Dossier de presse

Paris, le 13 octobre 2014

Comment investir dans l'économie réelle ?

Contacts Presse - ACTIFIN
Marie-Caroline Cardi : 01 56 88 11 13 - mccardi@actifin.fr
Aurélie Charles : 01 56 88 11 21 – acharles@actifin.fr

L'investissement dans l'économie réelle occupe depuis plusieurs mois le devant de la scène en matière de placements. La Banque Privée Legal & General (France), qui a récemment lancé deux fonds investis dans les entreprises de petite et moyenne capitalisation et un fonds dédié aux PME hôtelières revient sur les raisons de cet engouement pour les PME et actifs tangibles et explique comment un investisseur avisé peut encore optimiser son investissement.

Comme l'affirmait déjà Legal & General (France) il y a quelques mois, les révolutions silencieuses que nous avons traversées ces dernières années[1] ont profondément bouleversé notre environnement financier.

En effet, la baisse continue des rendements obligataires et les violentes corrections des marchés boursiers ont créé un climat de défiance de la part des investisseurs à l'égard des acteurs et des marchés financiers.

Dans le même temps, la pression fiscale s'alourdissant, les investisseurs particuliers se sont attachés à rechercher des placements dont les rendements permettraient de compenser cette hausse des impôts, quitte à prendre davantage de risque. Pour Olivier Potellet, Président-directeur général de Legal & General (France), **« l'épargnant subit une double peine. Il supporte des impôts élevés et ses placements sont très faiblement rémunérés. »**

Enfin, l'émergence et la démocratisation d'Internet ont rendu accessible une mine considérable d'informations. Plus avisé, l'investisseur particulier est également plus exigeant en matière de transparence, de conseil et de suivi dans le cadre de la gestion de son patrimoine.

Or, les actifs tangibles semblent pouvoir répondre aux nouvelles attentes des épargnants. Ils profitent d'ailleurs actuellement d'un contexte réunissant des conditions favorables à leur essor.

Legal & General (France) a donc choisi de privilégier l'économie réelle dite « de proximité », aisément identifiable par :

- Des savoir-faire clairement identifiés et liés à leur entreprise
- Des équipes à taille humaine, flexibles et réactives
- Un véritable respect pour le client et son environnement servi par une grande proximité

[1] Dossier de Presse Legal & General du 14 février 2014

2014 : un alignement de planètes

1. Les **Français sont les champions de l'épargne**. Cette forteresse inexpugnable, même en temps de crise, affichait encore à la fin du 1er semestre 2014[2], près de 16 % des revenus disponibles. Le patrimoine des Français représente quant à lui 10 000 milliards d'euros (équivalant à 5 années de PIB) dont 2/3 sont alloués à l'immobilier et aux livrets réglementés, et seulement 5 % aux actions cotées.

2. Nous assistons depuis plusieurs mois à **une véritable prise de conscience des politiques** de l'importance des PME dans le développement de l'économie (Rapport Berger-Lefebvre en avril 2013, le pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, le discours du 1er ministre Manuel Valls à l'université du MEDEF). En créant les emplois de demain, ces entreprises constituent le socle de la croissance future. Les politiques ont concrétisé cette prise de conscience en aménageant une fiscalité qui récompense la prise de risques liés aux investissements dans les PME (ex : PEA-PME, FCPR, FIP, FCPI). Pour Olivier Potellet, cette démarche renvoie à certains fondamentaux, souvent oubliés, « **La fiscalité a deux objectifs ; elle doit non seulement redistribuer les fruits de la croissance, mais également encourager l'investissement qui crée la richesse de demain** ».

3. L'écosystème des PME constitue un marché à fort potentiel distribuant depuis de nombreuses années de bons rendements. Toutefois, il est longtemps demeuré un marché de niche réservé aux seuls investisseurs institutionnels. Le lancement d'une soixantaine de fonds éligibles au nouveau PEA-PME en 2014 a rendu **ce marché à fort potentiel accessible aux particuliers**. Le secteur hôtelier est lui aussi désormais accessible à moindres frais grâce à l'arrivée d'acteurs spécialisés et au lancement d'offres à destination du grand public.

4. Promettant de belles perspectives, le marché des PME rencontre **une solide adhésion des investisseurs particuliers** que Legal & General (France) a pu évaluer au cours d'une enquête clients réalisée en mars 2014. 70 % des clients interrogés y déclaraient considérer que les actifs tangibles promettent de belles opportunités. Et bien que l'intérêt pour le PEA-PME soit encore un peu réservé – en cause, le fait que les épargnants n'aient pas encore exploité leur PEA dans sa totalité - 584 M€ ont déjà été collectés au 1er semestre 2014 pour le PEA-PME[3]. En outre, en 2013, 375 M€ avaient été investis dans des FIP et 308 M€ dans des FCPI[4].

[2] Source : INSEE, comptes nationaux trimestriels, décembre 2013
[3] Données collectées par le site Portzamparc
[4] Source : Association Française de Gestion

Une histoire de spécialistes

L'univers des PME - une grande diversité de savoir-faire à comprendre, évaluer et suivre

Le marché des PME est très vaste : plus de 3 000 sociétés en Europe. Sur le site d'Euronext, 297 sociétés cotées se sont, à ce jour, déclarées publiquement éligibles au dispositif PEA-PME. De plus**, le marché des Small Caps à Paris reste un marché jeune et peu étudié.** D'ailleurs, ce sont encore essentiellement des investisseurs français qui iront sur des Small françaises alors qu'on estime à plus de 50 % le taux de détention de valeurs du CAC 40 par des investisseurs étrangers.

Les spécialistes de cet écosystème doivent ainsi définir des thèmes d'investissement, identifier les candidats à travers des filtres (business model, exploitation de niches, positionnement, maturité de l'équipe dirigeante, situation financière, potentiel des cours boursiers) et confronter leurs analyses sur le terrain.

Néanmoins, toutes ces entreprises sont dotées de dénominateurs communs : un dirigeant qui incarne la société, un projet clair et identifié, des comptes d'exploitation lisibles et un grand respect des clients.

En tant que Banque Privée, Legal & General (France) recherche continuellement de nouvelles opportunités de placements pour accompagner au mieux les épargnants dans la gestion de leur patrimoine sur le long terme. Convaincu depuis toujours que la diversification est une condition majeure à l'optimisation des rendements et des risques d'un portefeuille, l'établissement financier veille à sélectionner des partenaires spécialistes, chevronnés et reconnus, pour construire la meilleure offre. Les PME cotées et le secteur hôtelier ne font pas exception.

Ainsi, **Legal & General (France) a sélectionné Talence Gestion pour son expertise incontestable dans la gestion de fonds de petites et moyennes entreprises, et la société Extend AM, spécialiste du secteur hôtelier**.

Ces deux partenaires répondaient à l'ensemble des critères que la Banque privée s'était fixés pour sélectionner ses partenaires :

- Une taille raisonnable : un acteur à taille humaine pour bénéficier de son agilité et de de sa réactivité.
- Une maîtrise des processuset une bonne santé financière : la solidité financière et la qualité des processus administratifs sont des gages de confiance pour les épargnants.
- Une implication des dirigeants : que ce soit dans les fonds de PME ou dans les hôtels, Legal & General préfère que les dirigeants des sociétés partenaires co-investissent avec les épargnants. Cet investissement personnel garantit la rigueur et le sérieux de la gestion dans la durée.

- Des partenaires en accord avec la politique tarifaire : de nombreux épargnants se plaignent encore de politiques tarifaires opaques ne fournissant que peu de précisions sur les frais imposés. Olivier Potellet rappelle que « **la transparence est très fortement ancrée dans le code génétique de Legal & General (France). Nous avons fait le choix, dès l'an 2 000, de ne plus prendre aucuns frais d'entrée sur nos produits. Il nous a semblé primordial que nos partenaires épousent cette philosophie et acceptent eux aussi de ne prélever aucuns frais d'entrée** ».
- Un accès à tous les comités d'investissement et de gouvernance : Legal & General (France) s'invite aux principaux comités d'investissement et de gouvernance. Eric Rosenthal, Directeur du Commercial & Marketing de Legal & General (France) précise : « **Ceci nous permet de nous assurer que la stratégie d'investissement décidée au début du projet est bien respectée et appliquée ; et donc de retranscrire fidèlement aux épargnants toutes les décisions prises.** »

Trois nouveaux fonds pour investir dans l'économie réelle

Cette année Legal & General (France) a donc lancé 3 nouveaux fonds : deux, spécialisés sur les PME cotées et un fonds dédié aux PME du secteur hôtelier.

Deux fonds PME avec Talence Gestion :

- **LEGAL & GENERAL STRATÉGIE MIDCAPS**, un FCP éligible au PEA, investi principalement dans des valeurs françaises de petite et moyenne taille, sélectionnées pour leur potentiel de performance. Son exposition nette aux actions évolue entre 60 % et 100 %.
- **LEGAL & GENERAL SÉLECTION PME**, FCP éligible au PEA–PME, investi à 75 % dans des actions de PME et d'ETI.

Legal & General a choisi Talence Gestion pour son expertise, la qualité de sa gestion et sa connaissance de l'univers des PME/ETI. Plus qu'un partenariat, il s'agit d'une alliance de visions et expertises complémentaires, fondée sur la performance, la transparence et de solides convictions.
Constituée d'une équipe de professionnels expérimentés, Talence Gestion est une société de gestion indépendante, agréée par l'AMF. Elle délivre une gestion performante des capitaux qui lui sont confiés en s'efforçant de limiter les risques grâce à une gestion qui se veut pragmatique et réactive. Libre de toute pression intérieure ou extérieure, celle-ci bénéficie de l'autonomie et du recul nécessaires pour mettre à profit ses convictions avec sérénité. Enfin, les associés investissent personnellement leur épargne dans les fonds qu'ils gèrent, ce qui garantit une convergence d'intérêts avec leurs clients.

- **<u>LEGAL & GENERAL STRATÉGIE HÔTELS</u>**<u>, un fonds dédié aux PME hôtelières :</u>

Legal & General STRATÉGIE HÔTELS est un **FCPR[5] constitué d'actifs « tangibles »** – **des hôtels de 2 à 4 étoiles**, indépendants, d'une capacité maximum de 200 chambres et situés dans le centre de grandes agglomérations (Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Lille,…).

Le fonds achète ces hôtels, les rénove, optimise leur gestion, les fait monter en gamme et les revend quelques années plus tard **en réalisant une plus-value**.

L'achat est réalisé sur la base de 40 % en capital et 60 % par emprunt.

Afin d'assurer une bonne gestion des hôtels, Legal & General a décidé de mettre à leur tête un hôtelier professionnel motivé et engagé, puisque détenant obligatoirement jusqu'à 20 ou 30 % du capital de l'hôtel.

Ce fonds est géré par la société Extend AM, spécialiste reconnu de ce secteur. *Agréée par l'AMF le 2 janvier 2013, cette société a bousculé le marché de la gestion en adoptant un positionnement 100 % dédié aux actifs tangibles à travers des fonds d'investissements dédiés aux petites et moyennes entreprises (FCPR, FCPI ou FIP). Extend AM est parvenue, en seulement un an, à surprendre le marché en se plaçant en 3e position du classement Private Equity Magazine des sociétés de gestion ayant le plus investi en capital développement en 2013, ou en lançant plus récemment les produits comme le FIP Patrimoine & Hôtels n°4. Convaincu de la nécessité d'une approche éthique de la finance, ce nouvel acteur indépendant du capital investissement et du capital développement, souhaite mettre l'alternative de l'actif tangible à la portée du plus grand nombre d'investisseurs.*

[5] Premiers outils de gestion collective pour le non coté, créés en 1983, les fonds communs de placement à risque (FCPR) ne disposent pas d'un avantage fiscal à l'entrée, à la différence des FCPI ou des FIP. Par contre, les souscripteurs bénéficient d'une exonération totale des plus-values réalisées à terme (mais celles-ci restent soumises aux 15,5% de prélèvements sociaux). Pour bénéficier de cette exonération, le porteur du FCPR a l'obligation de conserver ses parts pendant au moins 5 ans, et les revenus du fonds doivent être capitalisés durant cette période. Les gérants de FCPR n'ont qu'une seule obligation légale : détenir plus de 50 % de l'actif du fonds en sociétés non cotées.

Une histoire de transparence et de suivi

Puisque le client est ultra informé et d'autant plus exigeant, il est indispensable d'offrir une vraie transparence aux investisseurs. Néanmoins, si le terme est aujourd'hui largement galvaudé, Legal & General (France) estime **que la transparence se mesure à la bonne compréhension de l'investissement par l'épargnant**.

Ainsi, la banque Privée conseille aux investisseurs de se poser les bonnes questions avant tout placement dans l'économie réelle : ***Avez-vous compris comment est investi chaque euro ? Avez-vous compris la nature des frais prélevés ? Avez-vous compris les risques que vous prenez ?***

Et pour aller plus loin, Legal & General (France) a mis en place **des solutions concrètes** afin de faciliter la compréhension des clients et leur permettre de suivre leur investissement dans la durée :

1. **Des rencontres entre clients et dirigeants de PME**, au cours de table-ronde ou de soirée clients, à l'occasion desquelles ils présentent leur entreprise, leur vision, leur stratégie …
   Les dernières rencontres de ce type ont eu lieu :
   - le 18 septembre à Paris, avec François Gourdon d'ENVIRONNEMENT S.A (leader mondial d'instrumentation d'analyse et de mesure de l'environnement, présent dans 65 pays),
   - le 30 septembre à Toulouse avec Alain Di Crescenzo d'IGE-XAO (conception et maintenance de logiciels de Conception Assistée par Ordinateur (CAO) et de gestion du cycle de (PLM), présent dans 18 pays).

2. **Un suivi des travaux hôteliers en temps réel via le site Internet** de Legal & General (France) pour présenter aux investisseurs, dans leur espace client, l'avancée des travaux et la mise sous enseigne.

3. Une tarification transparente qui s'appuie sur un engagement fort alignant les intérêts des souscripteurs sur ceux de la société de gestion. Ainsi, concernant le fonds Stratégie Hôtels, non seulement l'investisseur n'a pas à supporter de frais d'entrée, mais la société de gestion a également prévu **un mécanisme inédit de rétrocession des frais de gestion initialement perçus** (dans la limite de 20 % du montant net de la commission de gestion, limitée à une année civile), **si le rendement se situe en dessous de 33 % au terme de l'investissement.**

Une histoire de performance

Des objectifs de rendements attractifs de l'ordre de 6 à 8 % par an …

Les PME cotées offrent des rendements historiquement plus importants que les grandes capitalisations : les petites capitalisations ont souvent des opportunités de croissance supérieures ; habituellement plus jeunes, plus dynamiques, plus réactives et plus flexibles, leur croissance est aussi plus rapide que celle des entreprises parvenues à maturité. Les décisions sont prises plus rapidement et les dirigeants sont souvent davantage motivés par des participations directes notamment. De plus, l'attractivité de ces entreprises dans le cadre de fusion-acquisition explique également cette supériorité en matière de rendement boursier.

… et des risques qui doivent s'inscrire dans une allocation diversifiée.

L'investissement hôtelier ou PME ne doit pas être considéré par les épargnants comme un effet de mode ou un placement opportuniste. **Le rendement est une affaire de durée de placement**, cet investissement doit donc s'inscrire dans une stratégie de gestion du patrimoine sur le long terme.

« **Quand on recherche un rendement supérieur à 3 %, on prend davantage de risques. Et même si tout est mis en œuvre pour les réduire, il est indispensable que l'épargnant comprenne clairement la nature du véhicule d'investissement, l'entreprise, le secteur, les risques, les décisions prises. Un placement ne devrait jamais se justifier par son seul intérêt fiscal. L'avantage fiscal doit être un bonus** » affirme Eric Rosenthal.

D'autant plus que la diversification du patrimoine est beaucoup plus importante qu'avant. Avec la baisse continue des rendements obligataires de qualité, l'épargnant ne peut plus se contenter d'allouer 80 % de ses actifs sur le seul fonds en euros et diversifier le reste. Désormais, la diversité des allocations entre différents supports, différents secteurs ou différentes zones géographiques, nécessite des éclairages précis et d'importants efforts d'explication.

L'épargne et la stratégie de gestion de patrimoine ont donc évolué. **Le conseiller doit plus que jamais rester impliqué auprès de ses clients.** La confiance est indispensable. Comme l'indiquait l'enquête clients annuelle de 2014 : **le 1er critère de sélection d'un client pour son établissement financier reste la relation qu'il entretient avec son conseiller (devant les frais, la transparence ou la performance de ses investissements).**

Dès lors, le conseiller patrimonial se doit :

- d'accompagner l'investisseur dans ses choix de placements,
- d'éclairer les clients dans le choix du juste pourcentage de l'allocation de cet investissement au sein de l'enveloppe globale,
- d'assurer un suivi dans la durée et de proposer régulièrement une information claire et transparente.

FOCUS sur les entreprises hôtelières en France, des PME pas comme les autres.

- La France est la **1re destination mondiale** avec **84,7 millions de touristes** en 2013[6] pourtant elle ne possède que le **4e parc hôtelier d'Europe**[7] **en termes de taille**.
- On dénombre **17 472 hôtels** en France, mais seulement **20 % sous enseigne**[8]**.**
- Le résultat d'exploitation moyen d'un hôtel en France représente 30 % du chiffre d'affaires[9] et il **manquerait environ 10 000**[7] **chambres d'hôtel sur Paris.**

Bien plus qu'un placement immobilier (avec les murs ou le fonds de commerce), **l'hôtellerie constitue selon Legal & General (France) une véritable opportunité d'investissement dans une PME** *pas comme les autres*. **L'hôtel possède en effet un fonds de commerce avec ses profits, un compte de résultat, un modèle économique et un dirigeant. Beaucoup plus structuré que le marché des PME cotées, le secteur hôtelier français dispose d'un grand potentiel de développement.**

Tout d'abord parce qu'il existe une inadéquation entre l'offre et la demande. La France est la 1re destination touristique au monde, pourtant elle n'est à la tête que du 4e parc hôtelier européen en termes de taille : 17 472 hôtels de tourisme et environ 610 000 chambres. Et les hôtels 2** représentent 50 % du total, alors que les hôtels 3*** sont davantage pris comme norme moyenne internationale.

Par ailleurs, en France, 80 % des hôtels appartiennent à des indépendants et près de 60 % des hôteliers parisiens avoisinent les 55 ans. Ils cherchent donc d'ores et déjà **des pistes de transmission de leur hôtel à plus ou moins long terme.**

Enfin depuis les années 1990, le taux moyen d'occupation des hôtels français, l'un des plus élevés d'Europe, n'est jamais descendu en dessous des 60 % (66 % en province et de 80 à 100 % à Paris), et ce, malgré les aléas des marchés financiers (subprimes, Lehmann Brother, crise du golfe).

Sur ce marché résilient et en forte croissance depuis 20 ans, Legal & General a conçu une offre dédiée avec son partenaire. Dès sa conception, des choix structurants ont été faits afin de réduire les trois principaux risques de ce type d'investissement que sont l'emplacement, la gestion et le prix d'achat.

---

[6] Direction générale de la compétitivité, de l'industrie et des services
[7] *MKG European Hospitality Report*
[8] INSEE, DGCIS
[9] *Jones Lang LaSalle, Hotel Intelligence Paris 2013*

L'EMPLACEMENT - Il constitue une forme de garantie pour l'épargnant. C'est pourquoi **le fonds n'investit que dans les grandes villes et en centre-ville**. Être au centre de Paris permet ainsi de s'assurer de bénéficier à la fois du flux touristique et des voyages d'affaires.

LA GESTION DE LA PME HÔTELIÈRE - Pour motiver la participation active de l**'hôtelier** à la mise en œuvre de la stratégie, Legal & General (France) a souhaité qu'il soit lui-même un **co-investisseur significatif**. Il investit un montant **pouvant aller de quelques centaines de milliers d'euros à quelques millions** (ce qui représente environ 1/3 de la somme totale investie). De plus, ces hôtels sont souvent des groupes familiaux dont l'activité a été transmise de génération en génération. Très expérimentés, leur implication aura un réel impact sur le développement du projet.

LE PRIX D'ACQUISITION - Il conditionne évidemment la rentabilité finale de l'investissement. L'implication du gérant, spécialiste du secteur et surtout co-investisseur associée à l'expertise de la société Extend AM **minimisent fortement le risque d'une acquisition à un prix surévalué**.

Contacts Presse - ACTIFIN
Marie-Caroline Cardi : 01 56 88 11 13 - mccardi@actifin.fr
Aurélie Charles : 01 56 88 11 21 – acharles@actifin.fr

A propos de Legal & General en France :

Les sociétés de Legal & General en France sont des filiales de Legal & General, l'un des premiers groupes financiers européens, coté à la bourse de Londres, figurant au FTSE 100 et gérant, au 31 décembre 2013, plus de 540 milliards d'euros d'actifs dans le monde. Implanté notamment en France, aux Etats-Unis et aux Pays-Bas, le Groupe occupe une part de marché supérieure à 10 % en Grande-Bretagne.

Depuis 1934, Legal & General consacre en France son activité de Banque Privée et de Compagnie d'Assurance Vie à la gestion de l'épargne des particuliers les plus exigeants. La satisfaction de la clientèle s'appuie sur un réseau de Conseillers Patrimoniaux salariés couvrant la France entière, sur une expertise patrimoniale approfondie et sur une gamme étendue de solutions financières.

www.lgfrance.com

Legal & General (France)
58 rue de la Victoire - 75440 Paris Cedex 09
SA au capital de 15 144 874 €
RCS Paris 338 746 464
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise au contrôle de l'ACPR, 61 rue Taitbout 75009 Paris

Legal & General (France)
SA au capital de 8 460 651 €
RCS Paris 341 911 576
Etablissement de Crédit n°14.120

Extend AM - 79, rue La Boétie 75008 Paris
Société de gestion de portefeuille - Numéro d'agrément GP-13000002 en date du 02/01/2013
S.A. au capital de 300 000 € RCS Paris B 789 931 318

Talence Gestion - 46 rue Galilée - 75116 PARIS
Société de Gestion indépendante, agréée par l'AMF sous le numéro GP 10000019