compris les données sur les titres et sur l'exposition, ainsi que d'autres caractéristiques, sont valides à la date indiquée, mais elles peuvent changer. Les titres spécifiques mentionnés ne sont pas représentatifs de tous les placements et il ne faut pas présumer que les placements indiqués ont été ou seront rentables.

Le rendement et les caractéristiques de certains fonds ou stratégies peuvent être comparés à ceux d'indices réputés et largement reconnus. Les titres peuvent toutefois différer considérablement de ceux qui composent l'indice représentatif. Il n'est pas possible d'investir directement dans un indice. Les investisseurs qui ont pour stratégie de suivre un indice peuvent obtenir des rendements supérieurs ou inférieurs à ceux de l'indice. En outre, ils devront payer des frais qui réduiront le rendement de leurs placements, alors que le rendement de l'indice n'est pas affecté par des frais. En règle générale, un indice utilisé pour évaluer le rendement d'un fonds ou d'une stratégie, selon le cas, est celui dont la composition, la volatilité ou d'autres éléments se rapprochent le plus de ceux du fonds ou de la stratégie.

Tout placement comporte divers risques que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de prendre une décision de placement. Aucune stratégie de placement ni technique de gestion des risques ne peut garantir des rendements ou éliminer les risques, peu importe les conditions du marché. Chaque investisseur est tenu de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter ses propres conseillers concernant les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'effectuer un placement.

Les objectifs, les engagements, les mesures incitatives et les initiatives en matière d'ESG ou d'impact décrits dans ce document sont purement volontaires, peuvent avoir une incidence limitée sur les décisions d'investissement et/ou la gestion des investissements et ne constituent pas une garantie, une promesse ou un engagement concernant les répercussions ou les résultats positifs réels ou potentiels associés aux investissements effectués par les fonds gérés par la firme. La firme a établi, et pourrait établir à l'avenir, certains objectifs, engagements, mesures incitatives et initiatives en matière d'ESG ou d'impact, y compris, sans s'y limiter, ceux liés à la diversité, à l'équité, à l'inclusion et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les objectifs, les engagements, les mesures incitatives et les initiatives en matière d'ESG ou d'impact mentionnés dans les documents d'information, rapports ou communications publiés par la firme ne sont pas promus et ne lient aucune décision d'investissement prise à l'égard des fonds gérés par la firme ou de la gestion de fonds gérés par la firme aux fins de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Toute mesure mise en œuvre à l'égard de ces objectifs, engagements, mesures incitatives et initiatives en matière d'ESG ou d'impact pourraient ne pas s'appliquer immédiatement aux investissements des fonds gérés par la firme et toute mise en œuvre pourrait être annulée ou ignorée à la seule discrétion de la firme.

Rien ne garantit que les politiques et procédures ESG décrites dans le présent document, y compris les politiques et procédures relatives à l'investissement responsable ou à l'application de critères ou d'examens ESG au processus d'investissement, seront maintenues; ces politiques et procédures pourraient changer, même de manière significative matériel,

ou ne pas être appliquées à un investissement particulier.

Les risques suivants peuvent être inhérents aux fonds et aux stratégies mentionnés sur ces pages.

Risque lié aux actions: la valeur d'une action peut diminuer rapidement et peut rester faible indéfiniment. **Risque de marché:** la valeur de marché peut fluctuer à la hausse ou à la baisse en fonction d'un changement des conditions du marché ou de l'économie. **Risque de liquidité:** la stratégie peut ne pas être en mesure de trouver un acheteur pour ses investissements lorsqu'elle cherche à les vendre. **Risque général:** tout investissement qui offre la possibilité de réaliser des profits peut également entraîner des pertes, y compris la perte de capital. **Le Risque ESG et de durabilité** peut avoir un impact négatif important sur la valeur d'un investissement et le rendement du portefeuille. **Le Risque de concentration géographique** peut avoir pour conséquence que le rendement en raison des conditions des pays ou des régions dans lesquels les actifs du portefeuille sont concentrés. **Risque lié au portefeuille d'investissement:** l'investissement dans des portefeuilles comporte certains risques auxquels un investisseur ne serait pas confronté s'il investissait directement sur les marchés. **Le Risque opérationnel** peut entraîner des pertes à la suite d'incidents causés par des personnes, des systèmes et/ou des processus. **Projections et conditions de marché:** Nous pouvons nous appuyer sur des projections élaborées par le gestionnaire de placements ou une entité de portefeuille concernant le rendement futur d'un portefeuille d'investissement de portefeuille. Les projections sont intrinsèquement sujettes à l'incertitude et à des facteurs indépendants de la volonté du gestionnaire et de l'entité de portefeuille.

Réglementation: Les activités du gestionnaire peuvent être soumises à de nombreuses lois et réglementations générales et spécifiques au secteur. Les stratégies privées ne sont pas soumises aux mêmes exigences réglementaires que les stratégies enregistrées. **Absence de marché:** Les parts de société en commandite sont vendues dans le cadre d'un placement privé en vertu d'exemptions de prospectus et d'exigences d'enregistrement prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables et sont assujetties à des restrictions de transfert en vertu de ces lois. Veuillez vous référer à la Notice confidentielle de placement privé pour de plus amples informations sur les risques inhérents aux fonds et stratégies mentionnés dans le présent document. **Risque lié aux événements météorologiques et de force majeure:** Certains actifs d'infrastructure dépendent des conditions météorologiques et atmosphériques ou peuvent être soumis à des événements catastrophiques et à d'autres événements de force majeure. **Les conditions météorologiques** représentent un risque opérationnel important pour l'agriculture et la sylviculture. **Prix des matières premières:** Les flux de trésorerie et les résultats d'exploitation de la stratégie dépendent fortement des prix des produits de base agricoles, qui sont susceptibles de fluctuer de manière significative au fil du temps. **L'eau** est d'une importance primordiale pour la production agricole. **Risque lié aux tiers:** Les rendements financiers peuvent être affectés par la dépendance à l'égard de partenaires tiers ou par la défaillance d'une contrepartie.

Pour d'autres risques, nous vous renvoyons au prospectus du fonds concerné.

Royaume-Uni : Le présent document est publié par la société Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera Capital (UK) Limited est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority et inscrite auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») des États-Unis en tant que conseiller en placement. L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Abu Dhabi Global Markets : Le présent document est publié par Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera Capital (UK) Limited est réglementée par la Financial Services Regulatory Authority.

Royaume-Uni – Fiera UK Real Estate : Le présent document est publié par Fiera Real Estate Investors UK Limited, un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera Real Estate Investors UK Limited est autorisée et réglementée par l'Autorité de conduite financière (Financial Conduct Authority) au Royaume-Uni.

Espace économique européen (« EEE ») : Le présent document est produit par la société Fiera Capital (Germany) GmbH (« **Fiera Germany** »), un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera Germany est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance financière (BaFin).

États-Unis : Ce document est publié par Fiera Capital Inc. (« **Fiera USA** »), un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera USA est un conseiller en placement basé à New York enregistré auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis – Fiera Infrastructure: Le présent document est produit par Fiera Infrastructure inc. (« **Fiera Infrastructure** »), un membre du groupe de Fiera Capital Corporation. Fiera Infrastructure est inscrite à titre de conseiller assujetti dispensé auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis - Fiera Comox : Le présent document est publié par Fiera Comox Partners Inc. (« **Fiera Comox** »), une société affiliée de Fiera Capital Corporation. Fiera Comox est inscrite à titre de conseiller en placement auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC n'implique pas un certain niveau de compétence ou de formation.

Canada

Fiera Immobilier Limitée (« Fiera Immobilier »), une filiale en propriété exclusive de Fiera Capital Corporation, est un gestionnaire de placements immobiliers par l'entremise d'une gamme de fonds d'investissement.

Fiera Infrastructure Inc. (« Fiera Infra »), une filiale de Fiera Capital Corporation, est un important investisseur en infrastructures directes du marché intermédiaire qui exerce ses activités à l'échelle mondiale dans tous les sous-secteurs de la classe d'actifs liés aux infrastructures.

Partenaires Fiera Comox inc. (« Fiera Comox »), une filiale de Fiera Capital Corporation, est un gestionnaire de placements mondial qui gère des stratégies privées alternatives dans les secteurs du crédit privé, de l'agriculture, des placements privés et des terrains forestiers exploitables.

Fiera Dette Privée Inc., une filiale de Fiera Capital Corporation, qui offre des solutions d'investissement novatrices à un large éventail d'investisseurs en s'appuyant sur deux stratégies distinctes de dette privée : la dette d'entreprise et la dette d'infrastructure.

Veuillez trouver un aperçu des inscriptions de Fiera Capital Corporation et de certaines de ses filiales ici : : <https://www.fieracapital.com/fr/inscriptions-et-autorites>

Version STRFRE002