

## FOCUS 3 : RÔLE MOTEUR DU SECTEUR MANUFACTURIER AU MEXIQUE

Plongez au cœur des économies émergentes

20.12.2016

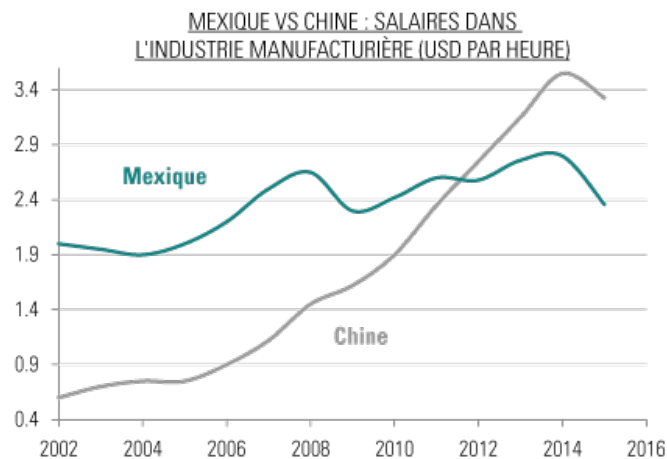
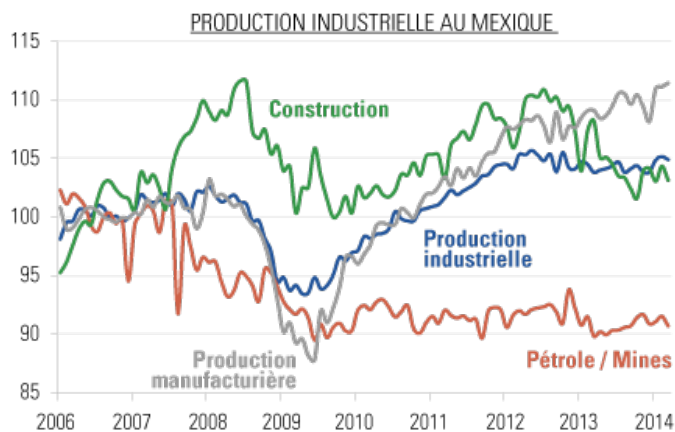


**En 2014, au Mexique, le marché immobilier représentait 12% du PIB du pays.**

Les sociétés de placement immobilier mexicaines, appelées « Fibras », bénéficient de la forte compétitivité du secteur manufacturier, principal moteur de la croissance économique mexicaine. La plupart des loyers (entre 75% et 95%) sont libellés en dollars et, comme les loyers industriels demeurent modérés par rapport au reste de l'Amérique latine, il y a encore un potentiel de croissance considérable dans les années à venir.

L'économie mexicaine a un faible niveau d'endettement et un fort potentiel de développement de ses exportations de biens manufacturés, en raison de la compétitivité des coûts locaux, même par rapport à la Chine, et de sa proximité avec les Etats-Unis. Parallèlement, la volonté du président Peña Nieto de stimuler les investissements d'infrastructures devrait contribuer à l'industrialisation du pays sur le long terme, qui de fait soutiendra le secteur immobilier.

En 2014, au Mexique, le marché immobilier représentait 12% du PIB du pays et l'on prévoit qu'il pèsera 141,9 milliards de dollars en 2018 contre 110 milliards de dollars en 2010, soit une hausse de 30%<sup>(1)</sup>.



Gauche : Carmignac, INEGI, Morgan Stanley Research, 30/06/2015

Droite : Carmignac, Bloomberg, ILO, BLS, SHCP, Morgan Stanley Research, International Monetary Fund, juin 2016

## Notre sélection

### Fibra Macquarie

**Fibra Macquarie** est une société immobilière mexicaine spécialisée dans la location et la gestion de biens immobiliers industriels. Elle détient l'un des portefeuilles les plus importants de biens de ce type, avec 274 propriétés industrielles et 17 propriétés commerciales, avec une forte exposition à l'industrie automobile. La société offre un rendement sur dividende attractif de 8,3% en 2016, qui devrait atteindre 8,9% en 2018. Or, comme la plupart des loyers sont libellés en dollars, c'est l'équivalent d'un rendement sur dividendes supérieur à 8% en dollars. Nous avons acquis une participation dans la société fin 2013, qui fait actuellement partie du portefeuille de **Carmignac Emergents**.

### Fibra Terrafina

En septembre 2013, nous avons acquis **Fibra Terrafina** pour notre Fonds **Carmignac Portfolio Emerging Discovery**. La société gère plus de 200 propriétés industrielles, soit environ 5% du parc immobilier industriel au Mexique.

Terrafina détient des biens de premier choix, relativement récents et voués pour l'essentiel à l'activité manufacturière. Ils se distinguent également par la durée des baux et leur fort taux de renouvellement (près de 91%). Par ailleurs, la société dispose d'une équipe de gestion chevronnée qui a su multiplier les acquisitions relatives.

Terrafina offre des résultats financiers et un bilan robustes ainsi que des rendements sur dividende élevés (estimé à 6,6% en 2016 et 7,8% en 2017). De plus, la société tire parti de la faiblesse du peso mexicain, 97% de ses baux étant libellés en dollars.



## Précédemment

[Focus 1: Pénétration croissante de l'assurance au Brésil](#)

[Focus 2 : Capitaliser sur le développement économique de l'Asie](#)

[Carmignac Emergents](#)

[Carmignac Portfolio Emerging Discovery](#)

[Carmignac Portfolio Emerging Patrimoine](#)

Matériel promotionnel

(1) Sources : Banque mondiale, Oxford Business Group, PWC Research (2014).

Sources : Bloomberg, Banque mondiale, Morgan Stanley 2015  
Fibra Macquarie – sources : Bloomberg, JP Morgan Research, EM Advisors Group, Fitch Ratings, juillet 2016  
Fibra Terrafina – sources : Bloomberg, JP Morgan, Barclays Research, avril 2016

**Ce document ne peut être reproduit en tout ou partie, sans autorisation préalable de la société de gestion. Il ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil en investissement. Les informations contenues dans ce document peuvent être partielles et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. L'étude sur le (ou les) instrument(s) financiers présenté(s) n'a pas été élaborée conformément aux dispositions réglementaires visant à promouvoir l'indépendance des analyses financières. La Société de Gestion n'est pas soumise à l'interdiction d'effectuer des transactions sur l'instrument concerné avant la diffusion de la communication. Cette étude est donnée à titre d'illustration pour mettre en avant certaines valeurs présentes ou qui ont été présentes dans les portefeuilles des Fonds de la gamme Carmignac, elle n'a pas pour objectif de promouvoir l'investissement en direct dans ces instruments. Les portefeuilles des Fonds Carmignac sont susceptibles de modification à tout moment. L'accès aux Fonds peut faire l'objet de restriction à l'égard de certaines personnes ou de certains pays. Ils ne peuvent notamment être offerts ou vendus, directement ou indirectement, au bénéfice ou pour le compte d'une « U.S. person » selon la définition de la réglementation américaine « Regulation S » et/ou FATCA. Les Fonds présentent un risque de perte en capital. Les risques, les frais courants et les autres frais sont décrits dans les DICI (Document d'Information Clé pour l'Investisseur). Le prospectus, DICI, et les rapports annuels du Fonds sont disponibles sur le site [www.carmignac.com](http://www.carmignac.com) et sur demande auprès de la société de gestion. Le DICI doit être remis au souscripteur préalablement à la souscription. • En France et au Luxembourg, les prospectus, DICI, et les rapports annuels des Fonds sont disponibles sur le site [www.carmignac.fr](http://www.carmignac.fr) et sur simple demande auprès de la Société de Gestion. Les DICI doivent être remis au souscripteur préalablement à la souscription. • En Suisse, le prospectus, les statuts, le(s) Key Investor Information Document(s), les rapports annuels et semestriels du Fonds sont disponibles gratuitement auprès de notre représentant et agent payeur en Suisse CACEIS (Switzerland) SA, Route de Signy 35, P.O. Box 2259, CH-1260 Nyon. • En Belgique, ce document n'a pas été soumis à la validation de la FSMA. Il est destiné aux professionnels uniquement. Les prospectus, DICI, et les rapports annuels des Fonds sont disponibles sur le site [www.carmignac.be](http://www.carmignac.be) et sur simple demande auprès de la Société de Gestion. Les DICI doivent être remis au souscripteur préalablement à la souscription.**

