



Investir dans l'avenir :

l'avantage des infrastructures du marché intermédiaire

Avant-propos de Bruno Guilmette, chef mondial de l'infrastructure, Fiera Capital

L'intérêt de plus en plus marqué des investisseurs pour la durabilité et les importants besoins mondiaux en matière de dépenses dans les infrastructures influent sur les flux de capitaux mondiaux et accélèrent la transition vers l'« infrastructure 2.0 », une nouvelle ère d'infrastructures résilientes et à l'épreuve du temps qui soutiendront l'économie pour les décennies à venir.

Les infrastructures essentielles à la « **nouvelle économie** », qui répondent aux besoins du futur en délaissant les actifs susceptibles de devenir obsolètes, captent l'attention des investisseurs. Il est de plus en plus urgent de développer les systèmes énergétiques et de consolider les infrastructures en prévision des phénomènes météorologiques extrêmes. Au-delà de la résistance aux changements climatiques, les infrastructures sociales représentent une occasion de placement intéressante. Dans de nombreuses économies développées, des décennies de sous-investissement public ont exacerbé les pénuries de logements, les problèmes d'abordabilité, la congestion urbaine et la dépendance extrême à une infrastructure de services publics et de télécommunications désuète. Les capitaux privés ont là de belles possibilités de combler l'écart entre l'offre et la demande. Parallèlement, l'infrastructure numérique est devenue cruciale pour l'inclusion économique ; ce besoin est devenu criant pendant la pandémie de COVID-19,

lorsque la connectivité a créé un lien vital entre les entreprises et les collectivités du monde entier.

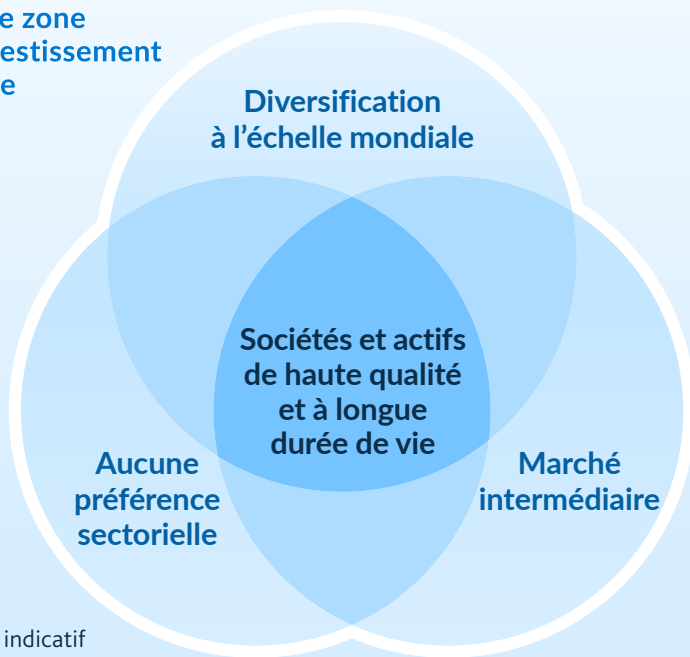
La décarbonisation, la numérisation et les changements démographiques transforment le monde des infrastructures. Nous croyons que le marché intermédiaire – que nous définissons comme les sociétés dont la valeur d'entreprise va jusqu'à 1 milliard de dollars américains – est très bien placé pour profiter de ces mégatendances mondiales dont l'ampleur s'accroît. Ce segment a toujours produit des rendements ajustés au risque supérieurs à ceux des sociétés d'infrastructure à grande capitalisation, en raison des évaluations plus attrayantes et de la capacité à créer une valeur substantielle grâce à l'actionnariat actif. Le taux de rendement interne moyen des fonds du marché intermédiaire (dont la taille est inférieure à 3 milliards de dollars américains) est supérieur de 300 points centésimaux (p.c.) à celui des fonds à grande capitalisation.¹

En fait, c'est dans ce segment que se trouvent les occasions les plus prometteuses. Investir dans des entreprises de cette taille permet aux gestionnaires de demeurer proches de leurs actifs et des équipes de direction des sociétés en portefeuille, ce qui favorise une croissance stratégique, une gestion proactive des risques et la création de valeur à long terme.

L'avantage stratégique de Fiera Infrastructure

Alors que la plupart des gestionnaires du marché intermédiaire se spécialisent dans un secteur ou une région, Fiera Infrastructure se distingue par sa diversification. Notre approche multisectorielle mondiale est conçue de façon à ne pas surreprésenter un pays donné, ou une politique ou une tendance économique particulières. Cette approche nous place dans la zone idéale formée par le chevauchement de trois objectifs d'investissement (représentés ci-dessous sous forme de diagramme de Venn), où nous pouvons offrir une exposition diversifiée à des sociétés et à des actifs de haute qualité, à longue durée de vie ou générationnels, soit en complément d'un placement existant ou comme excellent point d'entrée dans la catégorie d'actif.

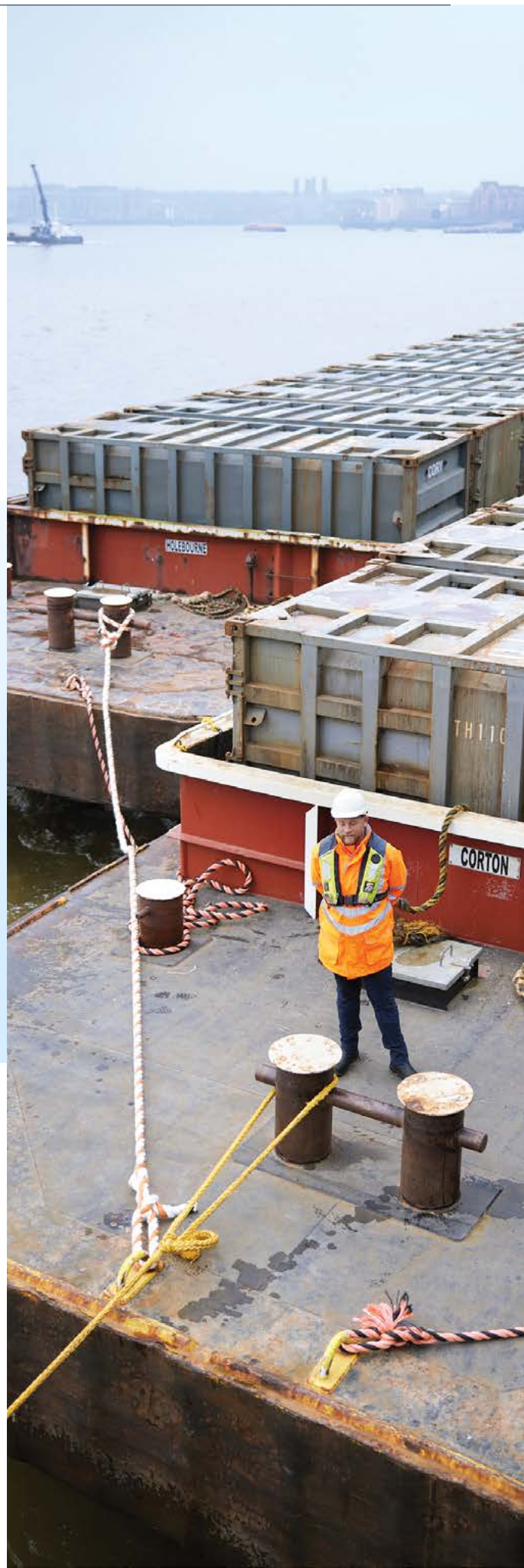
Notre zone d'investissement idéale



À titre indicatif seulement.

Notre équipe est particulièrement bien placée pour créer de la valeur à l'aide de ces actifs de haute qualité, en s'appuyant sur son expertise technique approfondie dans la gestion active et la mise à niveau de nos plateformes au fil du temps. Notre approche fondée sur les relations et notre présence locale à Toronto, à New York et à Londres nous aident à repérer les actifs spécialisés essentiels aux chaînes d'approvisionnement tout en profitant d'une faible concurrence.

Dans l'ensemble de l'industrie, nous sommes à l'aube d'une transformation majeure où de puissants facteurs réglementaires, politiques et sociaux alimentent une demande d'infrastructures destinées à la nouvelle économie qui dépasse l'offre actuelle. Pour les investisseurs, le moment est propice au déploiement stratégique de capitaux, afin de contribuer à façonner l'infrastructure qui définira notre avenir.



Accéder aux occasions du marché intermédiaire grâce à un processus de sélection différencié

Disposer d'un important bassin d'occasions ne sert à rien sans processus de sélection rigoureux. Lorsqu'elle recherche des possibilités d'investissement, Fiera Infrastructure vise large, tout en se montrant stratégique. Cette méthode constitue un facteur de différenciation majeur, car elle nous permet d'envisager un large éventail d'occasions et d'être plus sélectifs dans nos investissements. La combinaison des investissements sur le marché intermédiaire et de la diversification mondiale et sectorielle de notre stratégie est une caractéristique rare qui nous distingue.

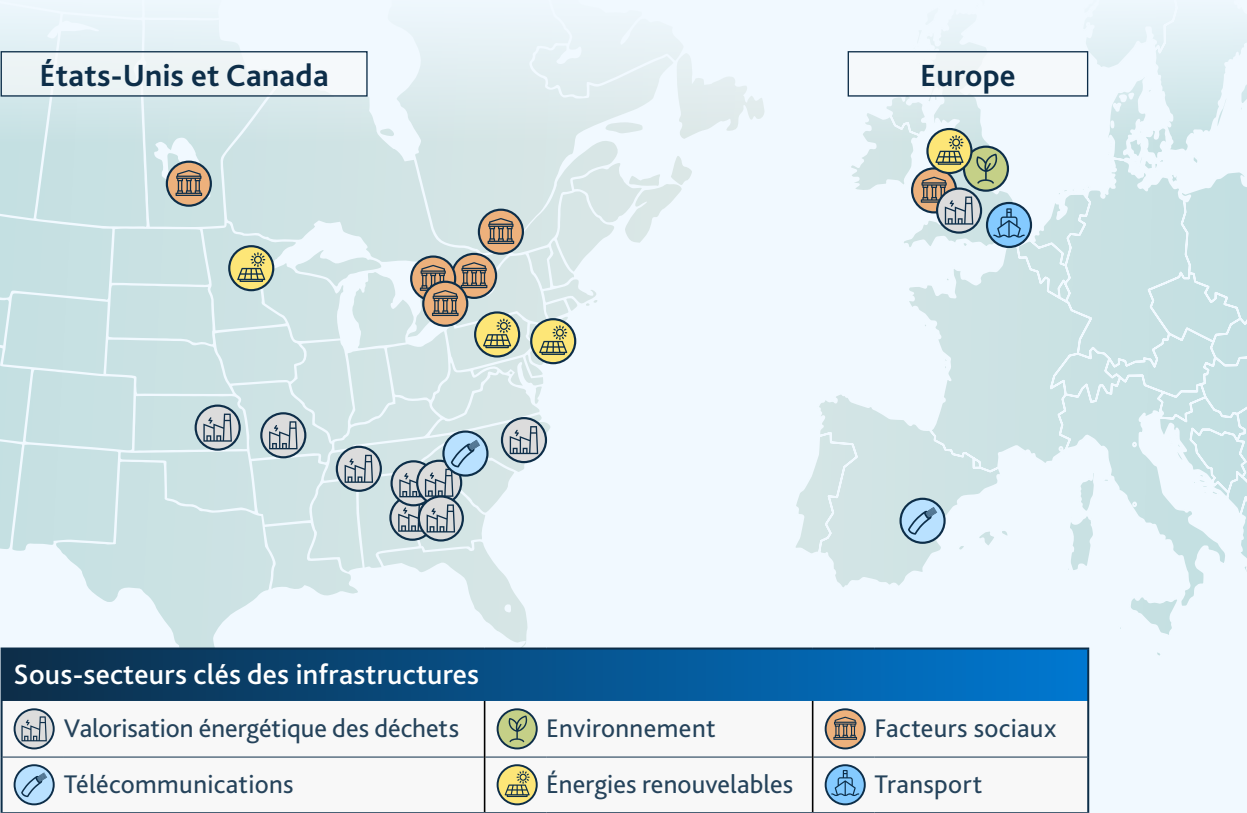
Un processus de sélection des opportunités unique fondé sur trois facteurs de différenciation clés

1

Portée mondiale

Nous n'avons aucune contrainte géographique et aucune tendance propre à un pays ou à une région n'est surreprésentée. Notre plateforme est **bien diversifiée au sein des pays de l'OCDE**, qui disposent de cadres juridiques et fiscaux stables pour les investissements. Grâce à cette souplesse géographique, nous pouvons évaluer les risques relatifs de différents marchés et déployer stratégiquement des capitaux là où nous pouvons générer un rendement ajusté au risque et un impact optimaux.²

Sommaire du portefeuille actuel

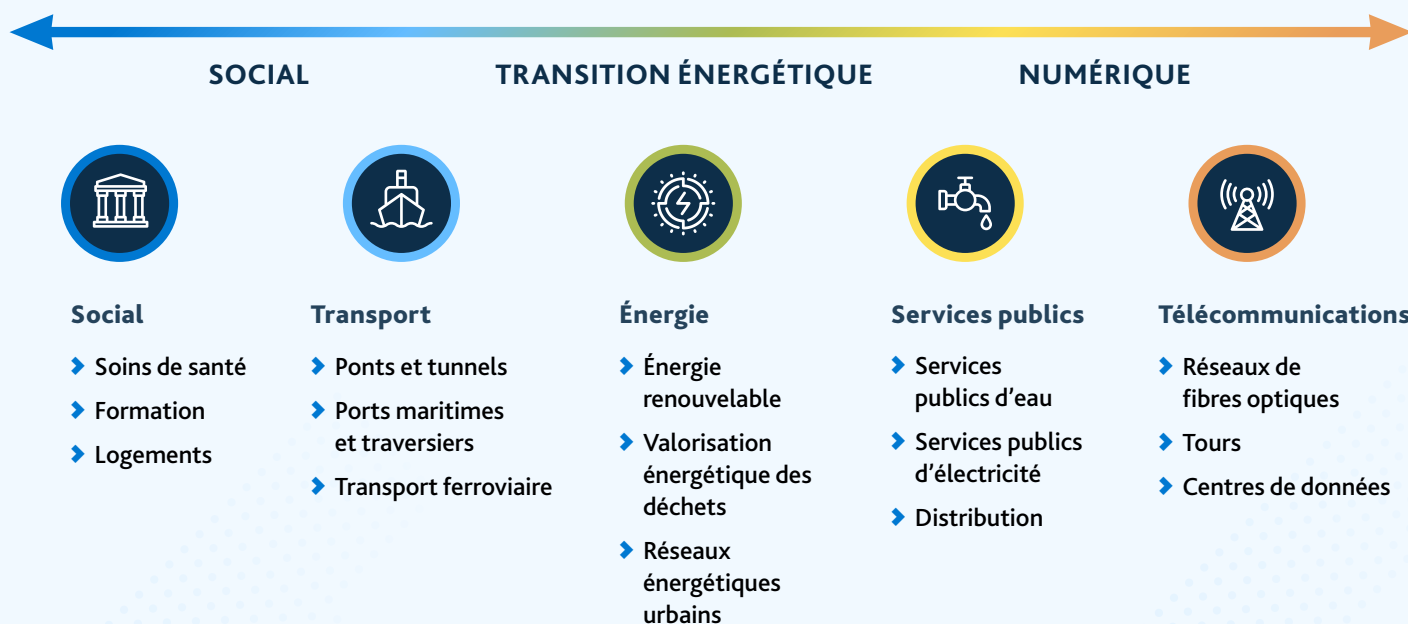


2

Approche multisectorielle

Contrairement aux gestionnaires qui visent un seul secteur, nous avons la possibilité de **nous tourner vers les secteurs qui présentent de la valeur**, au lieu de rester coincés dans un marché en surchauffe. Par exemple, le segment de l'infrastructure numérique offre actuellement une possibilité de regroupement compte tenu de l'intérêt marqué pour la fibre optique et la connectivité. Les gestionnaires de fonds fermés axés sur un seul secteur ont très peu de temps pour trouver ces investissements. La société de gestion est également susceptible de faire face à une forte concurrence, entraînant des prix plus élevés et des rendements plus faibles.

Bien que nous investissions dans l'ensemble de la catégorie d'actif, nous nous concentrons sur trois grands thèmes qui transcendent les catégories sectorielles traditionnelles, soit l'infrastructure sociale, la transition énergétique et la connectivité numérique. Cela nous permet de profiter de la demande prévisible, de la stabilité à long terme des revenus et de la protection contre l'inflation offertes par les infrastructures essentielles, tout en tirant parti des créneaux à forte croissance soutenus par de solides moteurs macroéconomiques et sociaux.



3

Avantage de la recherche d'occasions sur le marché intermédiaire

Sur le marché intermédiaire, le volume et la dispersion des occasions dépassent de loin ceux observés dans le segment des sociétés d'infrastructures à grande capitalisation. Nous pouvons donc nous montrer très sélectifs dans le choix des marchés et des transactions, en privilégiant ceux où nous pouvons bâtir des avantages concurrentiels et aligner les profils de revenu et de risque sur la création de valeur à long terme.

L'aspect relationnel est également plus important sur le marché intermédiaire, ce qui a ses propres avantages :

i.

Flux de transactions exclusif et négocié

Les échanges directs avec les équipes de direction et les fournisseurs permettent de dénicher des actifs hors marché et négligés présentant un potentiel de valeur ajoutée considérable.

ii.

Diligence raisonnable approfondie

La collaboration propre aux investissements dans le marché intermédiaire permet de bien comprendre l'entreprise, sa direction et ses objectifs stratégiques, améliorant ainsi la rigueur et l'efficacité du processus de diligence raisonnable.

iii.

Amélioration opérationnelle

Après l'investissement, l'importance accordée au maintien de bonnes relations appuie un partenariat actif avec les équipes de direction, favorisant l'alignement des plans de croissance et des améliorations opérationnelles en vue de stimuler la création de valeur.

iv.

Possibilités de sortie améliorées

Un avantage souvent négligé des investissements dans le marché intermédiaire des infrastructures est le fait qu'il est plus facile de trouver des liquidités. Par définition, les actifs sont plus petits et plus faciles à intégrer. Cela attire un grand nombre d'investisseurs potentiels, comme des acquéreurs stratégiques, des investisseurs financiers et même le marché des PAPE, favorisant ainsi de meilleures évaluations à la sortie.

L'expérience de Fiera Infrastructure démontre qu'une approche directe de développement des plateformes peut produire des résultats de vente d'actifs exceptionnels en stimulant la croissance et améliorant le profil de l'actif pour répondre à la demande des acheteurs. Par exemple, en 2024, Fiera Infrastructure a vendu sa participation de 50 % dans l'actif éolien Cedar Point II, une sortie qui illustre la valeur de cette stratégie.

Ne pas se contenter d'acheter des actifs, mais développer et faire évoluer les plateformes

Nous ne nous contentons pas d'acquérir des actifs d'infrastructure ; nous les développons et les faisons évoluer de façon stratégique. Au lieu d'effectuer des investissements isolés, nous nous concentrons sur la croissance des plateformes, nous pénétrons des secteurs où nous voyons un potentiel à long terme et nous élargissons notre présence grâce à nos ressources internes et au moyen d'acquisitions ciblées.

- > **Déploiement de capital ciblé** : Après avoir établi une position initiale, nous pouvons accroître notre placement efficacement selon un profil risque-rendement plus attrayant, grâce à l'expérience de nos équipes, à nos relations et à nos connaissances opérationnelles.
- > **Participation à la création de valeur** : Contrairement aux transactions visant des sociétés à grande capitalisation, qui consistent souvent à acquérir des entreprises arrivées à maturité et disposant de vastes ressources internes, notre stratégie de marché intermédiaire nous permet d'influencer les plateformes et de soutenir leur expansion directement.
- > **Expansion sélective** : Nous étoffons nos placements dans les plateformes uniquement lorsque c'est en adéquation parfaite avec notre stratégie et que cela accroît les rendements. Pour ce fait, nous mettons à profit notre expertise sectorielle approfondie afin d'améliorer les résultats opérationnels et financiers.

Alignement à long terme avec les intérêts des parties prenantes

Notre stratégie à capital variable est un atout majeur. Elle nous permet d'être patients et de maintenir la priorité sur la pérennité des actifs. Elle cadre bien avec les objectifs de nos investisseurs, les caractéristiques de longue durée des infrastructures et notre philosophie de placement en tant que propriétaire et gestionnaire. Nous savons que les investisseurs préfèrent la stabilité à un portefeuille de sociétés qui changent sans cesse. Contrairement aux fonds à capital fixe, dans lesquels les entreprises détenues changent tous les trois à cinq ans, notre philosophie de placement à long terme signifie que nous travaillons à l'expansion des entreprises sans penser à une sortie imminente. Nous pouvons ainsi renforcer notre position concurrentielle et créer une valeur durable en partenariat avec les équipes de direction, les employés et les autres parties prenantes.

« Notre structure de fonds à capital variable et notre stratégie d'investissement à long terme aident les sociétés en portefeuille à surmonter des conditions en constante évolution, en leur offrant des occasions d'accroître leur présence et d'élargir leurs secteurs d'activité tout en protégeant leur position actuelle. Nous cherchons à bâtir ces entreprises sur les bases existantes, de façon à renforcer leur position au sein de l'économie locale, tout en influant sur les politiques et les marchés afin de soutenir les infrastructures sous-jacentes. Notre rôle et notre responsabilité consistent à gérer, à faire croître et à protéger ces actifs au profit des collectivités locales, aux côtés des diverses parties prenantes et de nos investisseurs. »



Brooks Kaufman
Directeur général



INALAN : INVESTIR DANS L'INCLUSION NUMÉRIQUE EN GRÈCE ÉTUDE DE CAS³

Secteur : Télécommunications

Région : Grèce

Investissement initial : 2022



Contexte

Inalan est un **fournisseur de services Internet à fibre optique** qui offre une **infrastructure numérique essentielle** au **marché grec mal desservi**. Étant donné que la Grèce était l'une des **économies les moins connectées d'Europe**, Fiera Infrastructure a détecté une **lacune importante du marché** et s'est associée à Inalan pour **élargir l'accès à Internet haute vitesse à des prix abordables**.

Inalan déploie un réseau exclusif dans les deux grandes régions métropolitaines de la Grèce, Athènes et Thessalonique. Au moment de notre investissement, Inalan couvrait environ 100 000 foyers. Grâce au **déploiement de capitaux, à la gestion stratégique et à l'expansion de la plateforme**, l'entreprise est en voie de devenir **le premier véritable concurrent grec** des titulaires du marché, dont aucun n'a une offre de fibre à haute vitesse vraiment comparable dans ces villes. Cet investissement tire parti de la plateforme de télécommunications européenne de Fiera Infrastructure, qui a déjà une forte présence en Grèce par l'intermédiaire d'IslaLink, un fournisseur de fibre optique sous-marine.

La gestion active de Fiera Infrastructure

- > **Déploiement du capital** : L'investissement stratégique a soutenu une expansion rapide, en passant d'un fournisseur spécialisé à un concurrent d'envergure nationale
- > **Renforcement de la position sur le marché** : La couverture est passée de 100 000 foyers à 1 million en date de janvier 2026
- > **Création de valeur** : Forte demande entraînant une hausse brute de 3 300 clients par mois (taux courant)
- > **Potentiel de déploiement** : L'objectif d'atteindre 2,6 millions de foyers d'ici 2032 a été réalisé et représente une part importante du total de 4,4 millions de foyers en Grèce

Le marché intermédiaire : une ruche d'activités

À l'échelle mondiale, les sociétés de gestion en infrastructures gèrent actuellement plus de 1 500 milliards de dollars d'actifs.⁴ Au cours des dernières années, les capitaux se sont faits rares. Les investisseurs ont donc préféré se tourner vers des sociétés connues et ont concentré leurs engagements dans les fonds et les gestionnaires les plus importants. Par conséquent, des fonds gigantesques sont devenus encore plus grands. Cela dit, une taille imposante n'est pas toujours idéale. Au moment de déployer leurs capitaux, les gestionnaires de fonds à grande capitalisation se heurtent à une concurrence accrue qui fait monter les évaluations, si bien qu'ils sont en désavantage dès le départ. Prenons le cas d'une société disposant d'un milliard de dollars américains ou plus de capitaux propres à déployer dans une seule transaction : à ce niveau-là, l'éventail des occasions est limité et un nombre croissant de gestionnaires de fonds à grande et à méga capitalisation rivalisent pour les mêmes actifs de prestige.

Lorsque nous avons lancé Fiera Infrastructure en 2016, les investisseurs qui s'intéressaient au marché intermédiaire des infrastructures étaient peu nombreux. Nous avons choisi le marché intermédiaire parce qu'à notre avis, il présentait des possibilités importantes de création de valeur et était sous-exploité. Depuis lors, le nombre de participants qui ciblent ce segment a augmenté. Les gestionnaires d'actifs ont compris qu'il est possible de développer des actifs à partir d'une plus petite taille, de créer une valeur à long terme et d'obtenir des primes d'échelle à la sortie. Aujourd'hui, l'univers du marché intermédiaire des infrastructures représente une valeur marchande d'environ 1 000 milliards de dollars américains, témoignant de la profondeur et de l'étendue des occasions d'investissements offertes.⁵

Des évaluations à l'entrée plus intéressantes

En tant qu'épicentre de l'innovation, le marché intermédiaire est le segment le plus dynamique et celui qui croît le plus rapidement pour ce qui est des investissements privés dans les infrastructures. De 2021 à 2025, près de 3 605 transactions ont été réalisées dans le monde sur le marché intermédiaire, c'est-à-dire des transactions d'une valeur allant de 50 millions à 1 milliard de dollars américains, contre seulement 620 transactions d'une valeur supérieure à 1 milliard de dollars américains.⁶ Le nombre d'opportunités dépasse encore de loin le nombre de gestionnaires, une situation idéale pour ceux qui cherchent des offres à des points d'entrée attrayants.

Au cours des cinq dernières années, les transactions sur les segments inférieur et intermédiaire des infrastructures ont été négociées à un escompte moyen de 23 % selon le ratio de la VE au BAIIA comparativement aux transactions à grande et à méga capitalisation.⁷

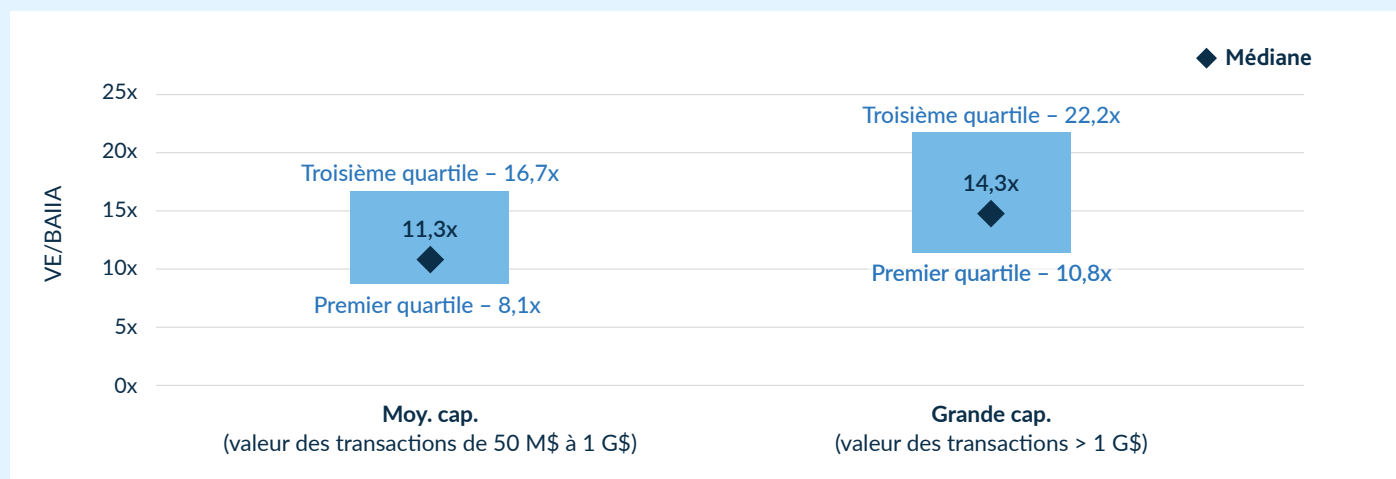


Dans un monde où les occasions abondent et où la concurrence est assurément moins vive, nous avons été en mesure de maintenir notre discipline de prix afin de ne pas payer trop cher. À l'inverse, dans le segment des grandes capitalisations, où les capitaux sont plus importants, mais où les investissements attrayants sont moins nombreux, le risque de surévaluation est beaucoup plus grand. Si vous effectuez un investissement à un prix trop élevé, vous aurez de la difficulté à ajouter de la valeur et à améliorer le rendement pour les investisseurs.



Jason Cogley
Directeur général

Multiples payés, cinq dernières années

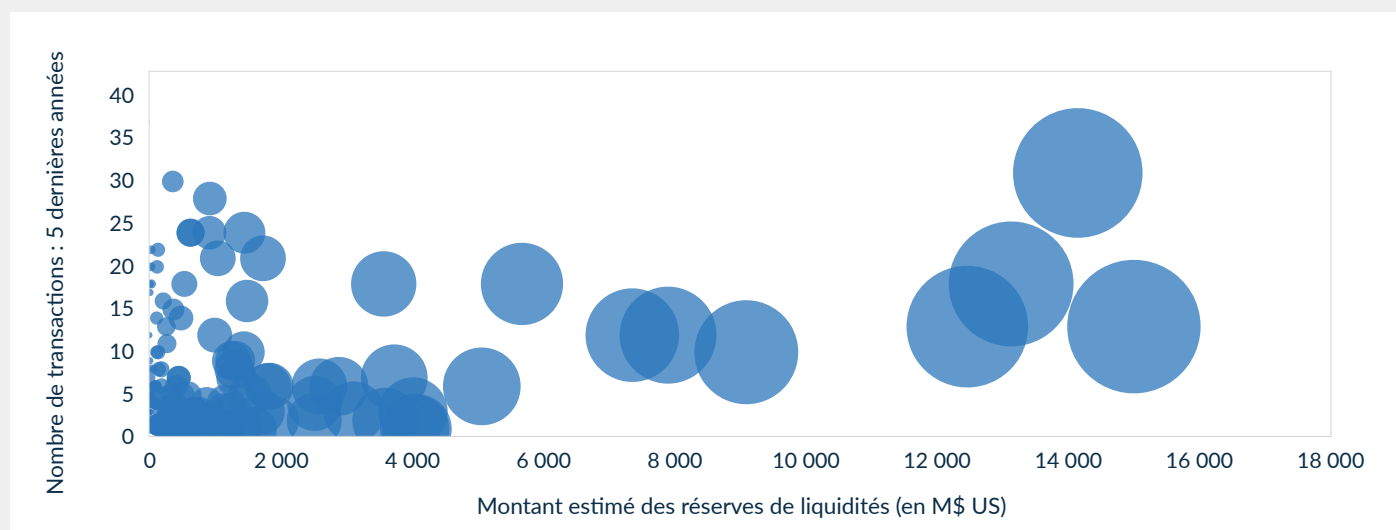


Source : Données d'Infralogic, analyse de Fiera Infrastructure, au 31 décembre 2025

Un examen approfondi des données sur les transactions met en évidence le vaste potentiel d'occasions du marché intermédiaire des infrastructures. Le segment représentait près de 30 % de la valeur des transactions⁸ mais 85 % des transactions réalisées entre 2021 et 2025.⁹ Bien entendu, les actifs de petite taille comportent des risques plus grands, car dans bien des cas, ils n'ont pas encore établi de position dominante sur le marché. C'est pourquoi nous estimons qu'il faut tenir compte des primes de risque. Le capital est devenu fortement concentré à l'extrémité supérieure du marché, les grandes capitalisations et les mégafonds accumulant des niveaux records de réserves

de liquidités. Ce surplus de capital, combiné à un univers limité d'actifs de prestige d'une valeur supérieure à 1 milliard de dollars américains, a fait grimper la concurrence et les multiples des transactions, laissant aux gestionnaires une marge de manœuvre limitée pour produire des rendements excédentaires. À l'inverse, dans le marché intermédiaire, le volume de transactions plus important et l'ampleur exceptionnelle de l'éventail des occasions créent des conditions plus favorables pour les investisseurs disciplinés ; ceux-ci peuvent déployer des capitaux en profitant d'évaluations intéressantes et libérer une valeur à long terme grâce à la propriété active.

Éventail des occasions dans le marché intermédiaire



Remarque : La taille des bulles représente le montant total amassé au cours des 10 dernières années.

Source : Preqin; le graphique reflète les points de données P1 à P99.



PURESKY ENERGY : DÉMOCRATISATION DE L'ÉNERGIE PROPRE GRÂCE À L'ÉNERGIE SOLAIRE COMMUNAUTAIRE ÉTUDE DE CAS¹⁰

Secteur : Énergie renouvelable

Région : États-Unis

Investissement initial : 2023



Contexte

PureSky Energy gère **une plateforme d'énergie solaire communautaire et de stockage sur batteries intégrée verticalement** qui fournit un accès équitable à de l'énergie propre aux États-Unis. Avec **une capacité de production de plus de 230 MW** et **une capacité de stockage d'environ 45 MWh** réparties dans **52 projets en service et en construction**, PureSky permet aux ménages à revenu faible ou moyen, **aux entreprises, aux organismes du secteur public et aux organismes à but non lucratif** d'avoir accès à une **énergie solaire abordable** sans installations sur les toits.

Plus **des deux tiers des Américains** ne peuvent pas installer de panneaux solaires sur leur propriété en raison de restrictions structurelles, financières ou locatives. Le modèle de PureSky sert à la fois de **solution d'énergie propre** et d'**actif d'infrastructure sociale**, en rendant l'énergie renouvelable accessible à un public plus vaste.

La gestion active de Fiera Infrastructure

- > **Déploiement du capital** : L'investissement stratégique a permis l'expansion de la plateforme à 52 projets dans cinq États, avec une capacité additionnelle prévue de plus de 2 GW sur plus de 10 États
- > **Renforcement de la position sur le marché** : PureSky s'est positionnée comme un fournisseur d'énergie renouvelable communautaire de premier plan, en comblant l'écart entre les services publics d'énergie solaire traditionnels et les installations individuelles
- > **Création de valeur** : Offrir des économies garanties sur les factures de services publics, aider les propriétaires, les locataires, les entreprises et les organismes sans but lucratif à réduire les coûts d'énergie tout en appuyant les objectifs de durabilité
- > **Favoriser la croissance économique locale** : Appuyer les objectifs de développement durable des États et des municipalités, créer des emplois locaux et stimuler l'économie locale pour accélérer le déploiement de l'énergie propre

Avantages de l'actionnariat actif sur le marché intermédiaire

De nombreuses raisons expliquent pourquoi nous nous en sommes tenus au marché intermédiaire au lieu de glisser progressivement vers des opérations plus grandes. Le marché intermédiaire nous permet d'être beaucoup plus proches des actifs et des entreprises dans lesquels nous investissons que celui des grandes capitalisations. Cette proximité a l'avantage de nous donner plus d'influence auprès des équipes de direction des sociétés en portefeuille, ce qui nous permet d'ajouter de la valeur, de réduire le risque et de favoriser l'expansion. Qu'il s'agisse de changements de stratégie ou d'excellence opérationnelle, il est généralement plus facile d'influencer la direction d'une entreprise de taille moyenne, car elle a tendance à être plus réceptive aux commentaires.

Optimisation de la plateforme = plus de leviers de création de valeur

L'actionnariat actif sur le marché intermédiaire des infrastructures ne se limite pas au déploiement de capitaux; elle consiste aussi à intervenir directement. C'est la clé pour concrétiser le potentiel de croissance.

Collaboration et alignement

La réussite des investissements dans le marché intermédiaire des infrastructures repose sur une collaboration étroite avec les équipes de direction. Chez Fiera Infrastructure, nous maintenons une communication constante avec les dirigeants des sociétés en portefeuille et veillons à ce que l'intéressement, la gouvernance et l'orientation stratégique soient harmonisés dès le départ. Au cœur de cette harmonisation se trouve une culture qui donne la priorité à l'entreprise : l'intéressement financier doit être structuré de manière à récompenser à la fois le rendement à court terme et la création de valeur à long terme, avec une rémunération composée de primes et d'incitatifs en actions. Cette façon de faire motive les équipes de direction non seulement à atteindre les objectifs financiers, mais aussi à améliorer la résilience et la rentabilité à long terme de l'actif. Lorsque les équipes de direction créent une valeur supérieure à celle prévue dans le scénario de base, elles participent à la hausse, ce qui contribue à un véritable partenariat au lieu d'une relation transactionnelle investisseur-gestionnaire.

Chez Fiera Infrastructure, nous ne nous contentons pas de gérer un actif – nous le développons et nous l'optimisons, afin d'assurer sa réussite à long terme. Pour ce faire, nous tirons parti de notre expertise, de nos relations et de nos connaissances du marché afin de perfectionner les stratégies des entreprises, de professionnaliser l'exploitation et de stimuler la croissance interne et externe des actifs. La capacité de collaborer directement avec la direction, de déployer le capital de façon sélective et d'améliorer les profils risque-rendement fait de la propriété active dans le marché intermédiaire à la fois un défi enthousiasmant et une occasion importante de création de valeur.



Tim Bowen
Directeur principal,
Excellence opérationnelle

Partenariat de co-investissements

Les co-investissements occupent une place grandissante dans le dialogue avec les investisseurs, en grande partie parce que ceux-ci sont devenus plus sophistiqués et plus à l'aise avec la catégorie d'actif.

La demande de co-investissements des sociétés de gestion et des investisseurs est forte, et ce, dans toutes les stratégies et les régions.¹¹

Les co-investissements que nous avons réalisés depuis la création de Fiera Infrastructure totalisent 585 millions de dollars américains. Nous maintenons notre engagement à présenter des occasions de co-investissements à nos investisseurs. Les co-investissements ont constitué un incitatif important étant donné les pressions sur les coûts auxquelles font face de nombreux commanditaires depuis quelques années.

À notre avis, tout le monde y gagne. Pour les investisseurs, la stratégie est une occasion précieuse d'augmenter leur exposition à un actif, à un secteur ou à une région, ou de doubler la mise sur des transactions à fort potentiel. Pour nous, c'est une occasion d'étendre notre portée, de resserrer nos liens avec les investisseurs, d'améliorer les possibilités de croissance et d'optimiser la diversification de nos rendements.

Respecter nos engagements en matière de durabilité

Investir dans le marché intermédiaire et être proches de nos actifs facilitent l'intégration des considérations sur la durabilité à notre processus de placement. Selon une étude de Morningstar, 67 % des investisseurs institutionnels dans le monde considèrent que la place des facteurs ESG dans leur processus de placement est maintenant plus importante qu'il y a cinq ans.¹² Comme les investisseurs se soucient de plus en plus de la création de valeur à long terme et de l'atténuation des risques, la valeur des actifs ESG a dépassé les 40 000 milliards de dollars américains à l'échelle mondiale en 2024 ; et malgré les tensions géopolitiques, ce chiffre devrait doubler d'ici 2030.¹³

Nous tenons compte des facteurs ESG parce que nous mettons en place les conditions propices à notre prospérité future. Nos investissements dans les infrastructures sont pensés pour assurer la longévité, la durabilité et l'adaptabilité. Il est donc important d'attirer des investisseurs patients et ayant une vision à long terme dans ce cheminement.

Notre approche ESG fait partie intégrante de notre philosophie, influence chaque opération et oriente la gestion des actifs à long terme. Elle nous aidera à renforcer notre résilience pour les années à venir.



La décarbonisation, le monde digital et les changements démographiques transforment le paysage de l'infrastructure tel que nous le connaissons. Alors que l'essor de ces mégatendances mondiales s'impose, nous estimons que le marché intermédiaire est idéalement positionné pour en tirer parti.



Bruno Guilmette
Chef mondial de l'infrastructure,
Fiera Capital

ACTIF ÉOLIEN CEDAR POINT II – DÉMONTRER L'AVANTAGE DU MARCHÉ INTERMÉDIAIRE SUR LE PLAN DES SORTIES

ÉTUDE DE CAS¹⁴



Contexte

Fiera Infrastructure a acquis une participation de 50 % dans Cedar Point II en 2017, reconnaissant la possibilité de générer des flux de trésorerie stables et de créer une valeur à long terme grâce à une gestion active pendant la durée de vie de l'investissement.

Création de valeur

Au cours d'une période de détention de sept ans, Fiera Infrastructure a activement supervisé l'actif, en optimisant l'exploitation et en assurant des résultats constants. Pendant cette période, l'actif a produit un **rendement annualisé de 8,2 %**. Alors que l'investissement approchait du milieu de son contrat d'achat d'électricité, Fiera Infrastructure a suivi de près la visibilité des revenus et les conditions du marché afin de positionner l'actif en vue d'une sortie optimale.

Résultat de la sortie

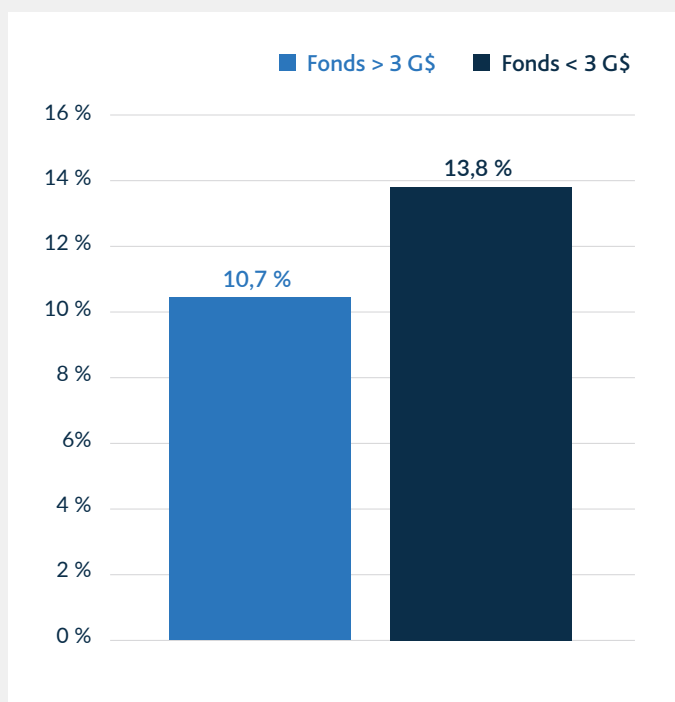
En juin 2024, Fiera Infrastructure a vendu sa participation dans Cedar Point II à un **prix de vente supérieur au marché**, réalisant un **TRI net de 7,4 %**.¹⁵

L'exemple de Cedar Point II montre que les actifs du marché intermédiaire, en raison de leur taille et de l'attrait qu'ils exercent sur les acheteurs, offrent une forte liquidité et des évaluations intéressantes lorsqu'ils sont gérés activement et que la sortie est stratégiquement planifiée.

Marché intermédiaire des infrastructures : des rendements éprouvés

Les actifs du marché intermédiaire offrent un potentiel de rendement ajusté au risque plus élevé, grâce à des risques gérables et à des opportunités de croissance. Historiquement, les fonds du marché intermédiaire de grande qualité ont dégagé des rendements supérieurs et présenté un potentiel de hausse accru par rapport au segment des grandes capitalisations et des mégacapitalisations.

TRI net moyen – Infrastructures¹⁶



Source : Preqin, au 31 décembre 2025.



On ne peut pas investir dans des actifs à long terme avec de l'argent à court terme. Une base de capital durable assure la longévité de l'entreprise et nous aide à poursuivre la croissance interne et externe de nos actifs. Nous pouvons ainsi exécuter le plan d'affaires et réinvestir dans une entreprise, au lieu de la revendre rapidement. Une grande partie de la valeur des infrastructures est liée au déploiement de capitaux. Par conséquent, une perspective à long terme vous donne une grande marge de manœuvre, que ce soit pour l'intéressement de la direction ou pour intervenir auprès des parties prenantes au sein des gouvernements.



Jamie Crotin
Directeur général



CORY : STIMULER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LA GESTION DURABLE DES DÉCHETS ÉTUDE DE CAS¹⁷

Secteur : Transition énergétique

Région : Royaume-Uni

Investissement initial : 2018



Contexte

Cory compte **parmi les plus importantes sociétés de gestion des ressources, de recyclage et de récupération d'énergie au Royaume-Uni**. Elle contribue à la progression de l'économie circulaire en veillant à **ce qu'aucun déchet ne soit gaspillé**. Au lieu de l'enfouissement, Cory convertit les déchets non recyclables en énergie renouvelable tout en réduisant les émissions grâce à des solutions de transport fluvial.

Cory a mis sur pied – et possède et exploite – **la plus grande installation de valorisation énergétique des déchets du Royaume-Uni**, qui traite environ 750 000 tonnes de déchets ménagers et commerciaux de Londres chaque année. Ces déchets sont convertis en 525 000 MWh d'électricité par année, soit assez pour alimenter des milliers de foyers.

La gestion active de Fiera Infrastructure

> **Accroître la capacité de valorisation énergétique des déchets :** L'aménagement du parc énergétique Riverside permettra de doubler la capacité de traitement des déchets de Cory. L'expansion comprendra une installation de valorisation énergétique des déchets qui :

- transformera 655 000 tonnes de déchets non recyclables en suffisamment d'électricité pour alimenter 140 000 foyers chaque année ;
- intégrera la technologie de captage et de stockage, avec le potentiel de créer le plus grand projet au monde de décarbonisation par valorisation énergétique des déchets sur un site unique.

- > **Offrir un rendement de premier plan sur le marché en matière de durabilité :** Cory a obtenu la note GRESB de 100 en 2025, se classant au premier rang de son groupe de pairs pour la performance ESG, et ce, pour la cinquième année consécutive.
- > **Initiatives de décarbonisation à grande échelle :** L'adoption prévue de la technologie de captage et de stockage du carbone pourrait permettre d'éviter l'émission de 1,4 million de tonnes de CO₂ par année d'ici 2030, ce qui en fait le plus grand projet de décarbonisation par valorisation énergétique des déchets au monde.
- > **Optimiser le transport et la réduction des émissions :** Le transport des déchets par des barges naviguant sur la Tamise élimine 100 000 trajets en camion par an sur les routes congestionnées de Londres.
- > **Création de solutions d'économie circulaire :**
 - 19 500 tonnes de métaux sont récupérées et recyclées chaque année.
 - 175 000 tonnes de cendres sont transformées en matériaux de construction durables.



Perspectives : innovation et croissance dans le marché intermédiaire des infrastructures

Le marché intermédiaire est au cœur de la transformation mondiale des infrastructures, avec des thèmes d'investissement communs aux économies avancées du monde entier. Bien que les conditions de marché et les politiques gouvernementales puissent varier, les exigences fondamentales pour la décarbonisation, la numérisation et la résilience des infrastructures sont universelles. De nouvelles occasions émergent constamment : la production décentralisée, le stockage sur batteries et l'électrification des transports ne sont que quelques exemples de l'infrastructure 2.0. La capacité d'adaptation de Fiera Infrastructure – tant sur le plan géographique que sectoriel – nous permet de saisir les occasions à mesure qu'elles progressent sur l'échelle des risques. Alors que le marché évolue, nous continuerons de tirer parti de notre expertise approfondie en matière d'investissement, de gestion des actifs, de durabilité et d'ingénierie, en adoptant une approche directe afin que nous puissions non seulement cerner les bonnes occasions, mais aussi les influencer et favoriser leur expansion. Nos équipes de placement demeurent mobilisées tout au long du cycle de vie de nos actifs afin d'optimiser le rendement et de générer de la valeur à long terme.

Pour l'avenir, nous demeurons concentrés sur les secteurs porteurs et nous sommes constamment à la recherche d'innovations qui renforcent la résilience, qu'il s'agisse des progrès dans les technologies de valorisation énergétique des déchets pour soutenir l'économie circulaire, de l'informatique de pointe pour consolider

l'infrastructure numérique ou de l'utilisation de l'IA pour prédire la demande et éclairer les stratégies de prix.

Points clés à retenir : pourquoi investir dans le marché intermédiaire des infrastructures?

Le marché intermédiaire des infrastructures reste l'un des segments les plus dynamiques et les plus intéressants pour investir, grâce aux avantages suivants :

- > Un univers d'investissement dynamique, diversifié et très évolutif
- > Des points d'entrée attrayants et d'excellents rendements ajustés au risque
- > Une plus grande capacité d'influencer les décisions opérationnelles et stratégiques afin de saisir les occasions de création de valeur à long terme
- > Des conditions de sortie supérieures

Grâce à son processus différencié de sélection des opérations, à son approche directe des investissements et à son engagement envers la durabilité à long terme, Fiera Infrastructure est bien placée pour saisir les occasions les plus prometteuses dans le secteur. Pour les investisseurs qui cherchent à déployer des capitaux dans des actifs résilients, à forte croissance et à l'épreuve de l'avenir, le marché intermédiaire des infrastructures représente une occasion stratégique incontournable.



Ciaran Henry

Chef mondial des relations avec les investisseurs, Stratégies d'infrastructure – Londres

chenry@fieracapital.com



Aisha Sánchez

Vice-présidente principale, Relations avec les investisseurs – Toronto

asanchez@fierainfrastructure.com

www.fierainfrastructure.com/fr/

Notes de fin

- 1 Données de Preqin, au 31 décembre 2025.
- 2 Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation d'achat ou de vente d'un placement en particulier. Il ne faut pas supposer que les avoirs mentionnés ont été ou seront rentables.
- 3 Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation d'achat ou de vente d'un placement en particulier. Les placements particuliers décrits aux présentes ne représentent pas toutes les décisions de placement prises par la Stratégie. Il ne faut pas supposer que les décisions de placement mentionnées ont été ou seront rentables. Les références à des placements précis contenues dans le présent document sont fournies à titre indicatif seulement et ne sont pas nécessairement représentatives des placements qui seront effectués à l'avenir.
- 4 Preqin, rapport sur les marchés privés en 2030.
- 5 <https://am.gs.com/en-gb/institutions/insights/article/2024/the-new-mid-market-infrastructure>
- 6 Données d'Infralogic, au 31 décembre 2025.
- 7 Données d'Infralogic, au 31 décembre 2025. Les opérations d'une valeur de 1 milliard de dollars et moins entrent dans la catégorie des marchés inférieur et intermédiaire, tandis que les opérations d'une valeur de 1,1 milliard de dollars et plus entrent dans la catégorie des grandes capitalisations et des mégacapitalisations.
- 8 Données de Preqin, au 31 décembre 2025.
- 9 Données d'Infralogic, au 31 décembre 2025. Le segment du marché intermédiaire comprend des opérations d'une valeur de 50 millions à 1 milliard de dollars.
- 10 Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation d'achat ou de vente d'un placement en particulier. Les placements particuliers décrits aux présentes ne représentent pas toutes les décisions de placement prises par la Stratégie. Il ne faut pas supposer que les décisions de placement mentionnées ont été ou seront rentables. Les références à des placements précis contenues dans le présent document sont fournies à titre indicatif seulement et ne sont pas nécessairement représentatives des placements qui seront effectués à l'avenir.
- 11 <https://www.infrastructureinvestor.com/inside-co-investments-relentless-rise/>
- 12 <https://www.morningstar.co.uk/uk/news/258958/what-%E2%80%98double-materiality-means-for-esg-investors-in-2025.aspx>
- 13 <https://www.londondaily.news/the-rise-of-sustainable-investing-how-esg-is-shaping-the-future-of-finance/>
- 14 Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation d'achat ou de vente d'un placement en particulier. Les placements particuliers décrits aux présentes ne représentent pas toutes les décisions de placement prises par la Stratégie. Il ne faut pas supposer que les décisions de placement mentionnées ont été ou seront rentables. Les références à des placements précis contenues dans le présent document sont fournies à titre indicatif seulement et ne sont pas nécessairement représentatives des placements qui seront effectués à l'avenir. Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Tout placement comporte un risque inhérent de perte.
- 15 Net des coûts de transaction liés à la vente.
- 16 Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur ; ces chiffres sont présentés à titre indicatif seulement.
- 17 Ce document ne doit pas être considéré comme une recommandation d'achat ou de vente d'un placement en particulier. Les placements particuliers décrits aux présentes ne représentent pas toutes les décisions de placement prises par la Stratégie. Il ne faut pas supposer que les décisions de placement mentionnées ont été ou seront rentables. Les références à des placements précis contenues dans le présent document sont fournies à titre indicatif seulement et ne sont pas nécessairement représentatives des placements qui seront effectués à l'avenir.

Renseignements importants

Fiera Capital Corporation (« Fiera Capital ») est une société mondiale indépendante de gestion d'actifs cotée à la Bourse de Toronto (symbole FSZ) qui offre des solutions multiactifs personnalisées sur les marchés publics et privés. Aux États-Unis, les services de conseils en placement ne sont offerts que par l'intermédiaire des sociétés affiliées de Fiera Capital qui sont inscrites auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission (« SEC ») ou qui exercent leurs activités en vertu d'une dispense applicable. L'inscription auprès de la SEC n'implique pas de niveau de compétence ou de formation précis.

Le présent document est confidentiel et destiné uniquement au destinataire. Il ne peut être transmis, reproduit ou distribué sans permission. Aucun renseignement contenu dans ce document ne doit être considéré comme une recommandation, une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente de titres ou de placements, et ne constitue en aucun cas un conseil juridique, fiscal, comptable ou de placement. Les services sont offerts uniquement aux investisseurs qualifiés et conformément aux lois et aux règlements applicables dans chaque territoire pertinent. Les renseignements sont considérés comme exacts à la date de publication, mais peuvent changer sans préavis; aucune garantie n'est fournie et Fiera Capital et ses sociétés affiliées déclinent toute responsabilité quant à leur utilisation.

Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Tout placement comporte un risque inhérent de perte. Les rendements ciblés sont ambitieux, prospectifs et ne représentent pas un rendement réel. Il n'y a aucune garantie que de tels rendements seront atteints, et les résultats réels peuvent varier considérablement. Les mesures (p. ex., les expositions, les ratios et les caractéristiques) sont à titre de référence seulement et peuvent ne pas tenir compte de tous les facteurs pertinents. Des mesures différentes peuvent mener à des conclusions très différentes; les placements précis mentionnés sont fournis à titre indicatif seulement et peuvent ne pas représenter l'ensemble du portefeuille, les placements passés ou futurs. Les indices ne sont pas gérés, on ne peut pas y investir, et ne tiennent pas compte des frais ou des charges. Les comparaisons avec les indices sont fournies à titre indicatif, et les positions du portefeuille peuvent différer considérablement de celles de tout indice. Toutes les stratégies de placements comportent des risques, notamment des risques liés au marché, à l'économie, aux finances, à l'exploitation, à la liquidité, à l'évaluation et à la réglementation. Certaines stratégies peuvent avoir recours à l'effet de levier, à des produits dérivés ou à des placements concentrés, ce qui peut accroître la volatilité et le risque de perte. Aucune stratégie, approche de diversification ou technique de gestion du risque ne peut éliminer le risque ou garantir les rendements dans toutes les conjonctures de marché. Les investisseurs devraient examiner les documents constitutifs pertinents et consulter leurs propres conseillers avant de prendre des décisions de placement.

Les objectifs, engagements ou initiatives liées aux facteurs ESG (environnement, social, de gouvernance) ou à l'impact mentionnés dans le présent document sont volontaires, peuvent ne pas s'appliquer uniformément à toutes les stratégies et peuvent être modifiés ou abandonnés à la discrétion de Fiera Capital. Les processus liés aux facteurs ESG ne garantissent pas de résultats de placement précis.

CE DOCUMENT EST PUBLIÉ PAR : Marchés mondiaux d'Abu Dhabi

Abu Dhabi : Fiera Capital (UK) Limited qui est réglementée par la Financial Services Regulatory Authority; **Îles Caïmans** : Fiera Capital (Asie), L.P. qui est réglementée par la Cayman Islands Monetary Authority; **Espace économique européen (EEE)** : Fiera Capital (Germany) GmbH, qui est autorisée et réglementée par la Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht; **Hong Kong** : Fiera Capital (Asia) Hong Kong Limited, qui est réglementée par la Securities & Futures Commission of Hong Kong; **Singapour** : Fiera Capital (Asia) Singapore Pte. Ltd. qui est réglementée par l'autorité monétaire de Singapour; **Royaume-Uni** : Fiera Capital (UK) Limited et Fiera Real Estate UK, qui sont autorisées et réglementées par la Financial Conduct Authority; **États-Unis** : Fiera Capital Inc., Fiera Capital (UK) Limited et Fiera Comox Partners Inc. sont inscrites à titre de conseillers en placement auprès de la Securities and Exchange Commission (SEC).

Vous trouverez d'autres renseignements sur l'inscription et les permis à l'adresse :

<https://www.fieracapital.com/fr/inscriptions-et-autorites>

Version STRFRE005