



Révéler le potentiel : comment les investissements dans les terres forestières peuvent renforcer les portefeuilles

Room 151 rencontre Jeff Zweig, associé, vice-président du conseil, chef du capital naturel (Agriculture et terres forestières) chez Fiera Comox, pour discuter de la stratégie de Terres forestières mondiales de la firme et de la demande grandissante pour les actifs naturels, à un moment où les investisseurs cherchent à diversifier leur portefeuille et à profiter d'occasions de croissance durable à long terme.

Les actifs naturels sont l'une des tendances dont on parle le plus cette année. Pourquoi les investisseurs s'y intéressent-ils de plus en plus?

Les investisseurs se rendent compte qu'ils gagnent à inclure des actifs naturels dans un portefeuille équilibré.

Cette classe d'actifs offre depuis longtemps de solides rendements ajustés au risque, présente des facteurs économiques fondamentaux attractifs liés à l'offre et à la demande et peut améliorer le sort des populations et de la planète grâce au respect des objectifs de développement durable de l'ONU – en plus de faire partie de la solution aux enjeux climatiques à l'échelle mondiale. Mis ensemble, ces facteurs en font une classe d'actifs qui mérite d'être intégrée dans la composition de tout portefeuille.

En quoi le fait d'investir dans le capital naturel présente-t-il des avantages pour la composition du portefeuille?

Le capital naturel possède des caractéristiques susceptibles d'optimiser le profil risque-rendement global d'un portefeuille.

Parmi ces caractéristiques, mentionnons :

1. Une corrélation faible ou négative avec d'autres classes d'actifs (traditionnelles et alternatives), synonyme de diversification du portefeuille;
2. Une protection efficace contre l'inflation;
3. Une réserve de valeur dans des actifs fonciers garants de stabilité et de protection contre le risque baissier.

Les facteurs fondamentaux de l'offre et de la demande jouent-ils en faveur des actifs naturels?

Tout à fait. Les actifs forestiers présentent à notre avis des facteurs fondamentaux attrayants sur le plan de l'offre et de la demande.

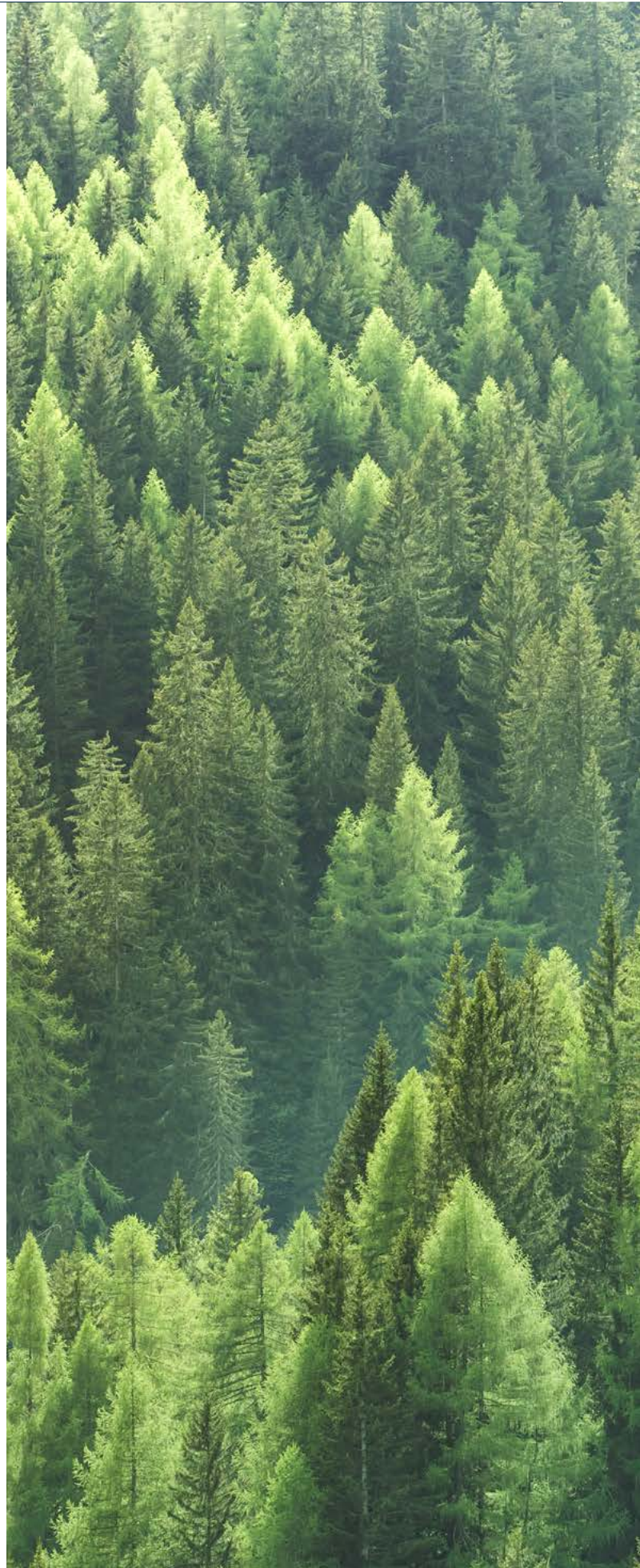
La superficie des terres agricoles et des terres forestières adaptées à la culture de produits biologiques (aliments et fibres de bois) est restreinte à l'échelle mondiale, et même en baisse dans de nombreux pays. Cette situation tient à plusieurs facteurs tels que l'étalement urbain, les contraintes réglementaires, les pressions exercées par les changements climatiques et les mesures de préservation des forêts. Dans certains pays, on constate une baisse de l'abattage illégal des arbres et du défrichage illicite des terres pour l'aménagement d'exploitations agricoles, ce qui a pour effet d'endiguer l'offre.

À l'inverse, la demande de denrées alimentaires et de produits du bois ne cesse de grimper sous l'effet de la croissance démographique et de l'augmentation du revenu des ménages. Dans un contexte où la population mondiale devrait passer de 8 à 10 milliards de personnes au cours des prochaines décennies¹ et où la classe moyenne des pays en développement est en plein essor, la demande de denrées alimentaires et de fibres de bois est appelée à progresser à un rythme soutenu.

La demande de produits du bois est d'autant plus élevée qu'il s'agit d'une solution naturelle pour lutter contre les changements climatiques. Les décideurs politiques du monde entier cherchent à encourager le recours à ces produits pour remplacer des matériaux moins sobres en carbone comme le béton, l'acier et le plastique. En poussant, les arbres absorbent le dioxyde de carbone présent dans l'atmosphère. Tirant leur énergie du soleil, ils transforment ce CO₂ en fibres de bois. Le carbone est alors emprisonné pendant des années, voire des décennies dans des produits du bois comme les meubles. Entre-temps, nous nous efforçons d'intensifier le captage du carbone en reboisant sur-le-champ.

Le bois est une ressource durable et renouvelable qui constitue une arme essentielle dans la lutte contre les changements climatiques. C'est pourquoi la demande pour les terres forestières et les produits du bois devrait aller en augmentant.

Prises conjointement, l'offre restreinte et la demande croissante sont des facteurs fondamentaux qui devraient profiter à long terme aux actifs forestiers et agricoles.





Comment la stratégie de Terres forestières durables de Fiera Comox se distingue-t-elle?

L'équipe Terres forestières de Fiera Comox jouit d'une vaste expérience dans l'acquisition, la possession et l'exploitation d'actifs forestiers à l'échelle mondiale.

Au 31 mars 2024, l'équipe avait acquis cinq millions d'acres de terres agricoles et forestières, à raison de milliards de dollars d'investissements partout dans le monde, tout en engrangeant de solides rendements historiques. La collaboration entre les membres fondateurs de Fiera Comox remonte à 15 ans, période où ils ont mis sur pied le groupe des ressources naturelles d'un des plus importants régimes de retraite du Canada.

Plusieurs membres de l'équipe ont également travaillé chez Mosaic Forest Management (« Mosaic »), dont moi-même, en qualité de chef de la direction. En tant que groupe forestier numéro un au Canada, Mosaic gère plus de 585 000 hectares de terres privées.

Ainsi, Fiera Comox regroupe une formidable équipe composée d'investisseurs aguerris et de gens « de terrain » afin de générer des rendements supérieurs à l'indice de référence.

Comment veillez-vous à la gestion durable des forêts dans lesquelles vous investissez?

Nous n'investissons que dans des exploitations qui pratiquent une gestion durable des terres forestières, ou que nous estimons capables de pratiquer une telle gestion avec notre aide.

Pour nous, gérer les terres et les forêts de manière durable consiste à adopter des méthodes et des pratiques économiquement viables qui sont respectueuses de l'environnement, qui favorisent la santé et la sécurité des gens et qui soutiennent et respectent la protection des droits des populations autochtones et des droits de la personne. Notre adhésion à ces principes se reflète dans notre engagement à faire certifier toutes nos terres forestières par des organismes mondiaux comme le *Forest Stewardship Council* et la *Sustainable Forestry Initiative* afin d'harmoniser nos méthodes avec les pratiques exemplaires.

Nous aspirons à être une référence en matière de gestion responsable des forêts. Et cela passe par des relations fortes et positives avec les localités voisines et les populations autochtones. Nous reconnaissons et respectons les droits des peuples autochtones. Au cours de notre carrière, nous avons eu l'occasion de travailler en étroite collaboration avec plusieurs Premières Nations et communautés autochtones. Nous pensons que cette collaboration nous confère un avantage indéniable sur le marché.

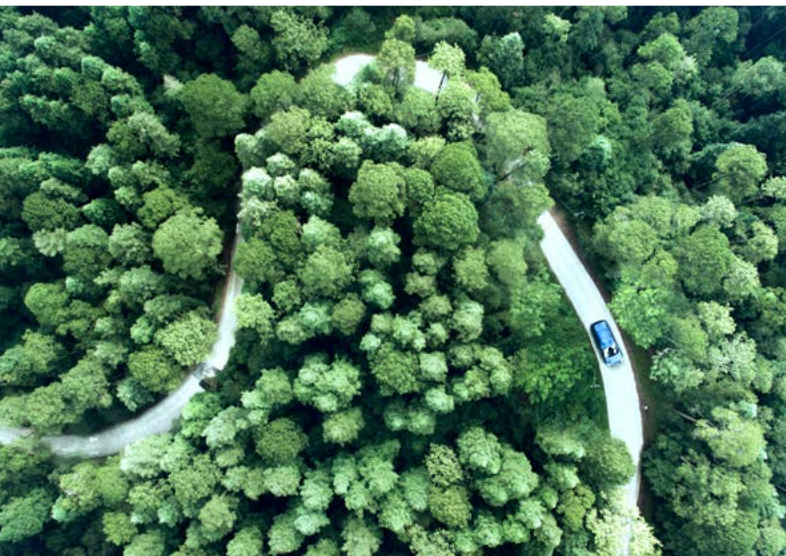
Par exemple, nous avons récemment annoncé un accord de coentreprise avec Ngāi Tahu Holdings pour la gestion du domaine forestier de Ngāi Tahu, sur la côte ouest de l'île du Sud, en Nouvelle-Zélande (la transaction demeure conditionnelle à l'approbation des autorités de réglementation). Cette opération a été structurée en vue de générer une valeur durable à long terme, non seulement pour la coentreprise, mais aussi pour les populations de la côte Ouest et pour le peuple ngāi tahu, en reconnaissance du lien profond qui les unit à la terre.

Quelles mesures prenez-vous pour gérer les risques d'incendie de forêt?

Le risque d'incendie est une préoccupation déterminante quand vient le temps d'évaluer une occasion de placement dans des terres forestières.

Les régions sujettes aux sécheresses prolongées et aux incendies de forêt sont éliminées d'emblée. Dans le cadre de notre vérification préalable, nous procédons à une modélisation des changements climatiques afin de déterminer, entre autres, le risque d'incendie actuel et ce à quoi on peut s'attendre dans les prochaines décennies selon différents scénarios.

Même dans les régions à faible risque, des feux peuvent être causés par des phénomènes naturels comme la foudre ainsi que, bien entendu, par l'activité humaine. La capacité à combattre les incendies s'ils se déclarent fait également partie de l'évaluation préalable des risques, qui prend en compte les caractéristiques topographiques, l'éloignement et la disponibilité des services. Nous appliquons des stratégies de gestion des risques d'incendie à tous nos actifs forestiers et n'avons subi à ce jour aucun sinistre important sur les centaines de milliers d'hectares que nous gérons.



En plus de la récolte, y a-t-il d'autres moyens de tirer des revenus des terres que vous gérez?

Nous gérons les terres forestières selon le principe de l'utilisation optimale, c'est-à-dire que nous évaluons chaque acre afin de tirer le maximum de la ressource.

Dans bien des cas, cette utilisation optimale consiste à faire pousser des arbres. Cependant, lorsque les conditions s'y prêtent, cela peut également vouloir dire développer des projets carbone, louer des terres pour d'autres usages (accès récréatif, production d'énergie renouvelable, etc.) ou mener à bien des projets immobiliers. Ces autres possibilités offrent aux gestionnaires des moyens de produire des flux de trésorerie, mais aussi de dégager de la valeur pour le portefeuille. L'équipe possède une vaste expérience dans la création de valeur ajoutée à partir de sources de revenus alternatives.

L'approche stratégique de Fiera Comox

Le capital naturel présente de nombreux avantages qui en font un choix intéressant pour les investisseurs.

Fiera Comox se démarque par son bilan impressionnant, sa gestion efficace des ressources forestières, ses relations étroites avec les communautés voisines et les peuples autochtones ainsi que par ses pratiques de développement durable, ce qui lui permet de maximiser le rendement d'une catégorie d'actifs qui mérite déjà l'attention.

Pour en savoir plus sur notre offre de terres forestières, veuillez lire notre dernier article « [Le capital naturel – Pleins feux sur l'agriculture et les terres forestières](#) ». ²



Jeff Zweig, MBA, LL.B., BA (Hon.)
Associé, Vice Chair, Chef Capital Naturel
(Agriculture et Terres forestières)

Notes de fin

Sources consultées en août 2024.

- 1 Déclaration importante des Nations unies (document en pièce jointe)
- 2 <https://uk.fieracapital.com/en/insights/natural-capital-agriculture-and-timberland-asset-class-spotlight>

fiera.com

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 financiers 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'examen 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 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.

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