



FAITS SAILLANTS

ACTIFS RÉELS

50,4 G\$

Actif net au 31 décembre 2017

5 ans

11,0 %

Rendement annualisé

18,9 G\$

Résultats de placement nets

2017

8,7 %

Rendement

4,0 G\$

Résultats de placement nets

2 portefeuilles

Immeubles

Infrastructures

Avantages

- Profil rendement-risque attrayant et flux de capitaux importants
- Diversification du risque du portefeuille global
- Résilience plus grande aux mouvements de marché et certaine protection du capital

Au 31 décembre 2017, la catégorie Actifs réels représentait 17 % du portefeuille global de la Caisse. Elle était composée de deux portefeuilles gérés de façon active, soit Immeubles et Infrastructures.

Moins liquides que les portefeuilles de marchés obligataires et boursiers, les actifs réels procurent des revenus courants stables, une diversification souhaitée des sources de rendement et une protection contre le risque d'inflation associé aux engagements de plusieurs déposants.

Dans un contexte de forte concurrence pour les actifs moins liquides, dont les immeubles et les infrastructures, la Caisse mise sur ses différents avantages comparatifs pour saisir les meilleures occasions d'investissement. Elle s'appuie sur l'expertise de ses équipes de recherche internes et de ses experts opérationnels, de même que sur son réseau de partenaires et ses capacités de développement de projets, autant en immobilier qu'en infrastructures, pour réaliser des investissements en direct, de gré à gré, selon des critères sélectifs qui lui permettent de générer une performance à long terme appréciable.

Contexte de marché

L'attrait pour les actifs réels ne s'est pas démenti au cours des dernières années. Cet intérêt s'explique par plusieurs facteurs, notamment les faibles taux d'intérêt, la volatilité d'autres catégories d'actif, ainsi que la stabilité des flux monétaires et la protection contre l'inflation qu'ils procurent.

En immobilier, les taux de capitalisation ont été généralement stables en 2017 pour les actifs de qualité, et ce, dans la majorité des marchés commerciaux. Au Canada, l'activité transactionnelle a été soutenue, similaire à celle de 2016. Le marché des bureaux a connu une bonne année, caractérisée par une demande forte pour les nouveaux espaces disponibles et une croissance des prix des loyers. Le secteur industriel s'est également montré très dynamique. Aux États-Unis, le volume des transactions a diminué par rapport à 2016. Le taux d'occupation dans les immeubles de bureaux s'est avéré constant et la croissance des loyers, bien qu'ayant amorcé une remontée au second semestre de 2017, reste faible. Par ailleurs, l'offre d'appartements qui a déferlé sur le marché a pesé sur le secteur résidentiel malgré une demande saine.

En Europe, le volume des transactions est demeuré stable à Londres par rapport à 2016, alors que Paris affiche une baisse. Le secteur des bureaux s'est toutefois révélé plus attrayant dans la capitale française que dans la capitale britannique, où les prix des loyers font du surplace. Les villes allemandes sont parmi les plus ciblées par les investisseurs. Enfin, dans les marchés en croissance, notons la forte progression de l'activité transactionnelle au Brésil depuis le milieu de 2017, signe que les investisseurs renouent avec la confiance à la suite des turbulences politiques qui ont secoué le pays. En Chine, les bases demeurent solides, particulièrement dans le secteur de la logistique.

Du côté des infrastructures, malgré une baisse de l'activité en 2017 par rapport à 2016, celle-ci est demeurée vigoureuse par rapport aux dix dernières années. La majorité des transactions ont été réalisées en Europe et en Amérique du Nord. On remarque aussi une tendance générale aux transactions de plus grande taille, celles de plus de 500 M\$ US ayant augmenté d'environ 15 % par rapport à 2016. Le secteur de l'énergie renouvelable demeure de loin le plus actif dans le marché, comptant pour plus de la moitié du total de toutes les transactions en infrastructures.

Rendements des portefeuilles

IMMEUBLES

Ce portefeuille investit dans des propriétés et des sociétés immobilières à l'échelle mondiale. Il joue un rôle essentiel dans la diversification du portefeuille global de la Caisse puisque les actifs en détention, centres commerciaux, immeubles de bureaux et propriétés résidentielles et logistiques, sont moins corrélés aux marchés mondiaux. Orientés vers les secteurs les plus prometteurs dans les principaux marchés développés et quelques pays en croissance ciblés, les investissements visent à générer des rendements optimaux ajustés au risque. Le portefeuille est géré par Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse. Son approche mise sur le développement de relations stratégiques avec des partenaires et la création de plateformes d'investissement en vue de saisir des occasions de qualité à travers le monde.

<p>34,3 G\$ Actif net au 31 décembre 2017</p> <p>13,6 G\$ Résultats de placement nets sur cinq ans</p>	5 ans		2017
	11,3 % Rendement annualisé	11,4 % Indice	8,0 % Rendement
<p>Rendement sur cinq ans</p> <p>Au cours des cinq dernières années, Ivanhoé Cambridge a repositionné son portefeuille Immeubles afin d'accroître son exposition à l'international et de miser sur des actifs clés dans des villes ciblées. En plus d'acquérir de nombreuses propriétés et sociétés de qualité, les gestionnaires ont lancé des projets de développement d'envergure et ont disposé d'actifs de manière stratégique.</p> <p>Depuis 2013, le rendement annualisé du portefeuille s'établit à 11,3 %, se traduisant par des résultats de placement nets de 13,6 G\$. Les actifs situés en Amérique du Nord ont offert une contribution importante en raison de l'appréciation élevée de leur valeur (plus-value) sur la période, et ce, autant dans les secteurs des centres commerciaux, des immeubles de bureaux que des propriétés résidentielles. La catégorie Actions, fonds et financements a</p>			

2,5 G\$
Résultats de
placement nets
en 2017

également fortement contribué au rendement grâce à une plus-value considérable. Parmi les facteurs qui ont joué de façon défavorable, notons la dépréciation de la devise brésilienne de même que la faible pondération du secteur industriel dans le portefeuille.

Rendement en 2017

Le portefeuille a dégagé un rendement de 8,0 % et des résultats de placement nets de 2,5 G\$. Les évaluations favorables de certains projets d'Ivanhoé Cambridge (DUO à Paris et CIBC Square à Toronto) se sont révélées profitables, preuve que la stratégie consistant à miser davantage sur les projets de développement porte ses fruits. La catégorie Actions, fonds et financements a également offert une plus-value élevée grâce, entre autres, à la forte augmentation des titres des sociétés Chongbang et Gecina. Notons enfin les bons rendements des centres commerciaux au Brésil.

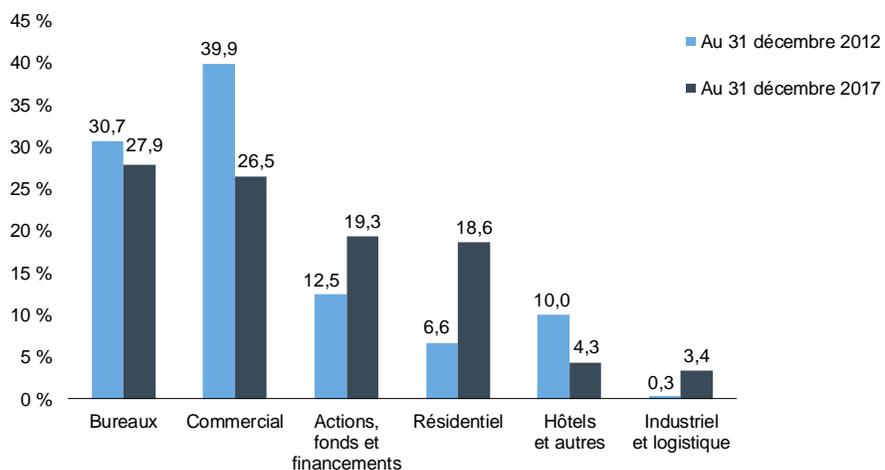
Au cours de l'année, les gestionnaires d'Ivanhoé Cambridge ont réalisé plus de 60 transactions totalisant 12,4 G\$, dont 8,0 G\$ d'investissements. Parmi les faits saillants, soulignons :

- À la suite de la signature de deux baux majeurs, lancement des travaux pour la construction de deux complexes exceptionnels réalisés en partenariat avec Hines, soit :
 - DUO, un grand projet urbain situé dans le 13^e arrondissement à Paris conçu par les Ateliers Jean Nouvel, qui comprendra un hôtel et un immeuble de bureaux, et qui abritera le futur siège social de la société Natixis;
 - CIBC Square, le nouveau siège social mondial de la Banque CIBC, situé sur Bay Street au centre-ville de Toronto;
- Evergreen Industrial Properties : acquisition de cette société prometteuse, spécialiste de l'immobilier industriel, qui détient et exploite un portefeuille de près de 150 propriétés dans 18 marchés aux États-Unis;
- LOGOS : engagements d'Ivanhoé Cambridge et de QuadReal Property Group ayant permis de lancer LOGOS India Logistics Venture, une plateforme d'investissement en logistique en Inde dotée d'une capacité de 800 M\$ US. Avec LOGOS, lancement d'un troisième véhicule d'investissement en logistique dans quatre régions de la Chine (jusqu'à 830 M\$ US de capacité);
- 85 Broad Street : acquisition de cet immeuble de bureaux prestigieux à Manhattan, pour environ 900 M\$;
- Monogram Residential Trust : investissement de 1,6 G\$ avec des partenaires, dont Greystar, afin de privatiser cette fiducie de placement immobilier américaine, qui gère plus de 12 000 unités résidentielles locatives aux États-Unis.

Parmi les autres faits saillants, soulignons la vente des centres commerciaux Oakridge Centre, à Vancouver, et Madrid Xanadú, en Espagne. Ivanhoé Cambridge a également réalisé au début de 2018 la vente de ses intérêts dans les centres Richmond Centre, en Colombie-Britannique, et Fairview Mall, à Toronto.

Exposition sectorielle du portefeuille Immeubles

En pourcentage de l'actif total



INFRASTRUCTURES

Ce portefeuille réalise des investissements directs dans des sociétés exploitant des infrastructures dans les marchés développés et certains marchés en croissance ciblés. Ces actifs tangibles comprennent des parcs éoliens, des réseaux de transport et de distribution d'énergie, des ports, des aéroports, des autoroutes ainsi que des systèmes de transport de passagers. Comme plusieurs de ces secteurs sont réglementés, ils offrent des revenus stables et prévisibles à long terme et un profil risque-rendement supérieur à d'autres catégories d'actif. Ils offrent également une certaine protection du capital contre l'inflation.

16,2 G\$
Actif net au
31 décembre 2017

5,4 G\$
Résultats de
placement nets
sur cinq ans

1,4 G\$
Résultats de
placement nets
en 2017

5 ans

10,3 %
Rendement annualisé

11,6 %
Indice

2017

10,1 %
Rendement

Rendement sur cinq ans

Depuis 2013, le rendement du portefeuille s'élève à 10,3 %, procurant 5,4 G\$ de résultats de placement nets. Cette performance est principalement attribuable au rendement courant élevé des sociétés en portefeuille, en particulier celles qui exploitent des actifs de type réglementé et contracté. Notons la contribution importante de HAH (aéroport de Heathrow), Trenchap (Énergir) et Invenergy. L'appréciation de la valeur des actifs en détention a aussi fourni un apport de taille au rendement, en particulier les investissements dans Airport Holdings, Port de Brisbane et Invenergy.

L'écart entre le rendement du portefeuille et celui de son indice de référence s'explique par le fait que l'indice est composé de titres de sociétés cotées qui présentent des risques opérationnels élevés et une performance qui les reflète. La Caisse fait le choix de s'exposer à des actifs avec un niveau de risque moins élevé, conformément à sa stratégie. La performance du portefeuille est donc tout à fait en ligne avec le profil rendement-risque visé.

Rendement en 2017

Le rendement courant explique plus de la moitié du rendement total du portefeuille, qui s'élève à 10,1 %, ajoutant 1,4 G\$ à l'actif net. La bonne performance des investissements, combinée à l'attrait des investisseurs pour les infrastructures, a également favorisé l'appréciation de la valeur des actifs. Ces deux facteurs ont pour effet d'entraîner une baisse du taux d'actualisation moyen du portefeuille. Tous les types d'infrastructures ont contribué au rendement, particulièrement les actifs réglementés et les infrastructures économiques.

Les principales transactions de l'année sont les suivantes :

- Enel : investissement conjoint de 1,35 G\$ US avec CKD Infraestructura México (CKD IM), un consortium d'investisseurs institutionnels mexicains en vue d'acquérir 80 % d'un portefeuille d'actifs éoliens et solaires appartenant à Enel Green Power, un chef de file des énergies renouvelables;

- Boralex : acquisition d'une participation de 17,3 % dans ce leader de l'industrie des énergies renouvelables au Canada et en France;
- Énergir : investissement de 70 M\$ dans cette société québécoise innovante aux activités bien diversifiées.

Soulignons enfin la vente de la participation dans la société South East Water, qui a attiré plusieurs investisseurs et a généré un rendement intéressant.

Par ailleurs, plusieurs étapes déterminantes ont été franchies dans la réalisation du Réseau express métropolitain (REM), un système de transport électrique et entièrement automatisé pour le Grand Montréal, incluant la confirmation des participations financières des gouvernements du Québec et du Canada. Plus récemment, CDPQ Infra, filiale de la Caisse, a confirmé le choix des consortiums gagnants, ainsi que le tracé et le montage financier finaux.

Exposition géographique du portefeuille Infrastructures

En pourcentage de l'actif total

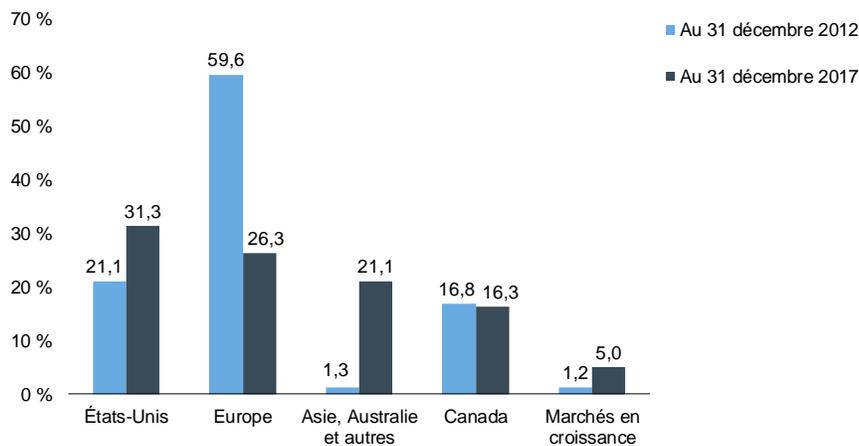


Tableau des rendements des portefeuilles d'actifs réels

Au 31 décembre 2017	5 ans				2017		
	Actif net	Résultats de placement nets	Rendement	Indice	Résultats de placement nets	Rendement	Indice
Portefeuilles spécialisés	M\$	M\$	%	%	M\$	%	%
Immeubles	34 260	13 567	11,3	11,4	2 539	8,0	8,2
Infrastructures	16 177	5 353	10,3	11,6	1 440	10,1	10,5
Actifs réels	50 437	18 920	11,0	11,3	3 979	8,7	9,0