

*Rapport annuel
de Gestion
2018*

KATLEYA
Gestion 

www.katleya-gestion.ch

LE MOT DU GÉRANT

Tôt ou tard, la hausse va reprendre ! Corrélié aux fluctuations des marchés financiers, notre sentiment à leur égard est par nature variable. Or, cette défiance semble irrationnelle puisque le contexte, autrement dit l'économie mondiale, se porte plutôt bien. Prenons le cas des Etats-Unis : les salariés renouent avec le marché du travail, les salaires sont à la hausse, le moral des consommateurs est bon, le niveau des investissements se maintient et le climat des affaires frôle un plus haut historique. Ailleurs, la situation s'améliore au Japon et la croissance reprend au Brésil. De multiples cas similaires surviennent régulièrement dans d'autres pays, ce qui a permis au taux de chômage mondial d'atteindre son plus bas niveau historique en 2018 !

Bien sûr, certaines décisions ou situations politico-économiques tels le Brexit, la guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine, la coalition eurosceptique au pouvoir en Italie ou l'affaire Khashoggi impliquant l'Arabie saoudite continuent de bouleverser la sphère financière. Cependant, les phénomènes qui génèrent le plus d'interrogations pour les marchés financiers sont l'assouplissement quantitatif des banques centrales et la remontée des taux d'intérêts. En clair : la fin (a priori) de la « planche à billets », ce qui signifie moins de milliards versés en bourse... Et ça... les marchés financiers n'aiment pas ! Qu'ils se rassurent toutefois, car si une crise éclate demain quelque part, il est fort probable que les banques centrales réimprimeront pour relancer la machine !

Cela étant, notons que Wall Street vient de connaître l'un des marchés haussiers les plus élevés de toute son histoire. Il était par conséquent normal qu'une correction se produise. En effet, la croissance américaine a été de 20% au cours des dix dernières années, soit la moitié de ce qu'elle aurait pu être car les Etats-Unis avaient la faculté de générer davantage de création d'emplois et de hausse de salaires. De plus, ils ont récemment négocié de nouveaux accords commerciaux avec plusieurs pays tels le Mexique, le Canada ou la Corée du Sud, ce qui temporise quelque peu le différend qu'ils entretiennent avec la Chine. Pour l'heure, ces deux pays accusent d'ailleurs un impact limité de leur dispute commerciale, car si oralement la guerre semble déclarée, l'effet direct des taxes annoncées s'avère pour le moment mineur.

STRATEGIE

Katleya Gestion pratique une gestion très active, basée sur un *trading* à court terme et reposant presque exclusivement sur des ETF avec effet de levier. Elle opte pour les ETF qui ont l'avantage d'être très liquides, et dont les coûts de gestion sont inférieurs à ceux des fonds de placement indiciels classiques.

La hausse des taux d'intérêt par la Fed, le recul du dollar américain, le blocage des administrations à Washington lors du troisième *shutdown* s'avèrent une sérieuse menace de ralentissement de l'économie américaine et engendrent la panique des investisseurs sur les marchés.

Ainsi, alors même que l'once était au plus bas depuis 10 ans, notamment mi-août, en raison d'une faible demande (inférieure à 1.000 tonnes sur deux trimestres consécutifs), l'or a profité des incertitudes ambiantes et joué son rôle récurrent de valeur refuge. En décembre 2018, l'once s'est donc affichée à un plus haut depuis 6 mois. Katleya Gestion a donc renforcé sa position sur l'or au quatrième trimestre 2018.

Elle est également positionnée sur des ETF *technologie, biotech, énergie et volatilité des marchés*. Quoi qu'il en soit, Katleya Gestion suit en continu une vingtaine d'ETF sur des marchés porteurs et se trouve ainsi plus réactive pour se repositionner en fonction de l'évolution des marchés.

IMMOBILIER

A en juger par la coalition des presque trois cents maires américains ayant décidé d'honorer les Accords de Paris sur le changement climatique de juin 2017, en dépit de la décision contraire de leur président à cet égard, on observe la croissance de l'importance et de l'indépendance des villes tout autour du globe.

Une part grandissante de la population mondiale vit dans des mégavilles, de São Paulo et ses 12 millions d'habitants jusqu'à la ceinture de Taiheiyō au Japon, mégalopole où vivent près de 105 millions de personnes. Ces villes diverses, moteurs économiques des pays où elles existent, sont aussi en train de devenir des moteurs politiques. Elles s'organisent désormais en réseaux interdépendants, comme le *Global Parliament of Mayors* qui leur a permis d'accumuler suffisamment d'expérience et d'influence pour laisser leur marque dans des arènes internationales telle que la COP24. Ces villes sont

aussi celles qui mènent le progrès technologique et la transition des énergies fossiles aux énergies renouvelables...

D'ailleurs, les nations semblent de moins en moins aptes à relever les défis modernes ; elles ont échoué dans leur résolution de problèmes liés au changement climatique, à la migration, à la répartition des richesses et au terrorisme. Les villes s'avèrent bien plus efficaces pour résoudre des problèmes variés allant d'inondations catastrophiques à la gestion d'une population de réfugiés grandissante. Les Etats, forme dominante d'organisation politique depuis deux siècles seulement, ne disparaîtront pas de sitôt et peut-être jamais entièrement, mais ils continueront à perdre de l'importance par rapport aux mégavilles en cours d'actualisation.

Dans ces mégavilles destinées à grandir, la valeur de l'immobilier sera dictée par l'importance de la ville, et parfois par des problèmes de pénurie de logements comme c'est le cas dans de nombreuses cités autour du globe actuellement.

Aux Etats-Unis, les investisseurs immobiliers ont investi beaucoup d'argent récemment dans les locations immobilières, se concentrant principalement sur des projets haut-de-gamme dans le cœur des zones urbaines. Le résultat en est une surabondance d'unités destinées aux locataires les plus aisés, et une réduction drastique de l'offre pour tous les autres. 537 000 unités en construction ont été recensées cette année, et elles sont disproportionnellement situées dans les zones les plus chères. A l'avenir, le décalage entre l'offre haut-de-gamme et la demande actuelle peut représenter une opportunité ratée d'accommoder un panel de clients plus large.

F O C U S I N V E S T I S S E M E N T S

Au-delà des marchés boursiers, Katleya Gestion donne sa préférence à l'immobilier international qui offre une diversification et des rendements très intéressants à moyen/long terme. Elle confirme ses convictions concernant les secteurs des biens en gestion.

Amérique du Nord

Manhattan

Les prix du marché continuent d'évoluer sainement à la hausse, preuve en est la

vente récente à des prix élevés de trois immeubles locatifs dans la même rue que les investissements de Manhattan que nous avons conseillés à nos clients.

Brooklyn

Bushwick, nichée au cœur de Brooklyn, n'est pas la zone la plus chère de *New York City* mais se propulse vers le haut de la liste plus vite que n'importe quelle autre, à la 90^{ème} place : une hausse extraordinaire par rapport à sa 189^{ème} place l'an passé, son prix moyen pour une propriété ayant progressé de 84% depuis 2008. Subissant un effet de « débordement » des quartiers les plus chers, *Bushwick* se retrouve avec une population plus jeune qui va de pair avec plus d'espaces dédiés à la communauté, contribuant malgré elle à la prise de valeur de l'immobilier local et agrandissant le cœur d'activité de la ville.

Dallas

Entre 2000 et 2015, Dallas n'a construit que 144.000 unités, ce qui signifie que la métropole doit maintenant doubler son rythme de construction pour satisfaire la demande estimée. Il y a certes des signes que la hausse des loyers se ralentit, mais il est fort probable que le marché locatif reste une force dominante à Dallas pendant la majorité de la décennie à venir. A ce titre, selon un récent rapport publié par *Zillow*, la ville de Dallas fait partie du classement des villes dont le marché est stimulé par le développement du secteur de la tech comme par sa place de finaliste dans la "course" lancée par Amazon l'an passé en vue d'établir son nouveau siège social. Elle devrait voir ses prix croître de 10,9% en 2019. Le marché actuel des résidences *multi-family* penche clairement en faveur des vendeurs, et les acheteurs sont prêts à payer le prix fort.

Tampa

L'économie de Tampa est en plein essor : le marché de l'emploi (notamment le secteur des sciences qui n'emploie pas moins de 10 000 personnes) et le tourisme sont en pleine expansion à Tampa. Cette situation favorise la croissance démographique, et par extension le marché de l'immobilier. Les prix de location continuent de progresser, en corrélation avec la hausse des demandes de logement. Les logements vacants devraient se raréfier du fait d'unités nouvellement construites tardant à entrer dans le marché local. Les constructions *vintage* des années 70 et 80 demeurent populaires auprès des locataires en raison des loyers attractifs. Les investisseurs privés régionaux sont les principaux acheteurs actifs à Tampa, visant des rendements plus hauts.

Europe

ROUMANIE (*Judet de Buzay, Massif des Carpates*)

Décorrélés des marchés financiers, l'investissement dans l'exploitation de massifs forestiers de haute qualité constitue un placement tangible et durable, respectueux de l'environnement, et qu'il convient d'apprécier sur le long terme. La forêt constitue en effet une valeur refuge dont le rendement se hisse au second rang, derrière l'or. En Roumanie, la diversité des essences (chêne, hêtre, épicéa,...) répond aux besoins européens et internationaux dans les différents secteurs d'activités industriels liés au bois (bois de chauffage, ameublement, construction). En outre, son prix d'acquisition est très attractif, la densité de bois à l'hectare étant très importante.

Asie-Pacifique

D'une manière générale, l'Asie est l'épicentre d'un boum touristique et économique. Au cours des sept dernières années, l'industrie du tourisme a surperformé par rapport aux autres secteurs, générant US\$7,6 billions 2016 dans le monde, et impactant favorablement l'économie, et c'est en Asie que ce phénomène est le plus flagrant. Une vague croissante de voyageurs en provenance de Chine s'étend sur toute la région, dépensant plus que les ressortissants de toute autre nation. Elle remplit les hôtels, les bus et les bateaux de croisière. La clientèle chinoise fait tourner les aéroports et gares à capacité maximale.

THAÏLANDE (*Bangkok, Pattaya, Koh Samui*)

Grâce à cette position stratégique au cœur de l'Asie du Sud Est, à mi-distance entre l'Inde et la Chine, le pays peut fournir aisément la totalité de la zone ASEAN, soit un marché potentiel de 600 millions de consommateurs. Ouverte sur le monde, la Thaïlande jouit ainsi d'une économie dynamique et résiliente, et son taux de croissance moyen se maintient entre 3 et 4% sur la dernière décennie.

Les moteurs de l'économie sont multiples : le tourisme contribue à hauteur de 15% du PIB, l'agriculture et l'agro-alimentaire à 12% (et mobilise la moitié de la population active). Avec l'Indonésie, la Thaïlande est le premier producteur de l'industrie automobile de la zone ASEAN, et le secteur de la joaillerie représente environ 6% des exportations du pays (1^{er} producteur de bijoux en argent).

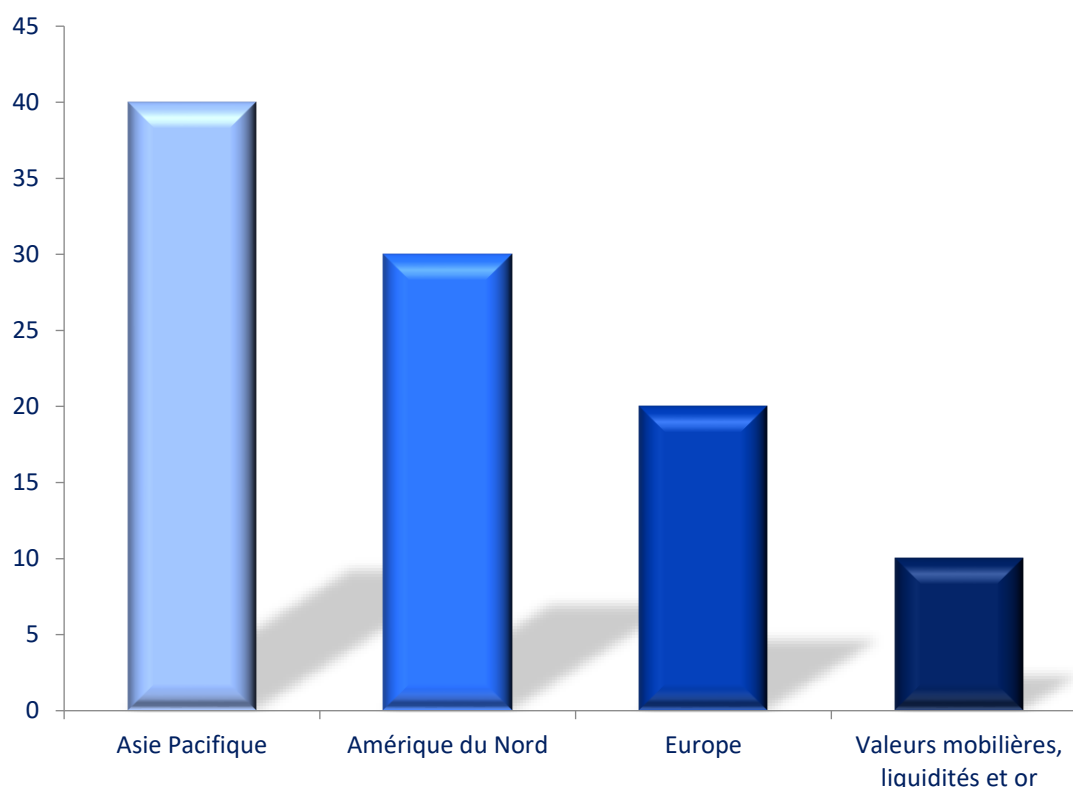
Du point de vue de l'immobilier, elle bénéficie d'une part d'une fiscalité attractive, d'infrastructures de qualité, rapport qualité/prix excellent.

Après déjà des années de croissance, le pays reste attrayant car l'industrie touristique y est forte et peu de raisons laissent envisager la fin de cette tendance.

INDONÉSIE (Bali)

L'Indonésie bénéficie d'un climat économique et politique stables, la plaçant parmi l'une des options d'investissements les plus sûres d'Asie du Sud-est. Le pays continue à gagner en popularité auprès des voyageurs du monde entier et Bali est de loin la destination incontournable. Pour pallier à l'afflux de touristes et à l'activité commerciale florissante, Bali développe sans cesse ses infrastructures. A ce titre, le nouvel aéroport inauguré en 2013 a parfaitement dynamisé l'économie de l'île. Le tourisme chinois représente 21%, l'australien 23%. L'immobilier a vu sa valeur décupler ces dernières années. Par conséquent, la croissance devrait rester vive grâce à la diversité des ressources naturelles, (agricole, énergétiques, minières), à un faible coût du travail et à un tourisme dynamique.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS SOUS GESTION (en %)



A SUIVRE

A Montréal, le marché immobilier demeure abordable mais s'avère de plus en plus prisé en raison de l'accélération de la hausse des prix comme de l'essor remarquable du secteur haut-de-gamme.

Katleya Gestion S.A. est une société de gestion de fortune indépendante, déterminée à orienter ses clients vers le meilleur des perspectives mondiales afin de réaliser pour eux des investissements novateurs adaptés à la conjoncture internationale.

Membre de l'Organisme d'Autorégulation des Gérants de Patrimoine

*Rue du Mont-Blanc 4
CP1148
CH-1201 Genève
Tél. : +41 (0)22 736 36 09
contact@katleya-gestion.ch*

KATLEYA
Gestion 