Fonds immobilier canadien en gestion commune Manuvie (FICGCM) 31 mars 2017

Immobilier Manuvie

Gestionnaire principal :	Greg Spafford	**Style de placement :**	Immobilier direct
Objectif de placement :	Procurer un revenu et la plus-value du capital à long terme en investissant surtout dans des immeubles productifs de revenus.		
Date de la dernière rencontre :	T2 2017	**Date prévue de la prochaine rencontre :**	T4 2017
Note actuelle :	SOUS ÉVALUATION		

Rendement annuel du Fonds (%)

	2013	2014	2015	2016	2017	AAJ	5 ans
Fonds immobilier (ISLI)	10,44	7,00	6,57	6,37	4,48	0,29	7,03

Analyse du rendement à court terme

- Le Fonds a affiché un rendement positif en valeur absolue au premier trimestre de 2017.
- Le résultat est attribuable au revenu stable qui a été réalisé par le portefeuille et qui a compensé le rendement négatif du capital dégagé durant la période.
- Le portefeuille est bien diversifié par catégorie d'actif et par région. Au 31 mars 2017, les commerces de détail représentaient 37 % du portefeuille, tandis que les immeubles de bureaux et les bâtiments industriels à locataires multiples constituaient, dans chaque cas, le quart de l'actif net du portefeuille. Les placements du Fonds sont principalement concentrés en Ontario (37 %), en Alberta (26 %) et en Colombie-Britannique (24 %).

Analyse du rendement à long terme

- Le Fonds a enregistré de solides rendements absolus au cours de chacune des cinq dernières années.
- Dans le passé, le rendement à long terme du Fonds avait été mieux évalué en valeur absolue. Plus récemment, le Fonds a adopté un indice de référence plus pertinent, le REALPAC/IPD Canada Quarterly Property Fund Index (PFI). L'indice PFI a été lancé au troisième trimestre de 2016; il est formé de fonds à capital variable amalgamés, composés de biens immobiliers à usage commercial, y compris le FICGCM.
- Le rendement du Fonds sur trois ans a été comparable à celui de l'indice PFI, mais il a été surpassé par l'indice sur une période de cinq ans.

Événements importants au sein de la société

Événements survenus au sein de la société

- En septembre 2014, la Standard Life plc a annoncé la vente de ses activités canadiennes à la Société Financière Manuvie. Cette transaction a été conclue le 30 janvier 2015.

Événements propres au Fonds

- Le 3 juin 2016, William Secnik a quitté Immobilier Manuvie. M. Secnik occupait les postes de directeur général et de gestionnaire principal de portefeuille au sein du groupe Immobilier Manuvie, qui fait partie de Marchés privés Gestion d'actifs de Manuvie. Il a agi à titre de gestionnaire principal du Fonds immobilier canadien en gestion commune Manuvie(FICGCM), auparavant appelé Fonds immobilier (ISLI). Ted Willcocks, tête dirigeante mondiale de la gestion d'actifs pour Immobilier Manuvie et tête dirigeante des activités des fonds de placement immobilier canadiens, avait rempli les fonctions de M. Secnik par intérim en attendant le recrutement d'un remplaçant permanent. Les cogestionnaires de portefeuille Glenn D'Silva et Warwick Marchant ont continué d'apporter leur contribution au FICGCM et soutenu
- M. Willcocks dans la gestion quotidienne du Fonds.
- Le 27 mars 2017, Greg Spafford est entré au service d'Immobilier Manuvie à titre de directeur général et gestionnaire de portefeuille principal du FICGCM. Ted Willcocks, qui avait assumé les responsabilités de gestionnaire de portefeuille principal par intérim, les a transmises à M. Spafford.

Commentaire du SGP

- Le Fonds immobilier canadien en gestion commune Manuvie (FICGCM) est un fonds à gestion active qui investit dans un portefeuille diversifié d'immeubles bien situés et capables de procurer des revenus de location stables. La politique de placement du Fonds privilégie la diversification entre les provinces dont le PIB est élevé, et elle lui permet de détenir jusqu'à 80 % de ses placements dans des immeubles de type industriel. Les niveaux d'endettement sont limités à 25 % de la valeur globale du portefeuille. Le gestionnaire recherche des immeubles à faible risque assortis de solides contrats de location à moyen ou à long terme. Les trois principaux facteurs pris en considération pour maximiser le rendement sont une sélection initiale judicieuse, un emplacement de qualité et une économie favorable.
- Le SGP a considéré le départ de M. Secnik comme un événement qui exigeait une surveillance plus étroite de l'équipe d'Immobilier Manuvie, et plus particulièrement de celle du FICGCM. Le SGP a été néanmoins encouragé par certains facteurs positifs, y compris : i) la nomination par intérim d'un gestionnaire d'expérience et responsable principal, Ted Willcocks; ii) la permanence de l'équipe, notamment avec Glenn D'Silva et Warwick Marchant; et iii) les compétences et l'approche collaborative de l'équipe élargie d'Immobilier Manuvie, qui a été renforcée par l'intégration de la Standard Life.
- Le départ de M. Secnik et le recrutement d'un nouveau gestionnaire principal de portefeuille ont créé de l'incertitude à court terme pour l'équipe. En raison de ces changements et à titre de première étape, le SGP a placé le FICGCM sous évaluation, avec l'intention de réaffirmer ou de mettre à jour la note de surveillance à la suite d'autres réunions de diligence avec le groupe Immobilier Manuvie.
- Depuis, Immobilier Manuvie a embauché Greg Spafford à titre de directeur général et gestionnaire de portefeuille principal du FICGCM. Dans le cadre de ses fonctions, M. Spafford assume les responsabilités liées à la stratégie et à sa mise en œuvre, aux acquisitions et à la gestion globale du Fonds.
- Le SGP a récemment eu l'occasion de rencontrer M. Spafford et d'autres membres de l'équipe. Il voit d'un très bon œil l'apport de celui-ci au mandat à remplir. Le SGP continuera de surveiller de près le Fonds et de faire de plus en plus confiance à ce nouveau membre important de l'équipe.

Conclusion :

- Étant donné que i) le départ de William Secnik et le recrutement d'un nouveau gestionnaire de portefeuille principal ont créé de l'incertitude à court terme, et ii) que le SGP accorde de plus en plus sa confiance au nouveau gestionnaire principal de portefeuille, Greg Spafford, le Fonds demeure sous évaluation.

Manuvie met la présente fiche d'évaluation à votre disposition afin de vous aider à gérer votre régime de retraite.
Manuvie ne fait aucune déclaration et n'offre aucune garantie, explicite ou tacite, quant à l'exactitude et à l'exhaustivité de ces renseignements. Bien que Manuvie ait pris toutes les mesures raisonnables pour fournir des opinions professionnelles et des renseignements exacts fondés sur des sources fiables*, elle se réserve le droit de corriger toute erreur ou omission.
Les opinions exprimées par Manuvie dans cette fiche d'évaluation ne représentent pas le seul facteur à prendre en considération au moment où des décisions ayant trait à votre portefeuille de placements sont prises. Manuvie n'est pas responsable du résultat des décisions prises en fonction des renseignements et des opinions présentés dans cette fiche.
* Les sources peuvent comprendre, notamment, Mercer MPA, Morningstar, Principia et Thomson Baseline.
Tous droits réservés. © 2017 La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers
La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers