



ÉVALUATION DES PLACEMENTS

Deux fois par année, la Caisse procède à une évaluation complète de ses placements moins liquides, le 30 juin et le 31 décembre. Ces placements représentent près du tiers de l'actif net de la Caisse. Ce sont des évaluateurs externes et des comités d'évaluation composés de spécialistes indépendants de la Caisse qui revoient l'évaluation de ces placements.

PLACEMENTS PRIVÉS

- Les investissements dont la juste valeur est supérieure à un seuil d'importance relative préétabli doivent être soumis à un comité d'évaluation indépendant ou à un évaluateur externe indépendant.
- Près de 80 % de la juste valeur en portefeuille est revue de cette façon.

PLACEMENTS IMMOBILIERS

- La certification de la juste valeur des biens immobiliers est effectuée par des évaluateurs agréés externes.
- 95 % des immeubles sont évalués de cette façon.

« MARK-TO-MARKET »

Que signifie l'expression « mark-to-market » ?

Il s'agit de l'évaluation d'un placement à sa juste valeur, c'est-à-dire au prix qu'on obtiendrait de sa vente sur le marché à une date donnée, dans des conditions normales de concurrence.

La Caisse et l'évaluation des placements à la juste valeur (*mark-to-market*)

Selon les règles comptables en vigueur au Canada, la Caisse doit établir la juste valeur de ses placements en faisant l'hypothèse qu'ils sont disponibles à la vente à la date de préparation de ses états financiers.

Les placements privés et immobiliers, dont l'horizon de détention est à long terme, ne font pas exception à cette règle.

BAISSE DE VALEUR NON MATÉRIALISÉE

Qu'est-ce qu'une baisse de valeur non matérialisée?

Il s'agit de la diminution de la valeur d'un bien par rapport à son coût d'acquisition ou à la valeur de la dernière évaluation. Cette diminution est dite non matérialisée tant et aussi longtemps que ce bien demeure en possession de l'acquéreur. C'est ce qu'on appelle une « perte sur papier ».

Tant qu'il ne vend pas, le propriétaire de ce bien n'assume aucune perte financière réelle. Si la valeur du bien augmente alors qu'il est toujours en sa possession, la baisse de valeur non matérialisée pourra être annulée, en partie ou en totalité, et même laisser place à un profit.

Par exemple, le propriétaire d'une maison payée 100 000 \$ il y a quelques années, et évaluée à 250 000 \$ au 31 décembre 2008, doit à nouveau faire évaluer son bien le 31 décembre 2009. Il apprend que, à cette date, sa maison ne vaut plus que 200 000 \$. Par rapport à l'évaluation au 31 décembre 2008, cette juste valeur représente une baisse de 50 000 \$ ou de 20 %, mais il s'agit tout de même d'une hausse de valeur de 100 000 \$ par rapport au prix payé initialement.

Cependant, Si le propriétaire ne vend pas sa maison immédiatement, cette « perte sur papier » pourrait se résorber à la faveur d'une reprise du marché immobilier. À plus long terme, la valeur de la maison pourrait même continuer de s'apprécier

Qu'en est-il des baisses de valeur non matérialisées en 2009 pour les placements moins liquides?

À la fin de l'année, certains marchés ont bénéficié d'une amélioration de leur liquidité, ce qui s'est traduit par des hausses de juste valeur. En 2009, les portefeuilles spécialisés non liquides affichent les hausses (baisses) de valeurs suivantes.

Hausses (baisses) de valeur non matérialisées des portefeuilles spécialisés

en milliards de dollars	2009		
	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	Total
Immeubles	(1,8)	(0,6)	(2,4)
Dettes immobilières	(2,2)	(0,3)	(2,5)
Total Immobilier	(4,0)	(0,8)	(4,8)
Placements privés, Participations et infrastructures	(1,3)	2,5	1,2
PCAA*	(0,4)	0,9	0,5
Total	(5,7)	2,5	(3,2)

Note : les données présentées dans ce tableau comprennent les baisses et hausses de valeurs des actifs et passifs conventionnels et produits dérivés de chaque portefeuille.

*Appelés maintenant BTAA (Billets à terme adossés à des actifs)