

La diversification nous a permis de résister



Excellents depuis le début de l'année, vos fonds ont bien résisté en juillet (-4,9%, contre -10,14% pour l'indice Epra

Europe), mais ils n'ont pas profité de la reprise fin août. Pour quelles raisons?

● Notre bonne résistance tient essentiellement à notre philosophie d'investissement et la correction évoquée n'est pas différente de celle des marchés. Nous nous intéressons en effet à l'ensemble de la chaîne de l'immobilier de l'espace européen et nous couvrons donc des secteurs comme la construction, les infrastructures, la gestion immobilière, etc. Cette stratégie reflète la diversi-

fication des activités opérée dans certaines entreprises. Mais un segment de notre univers peut temporairement diverger d'un mouvement d'ensemble; c'est le cas du segment constructions lourdes qui, curieusement, a sous-performé cet été alors que les carnets de commandes sont pleins.

Cela remet-il en cause la philosophie de votre gestion, et notamment la diversification de votre portefeuille?

● Au contraire. Notre modèle a été testé sur de longues périodes, comprenant des crises boursières. Nous avons un canevas constitué par notre univers d'investissement et nous suivons de près l'actualité et les perspectives des entreprises

pour pouvoir modifier nos pondérations sectorielles et géographiques. C'est sur la durée que peut s'apprécier cette approche.

Etes-vous inquiet quant à l'évolution du secteur immobilier en France?

● L'immobilier physique continue, pour des raisons structurelles, d'être florissant. Pour le reste, il y a bien eu correction, amplifiée par la crise américaine des *subprimes*. Cela dit, le marché revient à des cours proches des valorisations et se stabilisera lorsque sera rétabli un écart minimal entre les rendements et les taux obligataires. L'immobilier reste une classe d'actif essentielle qu'il faut apprécier dans sa diversité. C'est ce que nous faisons ●



L'Asie dope les fonds luxembourgeois

● Depuis le début de l'année, les fonds de droit luxembourgeois affichent un recul de 9,55%, contre 11,84% pour ceux de droit français. Avantage Luxembourg, donc, obtenu grâce aux fonds investis exclusivement sur l'Asie. Au 31 août, les quatre meilleurs fonds depuis le 1^{er} janvier 2007 sont tous investis sur cette région et affichent des gains entre 9,78 et 1,73%.

Logements et bureaux, actifs de long terme

● Voilà qui plaira sans doute aux Français, très attachés à la pierre: une étude de l'IEIF parue en juin confirme que l'immobilier est un placement performant sur le long terme. Ainsi, sur les vingt dernières années – comprenant la crise immobilière des années 1990 et celle boursière des années 2000 –, le logement, les sociétés foncières et les bureaux sur lesquels les fonds investissent affichent des taux de rendement de 10,9 et 6% respectivement. A noter que seules les actions font jeu égal avec les logements (10%).

Collecte en berne

● Le recul des performances moyennes de la catégorie depuis janvier 2007 (-13,1%) a entraîné un mouvement de défiance des investisseurs. D'où une collecte nette négative depuis le début de l'année de près de 1,5 milliard d'euros. Sur les deux mois d'été, la décollecte nette a atteint 490 millions d'euros. Si le fonds indiciel Balzac Real Estate Index a perdu plus de 160 millions d'euros sur les huit premiers mois de l'année, le fonds Agfimo a enregistré des souscriptions nettes de 7 millions d'euros.

Volatilité divisée, performance décuplée!

BALZACREAL ESTATE EUROPE INDEX

Performance 2007 : -20,03%

Performance sur 3 ans : -

Volatilité sur trois ans : -

Encours : 83 millions d'euros

Frais : entrée : 5% au maximum ; sortie : 0,3% ; gestion : 1% au maximum

Souscription mini. : 1 part (241,8 euros)



Fonds indiciel intégrant le marché britannique, Balzac Real Estate Europe Index a suivi son indice de référence, baissant de 7,2% en juillet, avant de progresser en août (2,62%). En 2007, le fonds est l'un des plus volatils de la catégorie (20,01) pour une perte de 20,03%.

PALATINE IMMOBILIER

Performance 2007 : -1,8%

Performance sur 3 ans : 87,7%

Volatilité sur trois ans : 11

Encours : 27 millions d'euros

Frais : entrée : 4% au maximum ; sortie : aucun ; gestion : 1,25% au maximum

Souscription minimale : 1 part (83 euros)



Mal classé en raison de la prudence de son gérant, convaincu de la survalorisation de nombreux titres, ce fonds a pris sa revanche en 2007. Par rapport à Balzac Real Estate Europe Index, il est 2 fois moins volatil et... 10 fois plus performant (-1,8%)!