

# Placements sensibles à l'inflation

## FICHE

### Description

La catégorie Placements sensibles à l'inflation est composée de trois portefeuilles : Immeubles, Infrastructures et Obligations à rendement réel. Elle contient des actifs dont les revenus de placement sont généralement liés à l'inflation. Cela permet de couvrir, en partie, le risque d'inflation associé au passif de plusieurs déposants de la Caisse. Cette catégorie se montre également moins sensible aux mouvements des marchés, lorsqu'ils s'emballent ou se contractent.

Les portefeuilles Immeubles et Infrastructures, dont les actifs nets totalisent 40,0 G\$, sont gérés en absolu. Ils misent sur une concentration dans des actifs de qualité, solides et résilients. Ils profitent moins des périodes de forte exubérance sur les marchés, mais offrent une bonne protection du capital en période de turbulence.

De son côté, le portefeuille Obligations à rendement réel, dont l'actif net s'élève à 1,0 G\$, est géré de façon indicielle.

### Contexte de marché

Les baisses généralisées des taux d'intérêt de même que la reprise économique aux États-Unis ont permis à cette catégorie d'actif de dégager des rendements élevés au cours des dernières années. La forte demande des investisseurs institutionnels pour les immeubles et les infrastructures exerce également une pression à la hausse sur les prix. L'attrait pour ces actifs moins liquides réside dans leur excellent profil rendement-risque et dans les revenus élevés et stables qu'ils procurent, tout en permettant de diversifier le risque d'un portefeuille global.

Du côté de l'immobilier, le marché américain a affiché une vive effervescence en 2015. L'accroissement de la demande dans tous les secteurs du marché immobilier témoigne du renforcement des fondamentaux de l'économie. Dans plusieurs grandes villes des États-Unis, l'intérêt des investisseurs pour les immeubles de bureaux et résidentiels a entraîné une hausse de la valeur des actifs. En Europe, l'engouement pour les actifs immobiliers dans la plupart des marchés a fait augmenter leur valeur. Pour sa part, le marché canadien a offert de bons rendements, particulièrement les centres commerciaux et les immeubles de bureaux de prestige en raison de la vigueur des revenus locatifs et de la demande soutenue pour les actifs de haute qualité. Il existe toutefois des disparités à l'échelle du pays.

Du côté des infrastructures, la volatilité accrue sur les marchés boursiers et les rendements faibles attendus sur les marchés obligataires continuent d'alimenter l'intérêt des investisseurs pour ces actifs. Alors que les gouvernements partout dans le monde aspirent à réduire leur déficit budgétaire, on assiste à une hausse du nombre de transactions réalisées par des investisseurs privés.

## Faits saillants des résultats

Portefeuille spécialisé	Au 31 déc. 2015	4 ans			2015		
	Actif net (G\$)	Résultats de placement nets (M\$)	Rendement (%)	Indice (%)	Résultats de placement nets (M\$)	Rendement (%)	Indice (%)
Immeubles	27,0	10 031	12,6	13,8	3 052	13,1	15,4
Infrastructures	13,0	3 006	9,8	12,9	705	6,6	(5,1)
Obligations à rendement réel	1,0	18	1,0	1,0	29	2,8	2,8
Placements sensibles à l'inflation	41,0	13 055	11,3	12,7	3 786	10,6	8,1

Sur quatre ans, la catégorie génère des résultats de placement nets de 13,1 G\$ et affiche un rendement annualisé de 11,3 %. En 2015, son rendement s'élève à 10,6 %.

### IMMEUBLES

Le portefeuille Immeubles enregistre un rendement annualisé de 12,6 % sur quatre ans, ce qui se traduit par des résultats de placement nets de 10,0 G\$. Pour 2015, son rendement s'établit à 13,1 %.

Depuis quelques années, les gestionnaires d'Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse, ont procédé à un repositionnement stratégique du portefeuille. Ils se sont départis d'immeubles qui ne correspondent plus au profil de qualité recherché ni aux secteurs et aux marchés ciblés. En cinq ans, plus des deux tiers des actifs du portefeuille ont ainsi été renouvelés.

Le portefeuille a principalement bénéficié des hausses de valeur de ses centres commerciaux et de ses immeubles de bureaux, et ce, tant sur quatre ans que sur un an. Il a en outre profité des revenus locatifs élevés de ses propriétés grâce à un taux d'occupation élevé.

En 2015, Ivanhoé Cambridge a réalisé 18,2 G\$ de transactions, dont 12,4 G\$ d'acquisitions. Elles se sont particulièrement concentrées aux États-Unis dans les immeubles de bureaux, mais aussi dans le secteur du multirésidentiel afin de profiter de la tendance lourde qui favorise les logements locatifs plutôt que l'achat de propriétés. Les actifs européens d'Ivanhoé Cambridge ont également connu une performance exceptionnelle en 2015, entre autres grâce au repositionnement du portefeuille à Paris et à Londres et à des placements clés comme Gecina et P3 Logistic Parks.

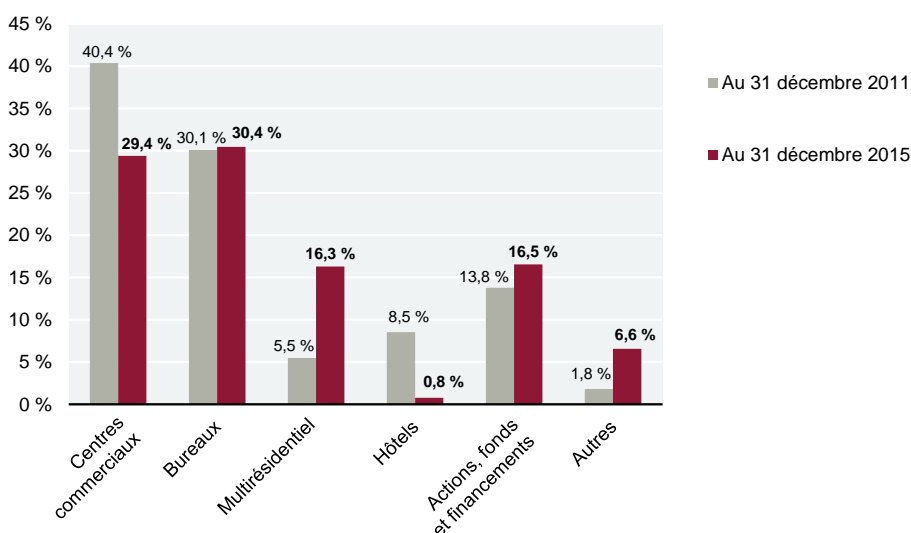
Les principales acquisitions conclues au cours de la dernière année sont les suivantes :

- Stuyvesant Town/Peter Cooper Village : conjointement avec la société Blackstone, et à la suite d'une entente avec la Ville de New York, acquisition de ce vaste complexe immobilier résidentiel situé à Manhattan, à New York (5,3 G\$ US avec son partenaire);
- Three Bryant Park : acquisition de cet immeuble de bureaux de prestige situé dans le quartier Midtown à Manhattan, à New York (2,2 G\$ US);
- Chongbang : investissement conjoint avec APG, un gestionnaire d'actifs de retraite, pour une participation stratégique dans cet important promoteur, propriétaire et gestionnaire de projets immobiliers à usage mixte, à Shanghai (920 M\$ US avec ses partenaires);

- Hamlet Gardens, 4B Merchant Square, Hill Street et Circus Apartments : investissement conjoint avec la société Residential Land pour l'acquisition de ces quatre propriétés multirésidentielles à Londres (près de 300 M£ avec son partenaire);
- Liberty Place : acquisition de 25,0 % de cet immeuble de bureaux de 42 étages situé au cœur du centre-ville de Sydney, un premier investissement immobilier d'Ivanhoé Cambridge en Australie (plus de 250 M\$ AU en partenariat avec Blackstone Property Partners Asia).

Quant aux ventes, elles ont surtout été effectuées en Europe, notamment à Paris avec les tours T1 et B du quartier de La Défense et le 75, avenue de la Grande Armée.

**Évolution sectorielle du portefeuille Immeubles**  
(en % de l'actif total)



## INFRASTRUCTURES

Sur quatre ans, le portefeuille Infrastructures produit un rendement annualisé de 9,8 % et génère des résultats de placement nets de 3,0 G\$. Pour l'année 2015, le rendement du portefeuille s'élève à 6,6 %.

Un peu plus de la moitié de la performance des quatre dernières années s'explique par le rendement courant, qui témoigne des solides résultats des sociétés d'exploitation au sein du portefeuille. L'autre portion est attribuable à une hausse de la valeur des actifs en portefeuille, reflet de leur qualité et de l'intérêt croissant des investisseurs pour cette catégorie d'actif.

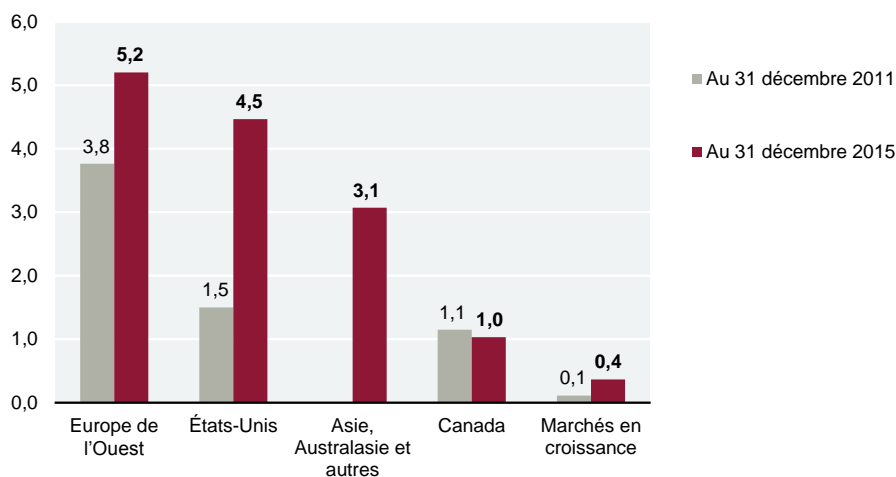
En cinq ans, la taille du portefeuille Infrastructures a triplé, passant de 4,3 G\$ d'actifs nets en 2010 à 13,0 G\$ à la fin 2015. Cette progression s'est traduite par une plus grande diversification des actifs tant sur les plans géographique que sectoriel. Les gestionnaires ont mis l'accent sur un déploiement de capital accru aux États-Unis et en Australie, et une réduction de la concentration en Europe. En 2015, ils ont réalisé un premier investissement au Mexique, un pays au fort potentiel de croissance qui fait actuellement l'objet de réformes prometteuses de la part du gouvernement.

En quatre ans, la Caisse a investi 7,4 G\$ en infrastructures, dont 3,5 G\$ seulement en 2015. Les principaux investissements de la dernière année sont les suivants :

- Transgrid : participation au consortium d'investisseurs ayant acquis le bail de 99 ans du plus grand réseau de transmission électrique d'Australie situé dans l'État de la Nouvelle-Galles du Sud, pour une détention de près de 25,0 % (1,2 G\$ AU);
- Création d'une plateforme de co-investissement, en collaboration avec un consortium d'investisseurs institutionnels mexicains, pour la mise en œuvre de plusieurs projets d'infrastructures de transport et d'énergie au Mexique (investissement conjoint prévu de 2,8 G\$ sur cinq ans);
- Eurostar : acquisition, en partenariat avec Hermes Infrastructure, de 40,0 % (30 % Caisse, 10 % Hermes) de ce service de trains à grande vitesse, le plus important d'Europe;
- Southern Star Central Corporation : partenariat avec la société GE Energy Financial Services pour l'acquisition conjointe de cette entreprise bien établie exploitant un réseau de pipelines de gaz naturel réglementé aux États-Unis.

En juillet 2015, la Caisse a créé CDPQ Infra. Cette filiale agira à titre de maître d'œuvre de projets d'infrastructures à travers le monde. Deux dossiers sont présentement à l'étude au Québec, soit le système de transport collectif électrique sur le nouveau pont Champlain et celui reliant le centre-ville de Montréal à l'aéroport international Montréal-Trudeau et à l'Ouest-de-l'Île.

**Évolution de la répartition géographique  
du portefeuille Infrastructures**  
(actif total en G\$)



## OBLIGATIONS À RENDEMENT RÉEL

Ce portefeuille géré de façon indicielle procure un rendement annualisé de 1,0 % sur quatre ans. En 2015, la baisse des taux réels a été profitable pour le portefeuille, qui a offert un rendement de 2,8 %.