

## DANS CE NUMÉRO

**01.** Les infrastructures cotées et l'inflation  
*pages 1-2*

**02.** SCPI en démembrement : un mécanisme patrimonial adapté à la préparation de la retraite et à la transmission du patrimoine  
*pages 3-4-5*

**03.** Les obligations « Investment Grade », une opportunité d'investissement *pages 6-7*

**04.** Découvrez les avantages du Private Equity, le point de vue de Renaud Dutreil, ancien ministre  
*Pages 8-9*

## INVESTISSEMENT THEMATIQUE

### 01. Les infrastructures cotées et l'inflation



© Gabor Koszegi on Unsplash

*Les infrastructures occupent une place prépondérante dans nos sociétés modernes et constituent le fondement de l'économie mondiale. Elles peuvent offrir une exposition aux tendances de croissance structurelle à long terme, notamment les énergies renouvelables, les transports propres et la connectivité numérique. Les flux de trésorerie stables et croissants généralement générés par cette classe d'actifs peuvent ainsi jouer un rôle tout aussi essentiel dans les portefeuilles des investisseurs.*

Pour davantage d'informations sur les termes financiers utilisés dans cet article, consultez [ce glossaire](#)

Quelle flambée des prix en un an ! Alors qu'au printemps 2021, l'inflation était considérée comme un phénomène temporaire et peu inquiétant, il est bien difficile en 2022 d'ignorer la douloureuse augmentation des prix à la consommation. Si, en avril 2021, les économistes interrogés par l'agence Reuters prévoient une inflation en 2022 de quelque 2% aux États-Unis et de l'ordre de 1,5% dans la zone euro, ces mêmes prévisions ont respectivement grimpé à 8% et 7,5%.

#### Une protection contre l'inflation ?

Ce contexte de pression inflationniste a également fait ressentir ses effets sur les marchés actions, ces derniers

ayant anticipé une inflation non plus passagère, mais durable et plus élevée. Les investisseurs recherchent en effet des actifs susceptibles de mieux résister à l'effet destructeur d'une hausse généralisée des prix. Les infrastructures ont ainsi récemment fait l'objet d'une attention accrue.

Lorsque les projets étaient soigneusement sélectionnés, investir dans les infrastructures a historiquement pu permettre de se protéger de l'inflation. Nombre de revenus générés par ces actifs sont en effet indexés sur les prix à la consommation, que ce soit par la réglementation locale, par les contrats ou par les accords de concession.

### Les infrastructures, qu'est-ce c'est ?

Les infrastructures désignent de manière générale les actifs associés à la fourniture de services essentiels au fonctionnement optimal de la société. Il s'agit d'actifs physiques dont nous dépendons tous au quotidien, que ce soient des services publics qui nous fournissent de l'électricité et de l'eau potable, ou encore le secteur des transports (autoroutes, ports, aéroports et transports en commun), etc. Ils peuvent également être de nature sociale (écoles, hôpitaux, stades...) mais aussi technologique (liés à la communication ou aux transactions).

Les entreprises concernées présentent généralement les caractéristiques suivantes :

- Des actifs de longue durée régis par des contrats à long terme ;
- Des revenus indexés à l'inflation ;
- Des flux de trésorerie stables et croissants.

De nature relativement prévisible, ces flux de trésorerie semblent adaptés aux investisseurs à long terme à la recherche de sources de revenus réguliers et croissants. Leur valeur en capital est par ailleurs potentiellement soutenue par des actifs physiques.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

### Une volatilité orientée à la hausse

L'autre sujet inquiétant actuellement pour les investisseurs est celui de la volatilité. En plus de l'immense tragédie humaine qu'elle provoque, la guerre de la Russie en Ukraine est le principal facteur à l'origine du regain de volatilité sur les marchés financiers.

Le risque d'une dépendance excessive à l'égard du gaz russe a brutalement été mis en lumière, non seulement parce qu'il s'agit d'une matière première politisée, contrôlée par un régime imprévisible, mais aussi parce que le gaz est transporté dans des réseaux de gazoducs à travers la zone sensible d'Europe orientale. La flambée des prix mondiaux du gaz naturel, qui suit la décision de Moscou de fermer le robinet des approvisionnements de différents pays, n'est qu'un exemple de la manière dont les décisions politiques du Kremlin peuvent profondément influencer les marchés internationaux.

Les infrastructures ont, au cours des deux dernières décennies, offert une certaine protection contre la volati-

lité, selon les données de la Global Listed Infrastructure Organisation (GLIO, organisme s'employant à mieux faire connaître cette classe d'actifs auprès des investisseurs).

L'une des raisons pour lesquelles les infrastructures cotées offrent généralement une volatilité inférieure à celle de l'ensemble du marché pourrait être la plus grande prévisibilité des bénéfices des entreprises de cette classe d'actifs par rapport aux actions internationales en général et même aux sociétés d'investissement immobilier cotées. Ce qui, même en période d'incertitude, facilite une évaluation plus précise de la valorisation des actifs.

### La transition vers le « net zéro carbone »

Autre point notable, les infrastructures sont les principales bénéficiaires des plans de relance post-pandémiques au niveau mondial. Ainsi, rien qu'aux États-Unis, un programme de 1 200 milliards de dollars vise à moderniser et développer les infrastructures américaines. L'Union européenne a quant à elle adopté l'ambitieux pacte vert qui vise à atteindre la neutralité carbone en 2050, en promouvant notamment les énergies renouvelables et les transports propres.

Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) gagnant en importance aux yeux des investisseurs et des gérants de portefeuille, les actifs d'infrastructure tels que ceux qui contribuent à la transition vers les énergies renouvelables sont de plus en plus prisés. Selon une étude mondiale de Morgan Stanley, 50 000 milliards de dollars d'investissements seront nécessaires pour parvenir au « net zéro » d'ici 2050. En présupposant que seule une partie de ces investissements verra finalement le jour, les infrastructures offrent potentiellement des opportunités à long terme que les investisseurs pourraient chercher à exploiter compte tenu du caractère essentiel qu'elles revêtent pour la décarbonation.

Via le recours à des formes de production d'énergie plus propres, ainsi que la réduction ou la capture des émissions de carbone existantes, le secteur des infrastructures est en effet un facilitateur de la transition vers un monde « zéro émission nette ». Les groupes d'infrastructure qui utilisent des carburants renouvelables ou des carburants de transition comme le gaz naturel, ainsi que ceux qui développent déjà les carburants de demain comme l'hydrogène, jouent selon nous un rôle crucial dans la transition énergétique.

### D'autres vents porteurs ?

Parmi les autres raisons de l'intérêt que nous portons à cette classe d'actifs, nous pensons que les infrastructures cotées sont de potentiels bénéficiaires de tendances structurelles, telles que l'essor du numérique lié à la transformation digitale de nos sociétés ou l'accroissement démographique mondial. Il s'agit là de vents porteurs qui, selon nous, sont appelés à souffler durant plusieurs décennies. Dans cet environnement, nous nous montrons extrêmement optimistes à l'égard des opportunités à long terme des infrastructures cotées.

*Nous ne sommes pas autorisés à donner des conseils financiers. En cas de doute quant à la pertinence de votre investissement, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller financier.*

*Ce document financier promotionnel est publié par M&G Luxembourg S.A. Siège social : 16, boulevard Royal, L-2449, Luxembourg.*

## 02. SCPI en démembrement : un mécanisme patrimonial adapté à la préparation de la retraite et à la transmission du patrimoine



© Nattanan\_Kanchanaprat / Pixabay

*Financer sa retraite au fil de l'eau est plus que jamais une nécessité, avec les incertitudes qui planent sur leur régime de retraite par répartition. Investir dans une SCPI en démembrement temporaire, en acquérant uniquement la nue-propiété des parts de SCPI, s'avère être un moyen de détention adapté à la préparation de sa retraite, tout en protégeant son conjoint et en optimisant la transmission de son patrimoine. Explications d'AESTIAM, expert en gestion de SCPI.*

Si la population française continue de croître, elle vieillit davantage. Les chiffres sont là : en 1950 il y avait 7 « actifs » pour 2 retraités, alors qu'aujourd'hui le rapport n'est plus que de 2 pour 1 et tend vers l'égalité à horizon 2060, avec une prévision de 7 pour 6... Sans compter que le montant de la pension de retraite est au mieux égal à 50% du dernier revenu professionnel, tandis que celui de la pension de réversion versée au conjoint survivant en cas de décès est encore divisé par deux, soit 25% du montant

du dernier revenu touché par le défunt conjoint. Pourtant, si les revenus baissent de façon drastique lors du départ à la retraite, les charges du foyer, seul ou à deux, restent identiques. Deux éléments factuels qui nous imposent de capitaliser tout au long de notre vie professionnelle afin de disposer d'un flux de revenus réguliers lors de son départ en retraite tout en protégeant son conjoint.

Prenons l'exemple d'un chef d'entreprise ou d'une profession libérale (médecin, expert-comptable...) avec un TMI (Taux Marginal d'Imposition) élevé et dont les revenus professionnels sont annuellement fluctuants. Son objectif : disposer lors de son départ en retraite d'un patrimoine lui générant un flux de revenus complémentaires, dans un cadre fiscal optimisé. Dans un tel cas, l'achat de parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) en nue-propiété, dont la durée du démembrement collera à sa date de départ en retraite, est une solution particulièrement bien adaptée.

Les SCPI de bureaux ont distribué un dividende courant (contrepartie des loyers encaissés) de 4,5% en moyenne au cours de ces dernières années. Elles s'avèrent donc être un support d'investissement intéressant à détenir lors de son départ à la retraite dans l'objectif de percevoir un complément de revenus.

En effet, en cas de démembrement temporaire, au terme de la durée définie contractuellement, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire devient plein-propiétaire du bien. Il peut donc en disposer librement et désormais percevoir les dividendes. De plus, lorsque l'usufruit s'éteint (fin du démembrement temporaire ou décès de l'usufruitier), alors celui-ci rejoint la nue-propiété sans aucun frottement fiscal.

Par ailleurs, l'acquisition de parts de SCPI en nue-propiété se fait avec une décote avantageuse. La nue-propiété s'assimilant à une renonciation à percevoir des revenus sur une période donnée, elle subit une décote par rapport à la valeur en pleine-propiété. En résumé : nue-propiété = pleine-propiété - usufruit.

### Optimiser le flux de revenus complémentaires à terme

Prenons l'exemple d'un épargnant, aujourd'hui âgé de 50 ans et soucieux de voir son train de vie ne pas être trop amputé lorsqu'il cessera son activité. Il dispose d'une capacité d'épargne déterminée avec l'aide de son conseiller et qui évolue annuellement (dividendes distribués, bons, BNC...). Avec cette somme, il va pouvoir acquérir des parts de SCPI en nue-propiété dont la durée du démembrement sera égale chaque année à la différence entre la date d'achat et la date de départ en retraite (65 ans). Retrouvons les différents scénarios dans le tableau qui suit.

### Un revenu complémentaire dans un cadre fiscal optimisé

En achetant au fil de l'eau des parts en SCPI en nue-propiété, notre épargnant profitera pleinement de l'effet de levier généré par la décote (liée au fait de renoncer pendant une période donnée à percevoir des revenus.) En parallèle, ce mécanisme permet un gain fiscal (par rapport à un achat en pleine-propiété) non négligeable, dû au fait de ne pas encaisser de revenus. Sans oublier que le nu-propiétaire n'est pas soumis à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

				Nombre de parts acquises annuellement		
Durée avant le départ en retraite	Montant à investir [1]	Valeur de la nue-propiété en % [2]	Valeur de la part en pleine-propiété [3]	si achat en pleine-propiété [4] = [1] ÷ [3]	si achat en nue-propiété [5] = [1] ÷ ([3] x [2])	
15 ans	20 000 €	61,0 %	1 000 €	20 parts	33 parts	
14 ans	30 000 €	62,5 %		30 parts	48 parts	
13 ans	10 000 €	64,0 %		10 parts	16 parts	
12 ans	75 000 €	65,5 %		75 parts	115 parts	
11 ans	25 000 €	67,0 %		25 parts	37 parts	
10 ans	30 000 €	69,0 %		30 parts	43 parts	
9 ans	50 000 €	71,0 %		50 parts	71 parts	
8 ans	70 000 €	73,5 %		70 parts	95 parts	
7 ans	60 000 €	76,0 %		60 parts	79 parts	
6 ans	50 000 €	79,0 %		50 parts	63 parts	
5 ans	40 000 €	82,0 %		40 parts	49 parts	
4 ans	30 000 €	85,0 %		30 parts	35 parts	
3 ans	10 000 €	88,5 %		10 parts	11 parts	
Somme des parts acquises au fil des ans				500 parts	695 parts	

De façon concrète, au terme de la période du démembrement, le gain généré versus un achat effectué en pleine-propriété, est de 195 parts soit un écart de +40%. Ce delta se retrouve également entendu dans le montant des revenus à percevoir lors du départ en retraite, date à laquelle l'usufruit rejoint la nue-propriété (22 500 € pour des achats réguliers en pleine-propriété contre 31 275 € pour des achats réguliers en nue-propriété). Ce n'est qu'à partir du moment où l'épargnant encaissera un revenu régulier que l'impôt sur les revenus sera dû, avec toutefois un TMI moindre du fait du départ en retraite. Ainsi, lorsqu'il devient plein-propiétaire des parts, notre investisseur solutionne sa problématique de perception d'un revenu complémentaire dans un cadre fiscal optimisé.

### Transmettre en protégeant son conjoint

Si, en parallèle, notre jeune retraité souhaite transmettre son patrimoine dans des conditions avantageuses, il lui est tout à fait possible de faire la donation de la nue-propriété de ses parts à ses enfants et petits-enfants. Donner de son vivant est toujours intéressant car les éventuels Droits de Mutation à Titre Gratuit (DMTG) dus par le donataire (celui qui reçoit) peuvent être pris en charge par le donateur (celui qui donne) sans que cela soit considéré comme une donation supplémentaire. Par ailleurs, et selon l'âge du donateur, il y a la possibilité de bénéficier de réduction des DMTG (50% d'abattement si le donateur a moins de 70 ans lors de la donation).

Ce mécanisme permet également de protéger son conjoint en cas de prédécès et notamment les épouses dont l'espérance de vie est de 15 ans supérieure à celle des hommes à âge égal. Afin de réaliser cet objectif, cette donation devra être réalisée par devant notaire. Ce dernier intègrera dans son acte de donation une clause d'usufruit successif sur les parts. En cas de décès de l'usufruitier, son usufruit ne s'éteindra pas mais sera transmis automatiquement au bénéficiaire de la réversion désigné. Cette transmission, dès lors que le nouvel usufruitier est le conjoint ou le pacsé, se fera sans frottement fiscal. Ce ne sera qu'au décès du nouvel usufruitier que les nus-propiétaires recouvreront alors la pleine-propriété de leurs parts.

## Un mode de transmission adapté à la préparation de la retraite

Les SCPI acquises en nue-propriété permettent ainsi à tout un chacun de se constituer un capital dans des conditions financières et fiscales avantageuses et ainsi de bénéficier de revenus stables lors du départ en retraite. En parallèle, tout jeune retraité pourra s'il le souhaite transmettre son patrimoine dans des conditions avantageuses, mais également protéger son conjoint. La SCPI est donc un outil patrimonial aux multiples facettes permettant de répondre à des objectifs patrimoniaux variés.

### Définitions

**Une SCPI** est un organisme de placement collectif qui collecte des fonds apportés par des investisseurs particuliers afin d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier (bureaux, commerces...). En contrepartie de cet investissement, les épargnants reçoivent des parts sociales leur donnant droit à percevoir un dividende soumis à la fiscalité des revenus fonciers (imposition à l'IRPP).

En droit français, il est possible de **démembrer la pleine-propriété** d'un bien selon deux droits différents :

- **L'usufruit** qui permet de jouir de ce bien (droit d'usage et d'habitation pour un logement ou de percevoir les revenus générés par un produit d'épargne). L'usufruit peut être viager ou temporaire (pour une période définie).
- **La nue-propriété** (droit de propriété du bien). Annuellement, les Sociétés de gestion de parts de SCPI déterminent la valeur de la nue-propriété des SCPI qu'elles gèrent.

**SCPI en démembrement temporaire de propriété:** en achetant la nue-propriété temporaire de parts de SCPI, l'investisseur ne perçoit pas revenu pendant la durée de démembrement choisie, mais profite d'une décote sur le prix de la part selon la durée du démembrement.

### Mentions légales :

*Précautions : Une convention de démembrement matérialise les engagements de chacun et il convient de s'assurer que la constitution du démembrement de propriété s'inscrit dans le cadre d'objectifs conciliables. Les droits démembres sont indépendants l'un de l'autre, ainsi ni l'usufruitier, ni le nu-propiétaire ne peuvent procéder seuls à la vente du bien démembre. L'accord des deux est obligatoire pour céder la pleine-propriété du bien.*

*Nous vous conseillons dans tous les cas de toujours vous faire accompagner par des professionnels de patrimoine.*

**Risques des SCPI :** Si l'investissement en démembrement par le biais d'une société civile de placement immobilier comporte des attraits, les SCPI ne sont pas dénuées de risques. En effet, ni le rendement ni le capital de la SCPI ne peuvent faire l'objet d'une garantie puisqu'ils sont dépendants du marché de l'immobilier. Par ailleurs, investir dans une SCPI a un coût. Vous devez notamment vous acquitter de frais d'entrée (entre 5% à 12% de la valeur de votre part) ou de frais de gestion (entre 8% et 10% de vos dividendes).

**A propos d'AESTIAM :** AESTIAM est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers. Forte d'une expertise de plus de 30 ans et composée d'une équipe de 40 professionnels expérimentés, AESTIAM intègre l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Investissement, Fund Management, Asset Management et Property Management). AESTIAM gère aujourd'hui 5 SCPI représentant une capitalisation de près de 1,2 milliard d'euros. Ces SCPI sont détenues par 18 000 associés, avec près de 500 actifs immobiliers sous gestion (bureaux, commerces, hôtels) pour un total de plus de 430 000 m<sup>2</sup>. Plus d'informations sur <https://www.aestiam.com/>

### 03. Les obligations « Investment Grade », une opportunité d'investissement



© Photo de Pixabay

*Au point le plus bas de l'année 2022, en juin, le marché des obligations d'entreprise avait fléchi de plus de -16% depuis le 1er janvier, la pire performance semestrielle jamais observée depuis la création des indices. Cette baisse considérable s'explique par le contexte inflationniste, le conflit en Ukraine, les secousses macroéconomiques et le resserrement des politiques monétaires opéré par les Banques Centrales. Les obligations Investment Grade, désignées comme les obligations des émetteurs les mieux notés par les agences de notation, n'ont pas été épargnées par les tensions ressenties sur le marché des taux. Ainsi, le prix de ces obligations de « grande qualité » se trouve actuellement largement en dessous de leur prix de remboursement. Point de vue de Tailor Asset Management.*

En gardant à l'esprit que le risque principal lié à une obligation est le risque de non-remboursement (ou défaut), on intègre également que celui-ci est quasi inexistant pour les obligations qualifiées « Investment Grade », notées par les agences de notation entre AAA, la meilleure note, et BBB-, par opposition aux obligations dites « High Yield », aux notations inférieures ou égales à BB.

Bien que les obligations « High Yield » puissent offrir des perspectives de rendement plus attractives, celles-ci requièrent en échange une acceptation du risque de défaut potentiel plus élevé. Si 99,6% des émetteurs notés BBB le 1er janvier 2017 ont pu échapper à un défaut sur les cinq années suivantes, ce n'était le cas que pour 50% des émetteurs notés CCC/C. Nombre d'investisseurs tendent à se focaliser sur le rendement sans toujours bien intégrer le fait que les défauts ne sont pas que des accidents lorsque l'on investit sur les obligations « High Yield » dont la note est dégradée.

#### Des contextes de marché propices à l'Investment Grade

Dans les contextes de marché les plus volatils et les périodes d'incertitude comme celle que nous traversons actuellement, le marché obligataire « Investment Grade » a souvent fait office de refuge. En effet, les investisseurs sélectionnant ce type de placement ne s'exposent pas au risque de défaut plus présent sur le marché des obligations « High Yield », les obligations « Investment Grade » offrent la quasi-garantie de retrouver, dans le pire des scénarios, le montant du remboursement de l'obligation à sa date d'échéance. Cela permet donc, dans les périodes baissières des marchés obligataires, de connaître à une date précise le prix de l'obligation. D'un point de vue historique également, la volatilité observée sur les marchés obligataires « Investment Grade » est largement inférieure à celle des indices actions. Cela permet de traverser les périodes de tensions avec un risque de perte inférieur.

Le contexte incertain et les inquiétudes inflationnistes forcent les Banques Centrales à naviguer à vue, celles-ci n'ayant que peu de visibilité. En voulant combattre l'inflation à tout prix, ces dernières n'ont pas d'autres choix que d'opérer un resserrement monétaire significatif que la Banque Fédérale Américaine (Fed) et la Banque Centrale Européenne (BCE) ont déjà largement entamé. En Europe, c'est un nouveau relèvement des taux directeurs de 75 points qui a été décidée le 8 septembre 2022, la hausse des taux opérée par les Banques Centrales ayant pour impact direct et mécanique de faire baisser le prix des obligations. Cependant, cette hausse des taux permet également de dégager plus de revenu des obligations et de mieux évaluer le rendement à terme. Les risques de baisse étant toujours présents, la période nous incite également à privilégier la qualité et sélectionner attentivement les émetteurs.

## Une sélection rigoureuse et judicieuse des émetteurs

Pour **Tailor Asset Management**, la meilleure chose à faire dans ce contexte est de sélectionner des obligations dont le prix est largement décoté sans toutefois s'exposer au risque de défaut en préservant la grande qualité des émetteurs. Cette stratégie permettra donc de profiter pleinement du rebond, lorsque le contexte sera plus favorable ou, au plus tard, lors du remboursement des obligations.

Pour illustrer la stratégie, aujourd'hui les obligations « Investment Grade » sélectionnées au sein du portefeuille du fonds **Tailor Crédit Rendement Cible** cotent en moyenne autour de 84% de leur prix de remboursement, ce qui paraît injustifié pour des obligations émises par des entreprises dont la solidité financière et la capacité de remboursement des obligations émises ne sont en aucun cas remises en cause.

Aujourd'hui, le marché obligataire « Investment Grade » offre des perspectives de rendement intéressantes et une réelle opportunité d'investissement compte tenu de la valorisation de ses actifs. En connaissant la durée restante jusqu'au remboursement de l'obligation, on peut savoir le rendement potentiel du titre obligataire durant la période le séparant de sa date de remboursement. Les marchés « Investment Grade » étant injustement décotés dans ce contexte flou instauré principalement par le resserre-

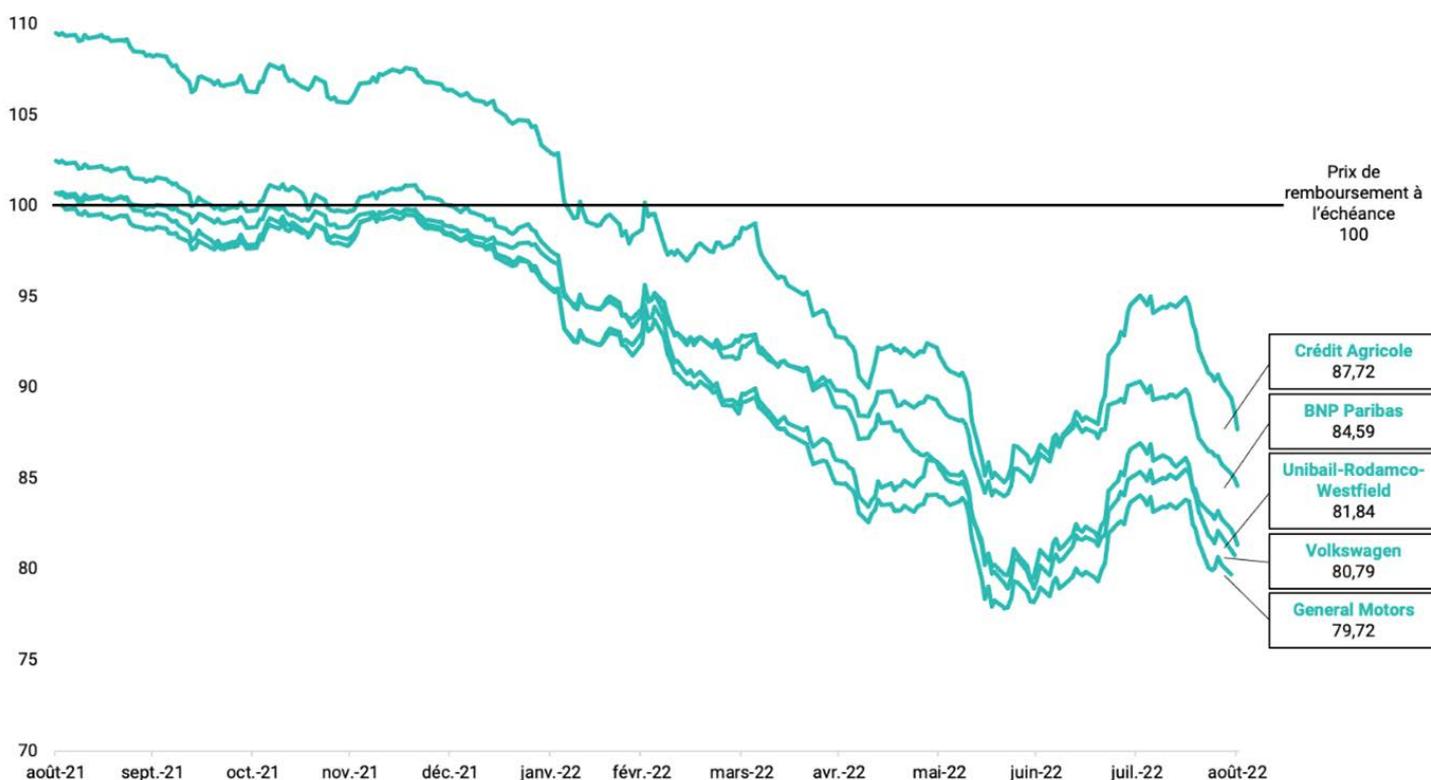
ment des politiques monétaires des Banques Centrales, il constitue aujourd'hui un point d'entrée stratégique pour les investisseurs.

En conséquence, **Tailor Crédit Rendement Cible** a ajusté son portefeuille afin d'être capable de profiter pleinement du rebond obligataire qui s'opérera tôt ou tard, la remontée des taux offrant des perspectives intéressantes sur le marché. L'objectif du fonds étant d'offrir une performance équivalente à celle des obligations « High Yield » dans le temps tout en préservant la qualité des obligations détenues, celles-ci étant toutes notées « Investment Grade ».

Enfin, il existe une autre perspective intéressante sur le marché obligataire : les craintes des entreprises concernant un éventuel ralentissement de la croissance économique dans les mois à venir les poussent à renforcer leurs liquidités. Un nombre important d'obligations ont donc été émises sur le marché primaire ces dernières semaines, offrant aux investisseurs de nouvelles opportunités de rendement et de diversification des portefeuilles.

Pour conclure, bien qu'un certain nombre de tensions persistent sur les marchés obligataires, celui de l'Investment Grade constitue une belle opportunité d'investissement à ce jour, sa baisse n'étant pas liée à une dégradation de la qualité des émetteurs mais bien à la dégradation du contexte dans lequel ils évoluent.

## Exemples d'obligation «Investment Grade» présentes dans le fonds Tailor Crédit Rendement Cible



### Mentions légales :

Rédaction achevée le 9 septembre 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les opinions et analyses contenues dans le présent document reflètent le point de vue de la société de gestion mais n'ont aucune valeur contractuelle et ne constituent pas une recommandation d'investissement ou un conseil boursier.

Tailor Asset Management, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 344 965 900, au capital social de 3 276 120 €, ayant son siège social au 23, rue Royale, 75008 Paris. Société de Gestion de Portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro G.P.90031. Intermédiaire en assurance immatriculé auprès de l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurances sous le numéro 11061785 (site : [www.orias.fr](http://www.orias.fr)). Les informations relatives au traitement des réclamations sont disponibles sur simple demande ou à cette adresse : [www.tailor-am.com](http://www.tailor-am.com)



## 04. Découvrez les avantages du Private Equity



Renaud Dutreil, ancien ministre, Président Mirabaud Private Equity

Rarement les épargnants auront vécu une période aussi complexe que celle que nous connaissons actuellement. Les taux d'intérêt historiquement bas, même s'ils remontent, et la volatilité des marchés actions sont accentués par les risques à venir de crise économique et l'incertitude géopolitique. Le besoin de se tourner vers des placements alternatifs afin de diversifier ses investissements, apparaît alors comme une nécessité. Le Private Equity peut être un vrai moteur de performance, à condition de faire un placement au risque maîtrisé et parfaitement analysé en amont. Depuis quelques années, les investisseurs privés s'intéressent de plus en plus aux actifs non cotés en bourse. Depuis 2011, les investisseurs institutionnels ont fortement renforcé leur exposition à ce type de placement. C'est aujourd'hui au tour des épargnants individuels de s'intéresser à ces nouvelles offres. Renaud Dutreil, ancien ministre, Président Mirabaud Private Equity, apporte son éclairage.

### Le Private Equity : un investissement rationnel dans l'économie réelle

La demande pour les fonds de Private Equity est en constante hausse. La même tendance s'observe chez les fonds de pension européens dont les avoirs investis sur le non coté ont été considérablement renforcés dans les allocations d'actifs, passant de quelques pourcents à plus de 10% aujourd'hui (sources internes).

L'épargnant individuel s'inscrit aussi dans ce mouvement. Notamment parce que les marchés actions cotées sont souvent perçus comme opaques et complexes. Les corrections ou les plus-values ne semblent pas toujours se faire sur le résultat propre des entreprises, mais sur des facteurs aléatoires ou des événements connexes. On le voit bien depuis que les événements de nature géopolitique affectent profondément l'évolution des marchés.

On peut alors se demander comment réaliser un investissement réfléchi dans des entreprises, alors que le marché semble perdre la boussole, ou en tout cas s'éloigner de la valeur intrinsèque, présente et future, d'une entreprise donnée.

#### Pourquoi investir en Private Equity ?

Investir en Private Equity, c'est placer son argent dans un actif sous-jacent (société non cotée au capital de laquelle nous prenons une participation) connu que l'on peut précisément analyser. On peut déterminer objectivement les principaux facteurs de risque et de réussite, à travers les hommes, le projet d'entreprise et le marché. Mieux connaître son sous-jacent permet de mieux accepter la part d'incertitude en analysant le placement Private Equity

#### Qu'est-ce que le Private Equity ?

Le Private Equity (ou capital investissement) consiste à investir dans des titres de sociétés non cotées en bourse (ou actifs sous-jacents), en quête de fonds pour se développer. La différence essentielle avec le coté tient à la liquidité de l'investissement.

En plaçant son argent dans des actions, des obligations ou des parts d'OPCVM (Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), un épargnant peut généralement s'en désengager à tout moment. Ce n'est pas le cas avec les fonds non cotés où il faut attendre l'échéance, à moyen ou long terme.

sous les deux angles de la rentabilité et du risque.

#### Les rendements d'un fonds de Private Equity

Sur la base des fonds déjà débouclés, on peut affirmer que les résultats sont souvent meilleurs en moyenne que ceux de la bourse et de l'immobilier. Ce surcroît de rendement qu'offre un actif de Private Equity tient aussi à deux particularités : le prix d'achat est souvent moins spéculatif que celui des actifs cotés et les gestionnaires d'actifs non cotés ont plus de leviers pour optimiser la performance, avec une participation active sur la stratégie des entreprises.

Enfin, il est clair que les bonnes équipes de Private Equity ne se contentent pas d'analyser les entreprises dans lesquelles elles investissent, mais elles apportent une contri-

bution à leur développement. C'est dans cet esprit que j'ai créé le fonds « **Mirabaud Patrimoine Vivant** » (fonds de droit français fermé à la souscription) : chaque entreprise dont nous sommes actionnaires bénéficie de notre soutien actif, de notre réseau, de nos analyses stratégiques ainsi que de nos conseils. Nous avons avec les dirigeants des relations quotidiennes et très tournées vers l'opérationnel. Au cours de la crise du COVID, notre soutien non seulement financier mais psychologique a été très utile aux dirigeants, à leurs équipes et aux entreprises.

Il y a cinq siècles, le tandem « explorateur-armateur » a changé la face du monde. Aujourd'hui, le tandem « entrepreneur-investisseur » est également à l'origine de la transformation d'une large part de notre économie et de la diffusion de l'innovation. Le non coté constitue un univers très diversifié, proposant donc une multitude d'opportunités et un large éventail de choix. Il existe en réalité deux grandes possibilités : monter au capital en devenant copropriétaire d'un actif, ou financer une entreprise via de la dette obligatoire des fonds propres.

### Faire le bon choix des entreprises accompagnées

Sans être exhaustif, l'investisseur aura essentiellement le

choix entre trois possibilités pour un actif de Private Equity :

- Le capital-investissement qui lui permet de prendre une participation dans une PME (Petite ou Moyenne Entreprise) ou une ETI (Entreprise de Taille Intermédiaire) via un fonds d'investissement. Il est possible alors de choisir le secteur économique, le marché, la répartition géographique, etc.
- Les fonds "Infra", qui permettent de financer la construction d'une infrastructure portuaire, d'un aéroport, d'un pont, d'une autoroute, d'un projet d'énergie renouvelable, etc.
- L'immobilier permet quant à lui d'investir dans les murs de nombreux secteurs (commerces, bureaux, résidentiel, santé, hôtels, etc.).

Investir en Private Equity est un bon choix d'épargnant avisé, qui doit diversifier son patrimoine et rechercher un bon mix rendement / risque.

Mais le secret, c'est le choix des équipes ! Le Private Equity reste une histoire d'hommes et de femmes, une histoire de passion et de compétence, au service du meilleur moyen qu'a trouvé l'être humain pour réaliser ses rêves et transformer le réel : l'entreprise.

#### Mentions légales :

Le présent document publicitaire contient ou peut contenir par référence des données concernant certains placements collectifs de capitaux (« fonds ») qui sont disponibles à la distribution uniquement dans les pays dans lesquels ils ont été enregistrés. Il est destiné à votre usage exclusif et n'est pas destiné à toute personne citoyenne ou résidente d'une juridiction dans laquelle la publication, la distribution ou l'utilisation des informations contenues dans le présent document seraient soumises à des restrictions. Il ne peut pas non plus être copié ou transféré.

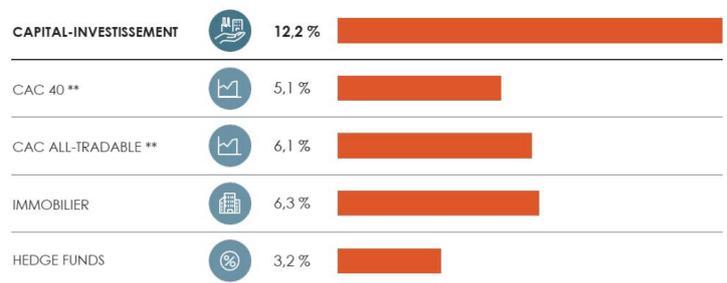
Ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne doit pas être considéré comme une offre ou une recommandation d'achat, de souscrire, conserver ou vendre des parts ou actions de fonds, une stratégie d'investissement ou tout autre produit d'investissement. Avant d'investir dans un fonds ou d'adopter toute stratégie d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à prendre en compte toutes leurs caractéristiques ou objectifs et consulter les documents juridiques pertinents. Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter préalablement des conseillers financiers, juridiques et fiscaux professionnels. Les informations contenues dans le présent document sont issues de sources jugées fiables. Toutefois, l'exactitude et l'exhaustivité des informations ne peuvent être garanties, et certains chiffres peuvent n'être que des estimations. En outre, toute opinion exprimée est susceptible d'être modifiée sans préavis. Aucune garantie

n'est donnée quant à la réalisation des objectifs et cibles par le gérant du fonds. Tout investissement comporte des risques, les rendements peuvent diminuer ou augmenter en raison des fluctuations des devises et les investisseurs peuvent perdre le montant de leur investissement initial. La performance historique ne représente pas un indicateur ou une garantie de performance future.

Emis en France par Mirabaud Asset Management (France) SAS, 13, avenue Hoche, 75008 Paris. Le Prospectus, les Statuts, le Document d'information clé pour l'investisseur (DICI) ainsi que les rapports annuels et semestriels (selon le cas) relatifs aux fonds peuvent être obtenus sans frais auprès de l'entité susmentionnée et sur le site Internet : <https://www.mirabaud-am.com/en/funds-list/>.

#### PERFORMANCES ANNUELLES SUR 15 ANS

À FIN 2021, MOYENNES SUR LA PÉRIODE 2007 - 2021



Source : France Invest et EY



## Nous contacter

CERCLE FRANCE PATRIMOINE  
10 rue du Mont-Thabor  
75001 Paris

Tel : 01 40 07 00 00  
[cercle-france-patrimoine.fr](http://cercle-france-patrimoine.fr)



## Cercle France Patrimoine

SAS au capital de 8 500 € - RCS Paris 833666464. Siège social : 10 rue du Mont-Thabor 75001 PARIS. Immatriculé sur le Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, ORIAS, sous le n°18002201 en qualité de Conseiller en investissement financier et de Courtier d'assurance ou de réassurance.