

## FAITS SAILLANTS

### ACTIFS RÉELS

46,4 G\$

Actif net au 31 décembre 2016

### 5 ans

11,5 %

Rendement annualisé

17,4 G\$

Résultats de placement nets

### 2016

10,6 %

Rendement

4,4 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 en période de turbulence

Au 31 décembre 2016, la catégorie Actifs réels comptait pour 17 % du portefeuille global de la Caisse. Elle comprenait deux portefeuilles, tous deux gérés de façon active, soit Immeubles et Infrastructures.

Avant 2016, cette catégorie s'appelait Placements sensibles à l'inflation puisqu'elle est composée d'actifs dont les revenus de placement sont généralement liés à l'inflation. En plus de ces deux portefeuilles, elle englobait le portefeuille Obligations à rendement réel, lequel fait désormais partie de la catégorie Revenu fixe.

Si la catégorie Actifs réels vise toujours à offrir une protection contre le risque d'inflation associé au passif de plusieurs déposants, son nouveau nom reflète davantage la stratégie de la Caisse qui consiste à miser de plus en plus sur des actifs de qualité ancrés dans l'économie réelle.

## Contexte de marché

Au cours des dernières années, les actifs réels ont généré des rendements élevés, notamment en raison des baisses généralisées des taux d'intérêt et de la demande accrue des investisseurs institutionnels pour ce type de placement. L'attrait pour ces actifs moins liquides réside dans leur profil rendement-risque attrayant et dans les revenus élevés et stables qu'ils procurent, tout en permettant de diversifier le risque d'un portefeuille global.

En immobilier, l'activité transactionnelle s'est améliorée au Canada en 2016, où l'on constate une hausse de valorisation des actifs de qualité, en particulier à Vancouver et à Toronto. À l'inverse, le volume de transactions était en baisse aux États-Unis et en Europe, avec une nette diminution au Royaume-Uni à la suite du vote sur le Brexit. Sur le marché locatif, le taux d'occupation s'est stabilisé dans les immeubles de bureaux au Canada, à l'exception de Calgary, et les mises en chantier ont décéléré. Aux États-Unis, la

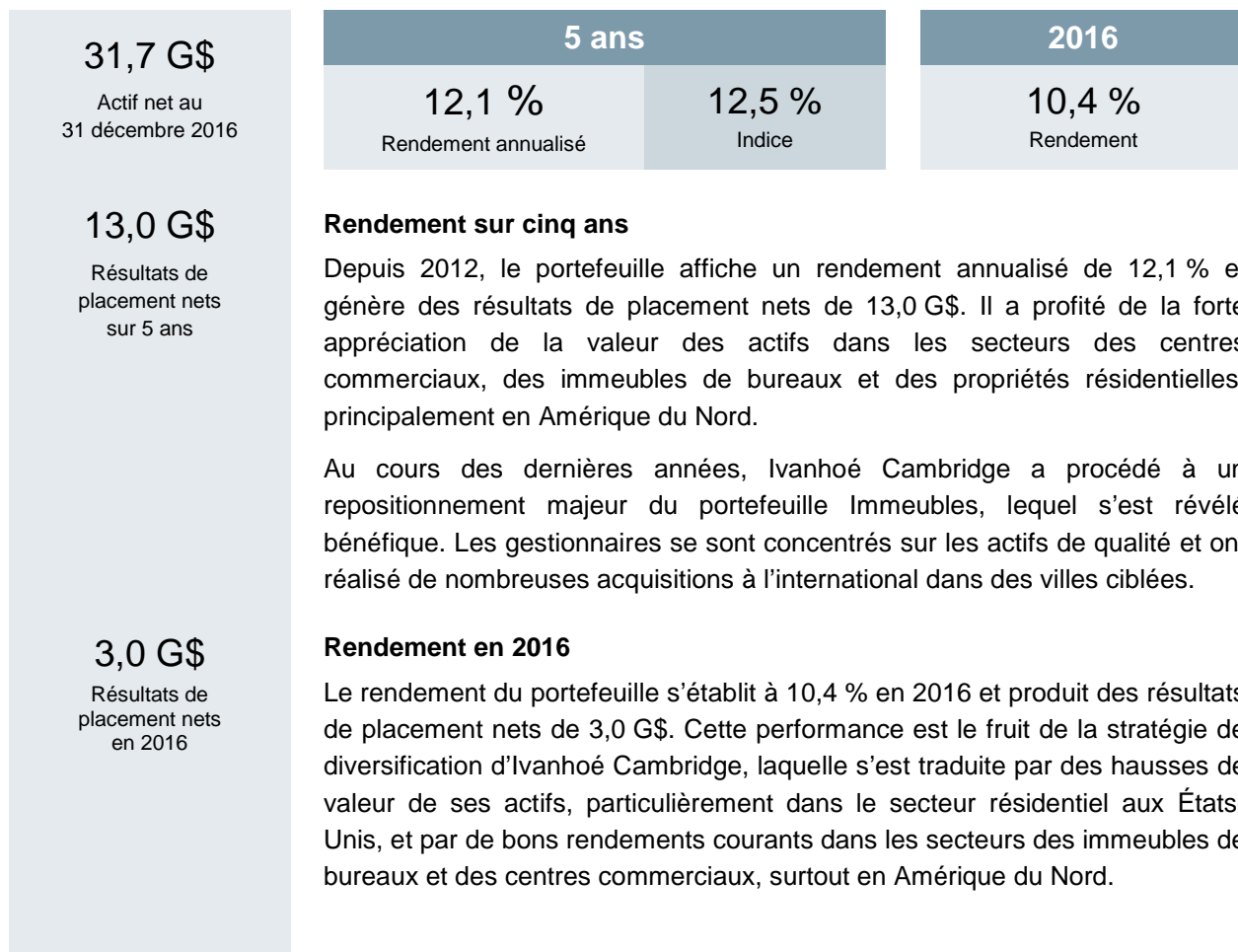
demande d'espaces a été soutenue bien qu'on ait observé une augmentation moins forte du prix des loyers. En Europe continentale, la bonne performance locative s'est poursuivie, notamment en France et en Allemagne.

Du côté des infrastructures, la demande est demeurée vigoureuse en raison de la faiblesse des taux obligataires, qui incite les grands investisseurs à se tourner vers des actifs moins liquides pour générer des rendements. En outre, l'intérêt des investisseurs privés pour cette catégorie d'actif s'est accru grâce à un meilleur accès à celle-ci par le biais de produits négociés en bourse.

La volatilité des marchés, qui s'est intensifiée avec l'incertitude entourant le Brexit et les élections présidentielles aux États-Unis, a aussi renforcé l'attrait des actifs réels.

## IMMEUBLES

Ce portefeuille géré par la filiale de la Caisse, Ivanhoé Cambridge, est composé d'immeubles et de sociétés immobilières aux quatre coins du monde. Ses investissements visent à générer un rendement courant supérieur à celui des titres à revenu fixe, avec des revenus stables et constants. Le portefeuille joue un rôle clé dans la diversification du portefeuille global de la Caisse puisque les actifs en détention, surtout les centres commerciaux, les immeubles de bureaux et les propriétés résidentielles, sont moins corrélés aux marchés mondiaux.



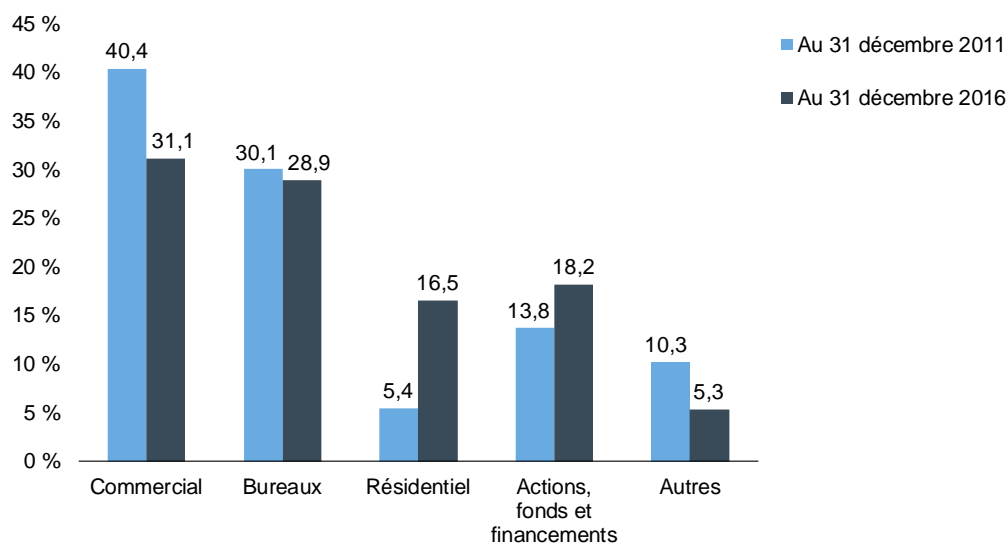
Au cours de l'année, les gestionnaires d'Ivanhoé Cambridge ont réalisé des transactions totalisant 11,6 G\$, dont 5,8 G\$ d'investissements. Parmi les principales acquisitions, notons :

- 330 Hudson Street et 1211 Avenue of the Americas : acquisition des participations restantes de ces deux immeubles de bureaux phares de New York, en partenariat avec Callahan Capital Properties;
- 180 North Lasalle : acquisition de cet immeuble de bureaux à Chicago;
- LOGOS : participation stratégique dans cette société immobilière australienne établie en Chine qui détient et développe des propriétés logistiques à Shanghai et dans des villes d'Asie-Pacifique;
- Nouvelles acquisitions à San Francisco et à Londres, portant le nombre total d'unités résidentielles détenues par Ivanhoé Cambridge dans le monde à près de 26 000;
- Tsawwassen Mills : inauguration, à Vancouver, du plus grand centre commercial construit au Canada depuis 2009;
- River Point : fin de la construction de cet immeuble emblématique à Chicago, un projet de plus de 600 M\$.

Parmi les transactions d'envergure, notons également la vente, en partenariat avec TPG, de la société P3 Logistic Parks, un investisseur, promoteur et gestionnaire de parcs logistiques en Europe. Cette transaction a été l'une des plus importantes en immobilier sur le continent en 2016.

### Exposition sectorielle du portefeuille Immeubles

En pourcentage de l'actif total



## INFRASTRUCTURES

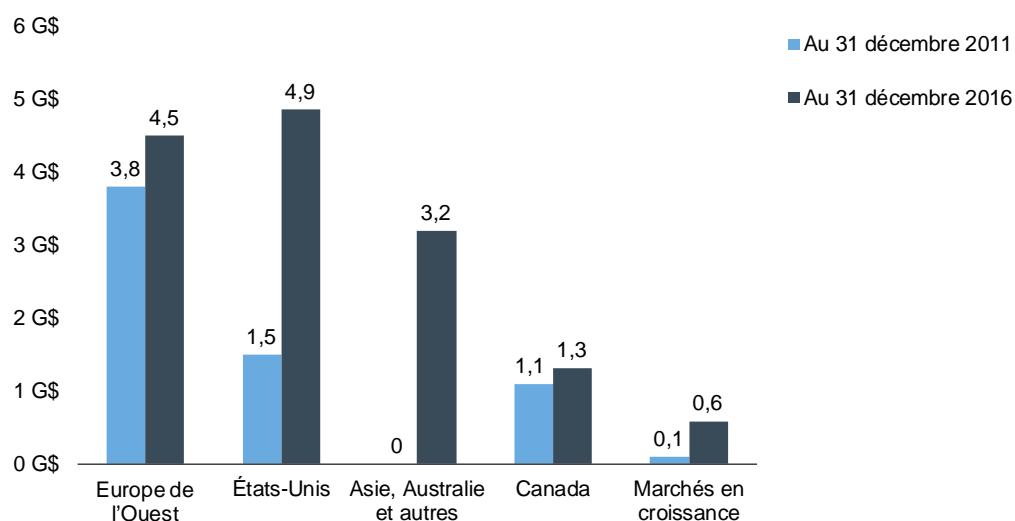
Ce portefeuille est composé d'investissements directs dans des sociétés exploitant une variété d'infrastructures dans les marchés développés et certains marchés en croissance ciblés. Ces actifs incluent des ports, des aéroports, des autoroutes, des parcs éoliens, des systèmes de transport de passagers, de même que des réseaux de transport et de distribution d'énergie. Comme plusieurs de ces secteurs sont réglementés, ils offrent des flux de capitaux stables et un profil risque-rendement supérieur à d'autres catégories d'actif.

<b>14,6 G\$</b> Actif net au 31 décembre 2016	<b>5 ans</b>		<b>2016</b>
<b>4,4 G\$</b> Résultats de placement nets sur 5 ans	<b>10,0 %</b> Rendement annualisé	<b>12,5 %</b> Indice	<b>11,1 %</b> Rendement
<b>1,4 G\$</b> Résultats de placement nets en 2016	<b>Rendement sur cinq ans</b> Sur cinq ans, le portefeuille a généré des résultats de placement nets de 4,4 G\$, à un taux de rendement annualisé de 10,0 %. Les résultats solides des sociétés d'exploitation au sein du portefeuille ont stimulé le rendement courant des investissements, ce qui explique une bonne partie de la performance sur cinq ans. L'autre partie s'explique par la hausse de la valeur des actifs en détention. L'écart par rapport à l'indice de référence est attribuable à la nature publique de cet indice composé de titres boursiers, ce qui lui a permis de profiter de l'effervescence des marchés des dernières années.		
	<b>Rendement en 2016</b> L'appréciation des actifs explique une partie importante du rendement du portefeuille en 2016. Ce dernier s'élève à 11,1 %, pour des résultats de placement nets de 1,4 G\$. Parmi les principales transactions de l'année figurent :		
	<ul style="list-style-type: none"><li>● Plenary Group Holdings : acquisition de 20 % de cette société australienne aux côtés de laquelle la Caisse est investie dans sept projets d'infrastructures sociales;</li><li>● DP World : aux côtés de l'un des plus importants opérateurs de ports au monde, création d'une plateforme d'investissement de 5,0 G\$ destinée à des ports et des terminaux portuaires à travers le monde (participation de la Caisse : 45 %);</li><li>● Azure Power Global : participation de 21 % dans cette société indienne qui figure parmi les plus grands producteurs d'énergie solaire du pays.</li></ul>		

Par ailleurs, CDPQ Infra, la filiale d'infrastructures de la Caisse, a présenté en 2016 le Réseau électrique métropolitain (REM), un projet de transport collectif structurant pour la grande région de Montréal évalué à 5,9 G\$, dont un engagement prévu de la Caisse à hauteur de 3,1 G\$. Le nouveau réseau intégré vise à relier le centre-ville, la Rive-Sud, l'Ouest-de-l'Île, la Rive-Nord et l'aéroport. La mise en service des premières rames de ce système électrique et entièrement automatisé est prévue à la fin de 2020.

### Exposition géographique du portefeuille Infrastructures

Actif total en milliards de dollars par région



### Tableau des rendements des portefeuilles d'actifs réels

Au 31 décembre 2016	5 ans				2016		
	Actif net	Résultats de placement nets	Rendement	Indice	Résultats de placement nets	Rendement	Indice
Portefeuilles spécialisés	M\$	M\$	%	%	M\$	%	%
Immeubles	31 721	12 997	12,1	12,5	2 966	10,4	7,2
Infrastructures	14 640	4 424	10,0	12,5	1 418	11,1	10,8
<b>Actifs réels</b>	<b>46 361</b>	<b>17 421</b>	<b>11,5</b>	<b>12,3</b>	<b>4 384</b>	<b>10,6</b>	<b>8,6</b>