

FIERA IMMOBILIER – PLATEFORME DE PLACEMENT CANADIENNE

Devise
CAD

DESCRIPTION DE LA PLATEFORME DE PLACEMENT

La plateforme de placement canadienne Fiera Immobilier (la « Plateforme ») comporte de multiples facettes qui fonctionnent dans un cadre institutionnel mais dans une optique entrepreneuriale, permettant aux clients de bénéficier d'une combinaison unique de créativité et d'innovation. La Plateforme est soutenue par une expertise et une analyse chevronnée des investissements. La Plateforme veille à assurer le rendement des placements grâce à des pratiques rigoureuses en matière de gestion du risque, d'analyse de portefeuilles et de gestion des actifs, afin de répondre aux besoins de sa base de clients grandissante et diversifiée. Elle est dirigée par une équipe hautement expérimentée et dévouée de professionnels des placements qui s'occupaient de 7,0 G\$ d'actifs immobiliers sous gestion, représentant 30 millions de pieds carrés d'espace locatif au 31 Décembre 2023.

FAITS SAILLANTS

Gestionnaire	Fiera Immobilier
Propriété	Filiale en propriété exclusive de Corporation Fiera Capital
Spectre de rendement complet*	TRPFT de 6 - 15 % (annuel)
Profils de risque ciblés	Core, Core Plus, valeur ajoutée, opportuniste
Actifs sous-jacents	Équité et dette
Véhicules	Capital variable, capital fixe, mandats sur mesure

* Voir « Avertissement concernant le fonds »



L'investisseur d'abord

Protéger les intérêts des investisseurs et prendre des décisions éclairées en fonction de leurs retombées sur les portefeuilles sous gestion



Esprit d'initiative

Assurer la gestion de risque institutionnels et la gouvernance tout en exploitant la flexibilité et la créativité de l'entrepreneuriat



Innovation et créativité

Remise en question constante du statu quo et redoubler d'efforts pour innover tout en adoptant une approche de gestion des risques

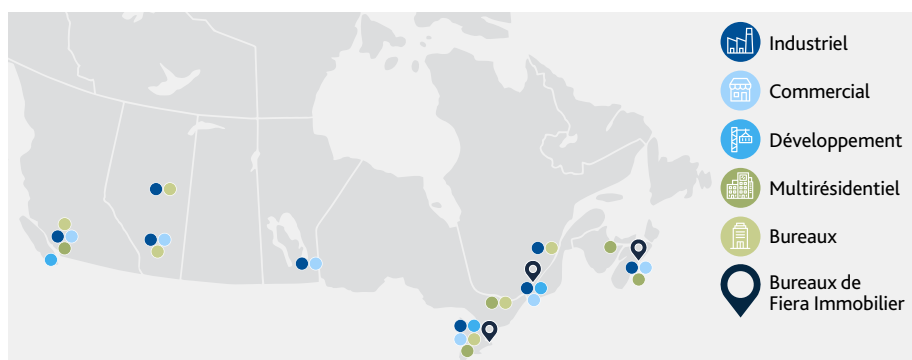


Partenariats stratégiques

Augmenter le rendement grâce à une diligence raisonnable, à la surveillance et au pouvoir de partenariats robustes dans tous les marchés locaux actifs

COMPOSITION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE

Les actifs immobiliers investis et gérés par Fiera Immobilier sont stratégiquement situés dans des marchés importants et secondaires partout au pays. Le choix de chaque placement est dicté par une philosophie d'investissement qui favorise la croissance à long terme, la diversification et des rendements ajustés au risque.



Industriel
 > 3 363 M\$ d'actifs sous gestion
 > entreposage et distribution, espaces flexibles, condominiums industriels

Commercial
 > 767 M\$ d'actifs sous gestion
 > magasins d'alimentation de proximité

Développement et valeur ajoutée
 > 978 M\$ d'actifs sous gestion
 > diverses grandes catégories d'actifs (multirésidentiel, usage mixte, industriel)

Multirésidentiel
 > 638 M\$ d'actifs sous gestion
 > condominiums, immeubles locatifs construits expressément à cette fin, usage mixte

Bureaux
 > 509 M\$ d'actifs sous gestion
 > quartiers des affaires au centre-ville, banlieues

Autre
 > 1 656 M\$ d'actifs sous gestion
 > logements pour aînés, hôtels
 > terrains à développer, liquidités et autres actifs

mise à part le « Développement et valeur ajoutée », les catégories de chaque secteur ci-dessus correspondent à la valeur marchande des actifs stabilisés au 31 décembre 2023

FIERA IMMOBILIER – PLATEFORME DE PLACEMENT CANADIENNE

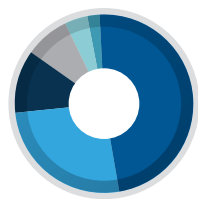
Devise
CAD

POURQUOI CHOISIR FIERA IMMOBILIER

- Expérience en matière d'investissement ayant fait ses preuves
- Pratiques rigoureuses en matière de gestion du risque et de gouvernance
- Structure d'entreprise et harmonisation des investissements robustes
- Couverture contre l'inflation
- Large éventail de solutions de placement performantes pour ses clients
- Équipe hautement diversifiée avec un vaste engagement à l'égard de l'ESG

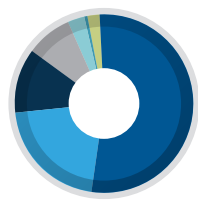
PARAMÈTRES DE PLACEMENT

Type de propriété



■ Industriel	47,9 %
■ Multirésidentiel	26,4 %
■ Bureaux	11,0 %
■ Commercial	8,1 %
■ Hôtels et autres	4,7 %
■ Liquidités et autres actifs	1,9 %

Répartition régionale



■ Ontario	53,1 %
■ Quebec	21,3 %
■ Colombie-Britannique	11,9 %
■ Alberta	8,3 %
■ Atlantique	3,2 %
■ Prairies	0,4 %
■ Liquidités et autres actifs	1,9 %

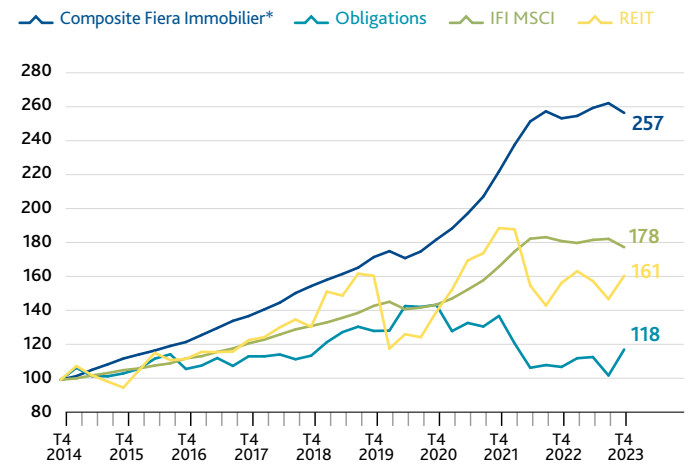
Source : Fiera Immobilier 31 décembre 2023

À PROPOS DE FIERA IMMOBILIER

FI est une équipe entrepreneuriale qui œuvre dans un cadre institutionnel permettant aux clients de bénéficier d'une combinaison unique de créativité et d'innovation, soutenue par une expertise et une analyse chevronnées des investissements – le meilleur des deux mondes. FI est une firme de gestion des placements expérimentée avec des bureaux au Canada et au Royaume-Uni, et qui compte une équipe de plus de 80 employés. L'entreprise gère mondialement 9,3 milliards de dollars américains d'actifs immobiliers commerciaux au moyen d'une gamme de fonds et de comptes d'investissement en date du 31 décembre 2023. La nature hautement diversifiée de son portefeuille – en termes de géographies et de types de propriété – combinée à un éventail de stratégies, fournit aux investisseurs une panoplie d'opportunités pour diversifier leur exposition et personnaliser leur expérience d'investissement dans la classe d'actifs immobiliers. FI appartient en propriété exclusive à Fiera Capital, une firme de gestion de placements s'appuyant sur une approche multistratégies qui gère 161,7 milliards de dollars américains d'actifs

OUTIL DE RÉPARTITION DE LA GESTION DE PORTEFEUILLE

Comparaison du composite de Fiera Immobilier avec les indices de référence



*Le composite de Fiera Immobilier comprend trois stratégies de revenu, trois stratégies de croissance, trois stratégies de créance et deux comptes distincts au 31 décembre 2023
sources : Fiera Immobilier, mSCI, Ftse Russell, et statCan au 31 décembre 2023
Le rendement des obligations à long terme est représenté par l'indice des obligations à long terme Ftse tmX Canada

OBJECTIF DES STRATÉGIES ACTIVES DE FIERA IMMOBILIER

Fonds de revenu OUVERTS AUX INVESTISSEMENTS

Rendements immobiliers Core par le biais d'investissements dans des propriétés commerciales canadiennes avec un revenu stable à long terme protégé contre les risques

Fonds de croissance OUVERTS AUX INVESTISSEMENTS

Rendements élevés grâce à des investissements à valeur ajoutée et dans des développements situés dans des zones urbaines stratégiquement robustes, en partenariat avec des promoteurs de confiance

Fonds de dette OUVERTS AUX INVESTISSEMENTS

Préservation du capital avec des rendements robustes et stables dans toute la structure du capital et tout le spectre de risques, garantie par des portefeuilles diversifiés de financements immobiliers à l'échelle du pays

Comptes distincts

Services de construction et de gestion de portefeuilles immobiliers adaptés aux besoins spécifiques des investisseurs institutionnels

son gestion au 31 décembre 2023. Fiera Capital offre à FI un accès à des connaissances du marché de l'investissement mondial, améliorant ainsi sa capacité à innover dans un cadre axé sur l'évaluation et l'atténuation des risques.

FONDS DE REVENU FIERA IMMOBILIER

Avertissement concernant le fonds

Corporation Fiera Capital (« **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 traditionnels et non traditionnels à des clients institutionnels, de détail et de gestion privée en Amérique du Nord, en Europe et dans les principaux marchés en Asie. Fiera Capital est inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « FSZ ». 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.

Ce document ne constitue pas une offre ou une sollicitation dans un territoire où, où à quiconque, il serait interdit ou illégal de le faire. Les investisseurs potentiels devraient s'informer de toute exigence légale applicable qui pourrait être pertinente dans les pays de leur citoyenneté, de leur résidence ou de leur domicile.

Ce document est fourni à votre demande à titre informatif seulement. Il ne contient que des informations sélectionnées concernant le fonds et ne constitue pas une offre d'achat de parts du fonds. Avant d'effectuer un placement, les investisseurs potentiels doivent lire attentivement les derniers documents d'offre. Veuillez communiquer avec votre représentant des ventes chez Fiera Capital ou votre conseiller financier pour obtenir les documents les plus récents sur l'offre.

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 est 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.

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 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.

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 potentiels 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.

Les placements alternatifs sont de nature spéculative et présentent un grand nombre de risques, voilà pourquoi ils pourraient ne pas convenir à tous les investisseurs. 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. Rien ne garantit que la cible des fonds soit atteinte. Les investisseurs doivent être conscients du fait qu'il peut y avoir des cas de conflits d'intérêts et d'autres risques connexes. Les investisseurs sont tenus de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter leurs propres conseillers sur les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'investir.

Veuillez trouver un aperçu des inscriptions de Corporation Fiera Capital et de certaines de ses filiales en suivant ce lien :

www.fieracapital.com/fr/inscriptions-et-autorites?switchlang=fr

Royaume-Uni : Le présent document est publié par la société Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, laquelle est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Fiera Capital (UK) Limited est 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.

Royaume-Uni – Fiera UK Real Estate : Le présent document est publié par Fiera Real Estate Investors UK Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui 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 Fiera Capital (Germany) GmbH (« **Fiera Germany** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des services financiers (BaFin).

États-Unis : Ce document est publié par Fiera Capital Inc. (« **Fiera U.S.A** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera U.S.A 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.

FONDS DE REVENU FIERA IMMOBILIER

États-Unis – Fiera Infrastructure : Le présent document est produit par Fiera Infrastructure inc. (« **Fiera Infrastructure** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Infrastructure est inscrite à titre de conseiller assujéti 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.

Canada

Au **Canada**, le présent document et tout autre document relatif à la distribution ou à la commercialisation d'un fonds commun, d'un fonds alternatif ou de la Société (y compris le prospectus de la Société), est et sera distribué uniquement aux investisseurs qualifiés (tels que définis dans le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus) ou en vertu d'une autre dispense de prospectus applicable.

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

Fiera Infrastructure Inc. (« Fiera Infra »), une filiale de Corporation Fiera Capital, 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 Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements mondial qui gère des stratégies privées alternatives dans les secteurs du crédit privé, de l'agriculture et des placements privés.

Fiera Dette Privée Inc., une filiale de Corporation Fiera Capital, 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.

En **Australie**, Fiera Capital (UK) Limited bénéficie d'une exemption conditionnelle de l'obligation de détenir une licence australienne pour la fourniture de services financiers aux clients de gros (*wholesale clients*). Fiera Capital (UK) Limited est réglementée par la Financial Conduct

Authority du Royaume-Uni conformément aux lois britanniques qui diffèrent des lois australiennes. Le présent document, fourni exclusivement à titre informatif, et les informations y contenues sont destinés aux personnes qui sont des clients de gros au sens de la *Corporations Act* et ne peuvent être distribués qu'à ces personnes. Un placement dans un fonds ne sera offert qu'aux investisseurs de gros. Toute information fournie dans le présent document par Fiera Capital (UK) Limited doit être considérée comme de l'information générale seulement et non comme des conseils en matière de produits financiers.

À **Singapour**, le présent document doit être interprété comme faisant partie d'un memorandum d'information aux fins de l'article 305(5) de la *Securities and Futures Act (Cap 289)* de Singapour (« **SFA** »). Par conséquent, le présent document ne doit

pas être utilisé ou interprété de façon isolée sans faire référence au memorandum d'information. Le présent document n'est pas un prospectus au sens de la SFA et, par conséquent, la responsabilité prévue par la SFA relativement au contenu des prospectus ne s'applique pas, et le destinataire de l'offre est tenu d'examiner attentivement si le placement lui convient. Les fonds mentionnés ne sont ni autorisés ni reconnus par l'Autorité monétaire de Singapour et les parts des fonds ne font pas l'objet d'une autorisation permettant qu'elles soient offertes à la clientèle de détail. Le présent document ne peut être diffusé ni distribué, et les actions de la Société ne peuvent être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à qui que ce soit à Singapour, autre qu'à (a) un investisseur institutionnel tel que défini à la section 4A de la SFA, (b) une « personne concernée » telle que définie à l'article 305(5) de la SFA ou (c) une personne acquérant les titres en tant que contrepartiste et aux conditions de l'article 305(2) de la SFA, ou (d) d'une autre façon conforme à toute autre disposition applicable de la SFA.

Les documents d'offre destinés à la **Suisse** ainsi que la liste des opérations d'achat et de vente peuvent être obtenus gratuitement auprès de notre représentant en Suisse : Carnegie Fund Services SA11, rue du Général-Dufour, 1204 Genève, Suisse, Tél. : +41 22 705 11 77, Téléc. : 41 22 705 11 79, Site Web : www.carnegie-fund-services.ch. L'agent payeur est la Banque Cantonale de Genève, dont le siège social est situé au 17 Quai de l'Île, 1204 Genève, Suisse.

Avis aux investisseurs qualifiés réglementés en Suisse : Il s'agit d'un document publicitaire. En Suisse, les actions du fonds seront distribuées exclusivement à des investisseurs qualifiés réglementés (les « **investisseurs qualifiés réglementés** »), tels que définis dans la Loi fédérale sur les services financiers suisse du 15 juin 2018, dans sa version modifiée (« **LSFin** »). Par conséquent, le fonds n'a pas été et ne sera pas enregistré auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers suisse (« **FINMA** ») et aucun représentant ou agent payeur n'a été ni ne sera désigné en Suisse. En Suisse, cette présentation, ainsi que tout autre document d'offre ou de marketing relatif aux actions du fonds, peut être mise à la disposition d'investisseurs qualifiés réglementés uniquement.

Avis aux investisseurs qualifiés non réglementés de la Suisse : Il s'agit d'un document publicitaire. En Suisse, les actions du fonds seront distribuées exclusivement à des investisseurs qualifiés (les « **investisseurs qualifiés** »), tels que définis dans la Loi fédérale sur les services financiers suisse du 15 juin 2018 (« **LSFin** ») et son ordonnance d'application. Par conséquent, le fonds n'a pas été et ne sera pas enregistré auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers suisse (« **FINMA** »). Les documents juridiques ainsi que le rapport semestriel et le rapport annuel, le cas échéant, relatifs au fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant en Suisse. En Suisse, cette présentation, ainsi que tout autre document d'offre ou de marketing relatif aux actions du fonds, peut être mise à la disposition d'investisseurs qualifiés par le représentant suisse uniquement.