GESTION GLOBALE
D'ACTIFS CIBC

Actifs réels : diversification du portefeuille et protection contre l'inflation

Août 2026



Les actifs réels peuvent jouer un rôle important dans les portefeuilles en offrant un potentiel de revenus, une diversification au-delà des actifs traditionnels, une protection contre l'inflation et la possibilité d'une plus-value en capital à long terme. Dans ce module de l'Académie Placements non traditionnels de Gestion globale d'actifs CIBC, la conversation porte sur les principales catégories d'actifs réels, la façon dont ils diffèrent des expositions aux marchés publics et la façon dont les conseillers peuvent les évaluer et les intégrer dans les portefeuilles des clients.

Invités :

- **Meric Koksal**, directrice générale et cheffe, Produits
- **Gitesh Goyal**, chef, Créances privées et gestionnaire de portefeuille
- **Philip Lee**, directeur général, Recherche des gestionnaires

Comprendre les actifs réels

Q. : Qu'est-ce qu'un actif réel?

Mme Koksal : Les actifs réels sont des actifs corporels que les investisseurs peuvent directement détenir ou financer – des actifs que vous pouvez toucher, sentir et voir. Les principales catégories comprennent l'immobilier, les infrastructures, les terres agricoles et les terrains forestiers, ainsi que certaines marchandises. Contrairement aux titres publics traditionnels, il s'agit d'actifs physiques qui font partie de l'économie quotidienne.

Q. : En quoi les actifs réels sont-ils différents des placements publics traditionnels?

Mme Koksal : Une différence importante est la liquidité. Les actions et les obligations publiques peuvent généralement être achetées et vendues quotidiennement, tandis que les actifs réels sont généralement des placements à long terme. Une autre différence est la valorisation. Comme les actifs réels privés ne sont pas négociés en bourse, leurs fluctuations de prix sont moins touchées par les manchettes quotidiennes, les flux d'investisseurs particuliers ou les opérations quantitatives. Leur rendement a tendance à dépendre davantage des éléments fondamentaux de l'actif sous-jacent et des contrats qui y sont liés.

Q. : Pourquoi est-il important pour les conseillers et les investisseurs de comprendre les actifs réels aujourd'hui?

Mme Koksal : Les actifs réels peuvent compléter les portefeuilles traditionnels d'actions et de titres à revenu fixe, car ils ont tendance à être moins corrélés avec les marchés publics. Ils peuvent aussi offrir des flux de trésorerie stables à long terme et une protection contre l'inflation. Les infrastructures, en particulier, sont un domaine que les conseillers devraient surveiller de près en raison des investissements massifs nécessaires à l'échelle mondiale pour la croissance démographique, l'urbanisation, le vieillissement des infrastructures, les infrastructures numériques et la transition énergétique.

Avantages et diversification du portefeuille

Q. : Comment les actifs réels peuvent-ils contribuer à la diversification du portefeuille?

M. Lee : Les actifs réels offrent une diversification, car leurs facteurs de rendement diffèrent d'un secteur à l'autre. Cela offre aux conseillers et aux investisseurs un plus grand éventail d'occasions et introduit une diversification économique très différente des actions et des obligations publiques traditionnelles. De plus, les actifs réels ne sont pas un groupe monolithique. Par exemple, l'immobilier, les terres agricoles, les infrastructures et les centres de données se comportent tous différemment, offrant des occasions de diversification dans la catégorie des actifs réels.

Q. : Quels types d'avantages les investisseurs peuvent-ils tirer des actifs réels?

M. Lee : Selon l'actif, les investisseurs peuvent avoir accès à un revenu stable, à une croissance à long terme et à une protection contre l'inflation. De nombreux actifs réels produisent des flux de trésorerie contractuels, souvent liés à l'inflation. Ces actifs ont également tendance à être de longue durée et difficiles à remplacer, ce qui peut soutenir la résilience et la valeur au fil du temps.

Placements immobiliers privés

Q. : Comment fonctionne l'immobilier privé du point de vue du risque et du rendement?

M. Lee : L'immobilier privé comprend des stratégies de titres de créance et d'actions. Du côté des titres de créance, les investisseurs peuvent participer au moyen de prêts directs, allant de prêts à court terme au financement de projets à long terme. Du côté des actions, les occasions sont souvent décrites dans trois catégories : de base, à valeur ajoutée et opportuniste.

Les actifs de base sont généralement des propriétés de grande qualité entièrement louées sur des marchés de premier ordre qui génèrent un revenu stable. Les propriétés à valeur ajoutée sont des actifs productifs qui peuvent nécessiter des mises à niveau, un repositionnement ou une remise à neuf pour améliorer les loyers et la valeur. Les placements opportunistes comportent des

situations à risque élevé, comme des actifs en difficulté ou d'importantes occasions de réaménagement, avec des rendements potentiellement plus élevés, mais un risque d'exécution plus élevé.

Q. : En quoi les placements en actifs réels privés diffèrent-ils de l'exposition au marché public, comme les FPI?

Mme Koksal : Les instruments publics offrent généralement des liquidités quotidiennes, des montants de placement minimums moins élevés et des frais moins élevés. Les placements privés sont généralement à long terme, moins liquides et plus spécialisés. Toutefois, les placements privés peuvent donner accès à des actifs uniques, réduire la corrélation avec les marchés publics et offrent un potentiel de rendements à long terme plus élevés grâce à la création de valeur et à la prime d'illiquidité.

Infrastructure

Q. : Pourquoi les investisseurs individuels devraient-ils se soucier des infrastructures maintenant?

M. Goyal : Les infrastructures ont toujours été une catégorie d'actifs intéressante, mais elles ont traditionnellement été le domaine des investisseurs institutionnels. Toutefois, à mesure que les actifs réels deviennent plus accessibles, les investisseurs individuels ont l'occasion de mieux optimiser leurs portefeuilles. Les infrastructures peuvent offrir un profil risque-rendement différent et une diversification importante. À mesure que l'accès s'améliore, il est logique qu'un plus grand nombre d'investisseurs investissent dans des actifs essentiels à l'économie et visibles dans la vie quotidienne.

Q. : Comment les investisseurs devraient-ils envisager les occasions liées aux infrastructures?

M. Goyal : Les occasions sont vastes. Cela comprend les pipelines, les centrales électriques, les projets d'énergie renouvelable comme l'énergie éolienne, solaire et hydroélectrique, les centres de données, les réseaux de fibre optique, les hôpitaux, les écoles, les palais de justice, les routes, les projets de transport en commun et les terminaux maritimes. Les investisseurs peuvent investir dans un segment ou dans une combinaison plus large, selon la stratégie.

Les infrastructures couvrent différents profils risque-rendement. Certains actifs ont des flux de trésorerie très contractuels, comme une centrale électrique exploitée en vertu d'une entente à long terme, ce qui réduit le risque lié aux revenus. D'autres actifs, comme les routes à péage, peuvent comporter un risque d'utilisation ou de circulation, mais peuvent offrir un potentiel de rendement plus élevé. Les investisseurs peuvent participer au moyen d'actions ou de titres de créance, selon leurs objectifs et leur tolérance au risque.

Q. : Qu'est-ce qui distingue les infrastructures des actifs réels?

Mme Koksal : Les infrastructures tendent à être dotées de barrières à l'entrée élevées. Ces projets sont coûteux, complexes et difficiles à reproduire. Une fois en place, un hôpital, une route à péage ou un actif de services publics profite souvent d'une concurrence limitée. Cela crée un potentiel de flux de trésorerie stables et de croissance à long terme.

Intégration d'actifs réels dans les portefeuilles

Q. : Comment l'accès aux actifs réels privés a-t-il évolué?

Mme Koksal : L'accès s'est considérablement amélioré. Aujourd'hui, certaines structures offrent des souscriptions mensuelles, des placements minimums moins élevés et des liquidités périodiques limitées. Cela rend les actifs réels privés plus accessibles aux clients fortunés tout en préservant la nature à long terme de la catégorie d'actifs.

Q. : Comment les conseillers devraient-ils envisager d'intégrer des actifs réels dans les portefeuilles des clients?

Mme Koksal : Un cadre utile est le pourquoi, le quoi et le comment.

Le pourquoi met l'accent sur le rôle des actifs réels du portefeuille, comme la diversification, la protection contre l'inflation, la stabilité des flux de trésorerie ou la croissance à long terme. Le quoi met l'accent sur le type d'exposition qui convient le mieux au client, qu'il s'agisse de stratégies de base, de base plus ou opportunistes, et détermine si le client ce sont les actions ou les titres de créance qui conviennent le mieux au client. Le comment met l'accent sur la voie d'accès la plus appropriée, que ce soit au moyen de véhicules publics, de structures privées semi-liquides ou de fonds privés immobilisés à long terme.

Q. : Est-ce une question de choisir des actifs réels publics ou privés?

Mme Koksal : Pas forcément. Dans bien des cas, il ne s'agit pas d'opposer le public au privé, mais plutôt de considérer le public et le privé ensemble. Les marchés publics conviennent peut-être mieux aux clients qui ont besoin de liquidités quotidiennes, tandis que les marchés privés peuvent convenir à ceux qui ont un horizon de placement plus long et qui veulent avoir accès à des occasions différenciées et à une amélioration potentielle du rendement.

Les actifs réels privés devraient généralement être traités comme des placements structurels à long terme. Ils ne sont pas conçus pour les opérations quotidiennes.

Q. : Pourquoi la patience est-elle particulièrement importante dans les placements en infrastructures?

M. Goyal : Les infrastructures sont construites et monétisées sur de longues périodes. Les investisseurs doivent comprendre qu'ils engagent du capital à long terme. Dans le secteur des infrastructures privées, résoudre un problème ne signifie pas nécessairement vendre l'actif. Les gestionnaires chevronnés peuvent souvent régler des problèmes opérationnels ou contractuels sans que l'investisseur doive liquider le placement.

Sélection des gestionnaires et diligence raisonnable

Q. : Pourquoi la sélection des gestionnaires est-elle si importante pour les actifs réels?

M. Lee : Les actifs réels nécessitent une expérience pratique. Les investisseurs doivent travailler avec des gestionnaires qui ont détenu, exploité, développé et géré des actifs dans différents contextes de marché. Il s'agit de projets complexes, et les gestionnaires solides se distinguent non seulement par leurs réussites, mais aussi par la façon dont ils gèrent les revers et les défis opérationnels.

Les conseillers doivent rechercher des gestionnaires possédant une connaissance approfondie du secteur, une expérience opérationnelle, une compréhension de la réglementation et une forte capacité à composer avec la complexité. Sur les marchés privés, l'exécution est très importante, car les investisseurs comptent sur la capacité d'un gestionnaire à surveiller et à améliorer les actifs physiques.

Mme Koksal : Les conseillers doivent également évaluer la structure du produit. Parmi les questions importantes, mentionnons la façon dont les valorisations sont déterminées, s'il y a une validation par un tiers des valorisations, comment les liquidités sont gérées et à quoi ressemble la structure complète des frais, y compris les frais de gestion et de rendement.

Q. : Quelle est l'importance des compétences et de la réglementation en matière de placements dans les infrastructures?

M. Goyal : Elles sont très importantes. Le droit contractuel, les cadres réglementaires, les permis et la structure du marché local ont tous une incidence sur le risque et le rendement. Le Canada, par exemple, peut être intéressant pour les infrastructures contractuelles en raison en raison du solide cadre juridique en matière de droit contractuel. Aux États-Unis, le risque peut varier considérablement selon le territoire, surtout dans des secteurs comme l'énergie.

Risques, cycles de marché et attentes de rendement

Q. : Les actifs réels sont-ils touchés par les cycles de marché?

M. Goyal : Les infrastructures de base sont généralement moins sensibles aux cycles du marché, car les gens ont toujours besoin de services essentiels comme l'eau et l'électricité. Toutefois, les actifs plus sensibles au volume ou à la demande, comme les aéroports ou les terminaux à conteneurs, peuvent être plus touchés par les ralentissements économiques.

M. Lee : L'immobilier privé est toujours influencé par les conditions économiques. Les taux d'intérêt, les coûts de développement, les taux d'actualisation et les taux de capitalisation sont importants. L'immobilier n'est pas à l'abri du contexte macroéconomique, même si certains sous-secteurs peuvent être plus résilients que d'autres.

Q. : Comment les conseillers devraient-ils envisager la tolérance au risque et le rôle du portefeuille?

Mme Koksal : L'une des principales forces des actifs réels est leur faible corrélation avec les marchés publics et leur potentiel à offrir un profil de rendement plus uniforme. Pour les conseillers qui recherchent des rendements ajustés au risque de grande qualité, cela peut les rendre intéressants. Mais les répartitions doivent tout de même tenir compte des besoins de liquidités du client, de sa tolérance au risque et de ses objectifs de placement.

Q. : Les différents secteurs d'actifs réels nécessitent-ils des attentes de rendement différentes?

M. Goyal : Oui. Le rendement attendu dépend de l'actif en question et de sa structure contractuelle. Si les revenus sont fortement sous-traités, le risque est moins élevé et les rendements attendus peuvent aussi être moins élevés. Si un actif est plus exposé au risque d'utilisation, de prix ou de demande, les rendements peuvent être plus élevés pour compenser cette incertitude supplémentaire.

Conclusion

Q. : Quel est le principal point à retenir pour les conseillers et les investisseurs?

M. Lee : Les actifs réels ne constituent pas une seule catégorie homogène. Ils comprennent un large éventail de secteurs et de stratégies ayant différents facteurs et rôles dans le portefeuille. Les conseillers devraient les considérer comme faisant partie d'une boîte à outils plus vaste plutôt que comme une catégorie uniforme.

Mme Koksal : L'accès à cette catégorie d'actifs a considérablement évolué. Les conseillers doivent utiliser les outils, les renseignements et l'expertise à leur disposition et se concentrer sur la recherche du bon produit pour leurs clients.

M. Goyal : Il existe aujourd'hui des occasions intéressantes dans les infrastructures et l'immobilier, et plus de produits de placement sont offerts que par le passé. Pour les investisseurs qui comprennent les compromis et qui travaillent avec des partenaires chevronnés, il peut s'agir d'un segment intéressant du marché.



À propos de gestion globale d'actifs CIBC

Gestion globale d'actifs CIBC croit fermement que chaque solution de placement personnalisée nécessite recherche et rigueur. Nous sommes spécialisés dans diverses solutions de placement, comme les actions, les titres à revenu fixe, la gestion des devises, l'investissement guidé par le passif, la répartition de l'actif et les placements responsables.

Dans toute notre gamme de solutions de placement, nous nous engageons à conduire des recherches robustes. Les analystes des secteurs et des régions spécialisés se concentrent sur la recherche sur les industries et la génération d'idées relatives à des titres en particulier. Nos professionnels en placements s'appuient sur une expertise vaste et diversifiée et partagent les résultats de recherches exclusives entre nos équipes spécialisées dans les différentes catégories d'actif. Communiquer l'information aux différentes équipes nous permet de maximiser les occasions d'ajouter de la valeur aux portefeuilles de nos clients.

Communiquez avec nous en tout temps.

Pour en savoir plus sur Gestion globale d'actifs CIBC et nos solutions de placement, veuillez communiquer avec votre conseiller ou votre représentant CIBC. Pour en savoir plus, suivez-nous sur LinkedIn.

Les opinions exprimées dans le présent document sont celles de Gestion globale d'actifs CIBC en date de aout 2026, à moins d'indication contraire, et peuvent changer en tout temps. Gestion globale d'actifs CIBC n'assume aucune obligation ni responsabilité quant à la mise à jour de ces opinions.

Ce document vise à donner des renseignements généraux et ne constitue aucunement des conseils financiers, fiscaux, juridiques, comptables ou de placement. Il ne doit être considéré ni comme des prévisions sur le rendement futur des marchés ni comme une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente des titres mentionnés. La situation personnelle de chacun et la conjoncture doivent être prises en compte dans une saine planification des placements. Toute personne voulant utiliser les renseignements contenus dans le présent document doit d'abord consulter son conseiller.

Les énoncés prospectifs comprennent des énoncés de nature prévisionnelle, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou qui y font référence, ou qui comprennent des termes comme « s'attendre à », « prévoir », « compter », « planifier », « croire », « estimer » ou d'autres termes semblables. De plus, tous les énoncés qui peuvent être faits concernant le rendement futur, les stratégies ou les perspectives et les éventuelles mesures futures prises par le fonds sont aussi des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne sont pas garants du rendement futur. Ces énoncés comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats et les réalisations réels du fonds diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, la conjoncture économique générale, les conditions de marché et des entreprises; les fluctuations des cours, des taux d'intérêt et des taux de change; les changements de la réglementation gouvernementale et les événements catastrophiques. La liste ci-dessus des facteurs importants qui peuvent influer sur les résultats futurs n'est pas exhaustive. Avant de prendre des décisions de placement, nous vous invitons à examiner attentivement ces facteurs, ainsi que d'autres. Gestion globale d'actifs CIBC ne s'engage pas, et décline expressément toute obligation, à mettre à jour ou à réviser tout énoncé prospectif, que ce soit à la suite de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou autrement, avant la publication du prochain rapport de la direction sur le rendement du fonds.

Le présent document et son contenu ne peuvent être reproduits sans le consentement écrit explicite de Gestion globale d'actifs CIBC. Le rendement passé peut ne pas se reproduire et n'est pas garant du rendement futur.

MD Le logo CIBC et « Gestion globale d'actifs CIBC » sont des marques de la Banque CIBC, utilisées sous licence. Gestion globale d'actifs CIBC est une marque de commerce sous laquelle Gestion d'actifs CIBC inc. exerce ses activités.