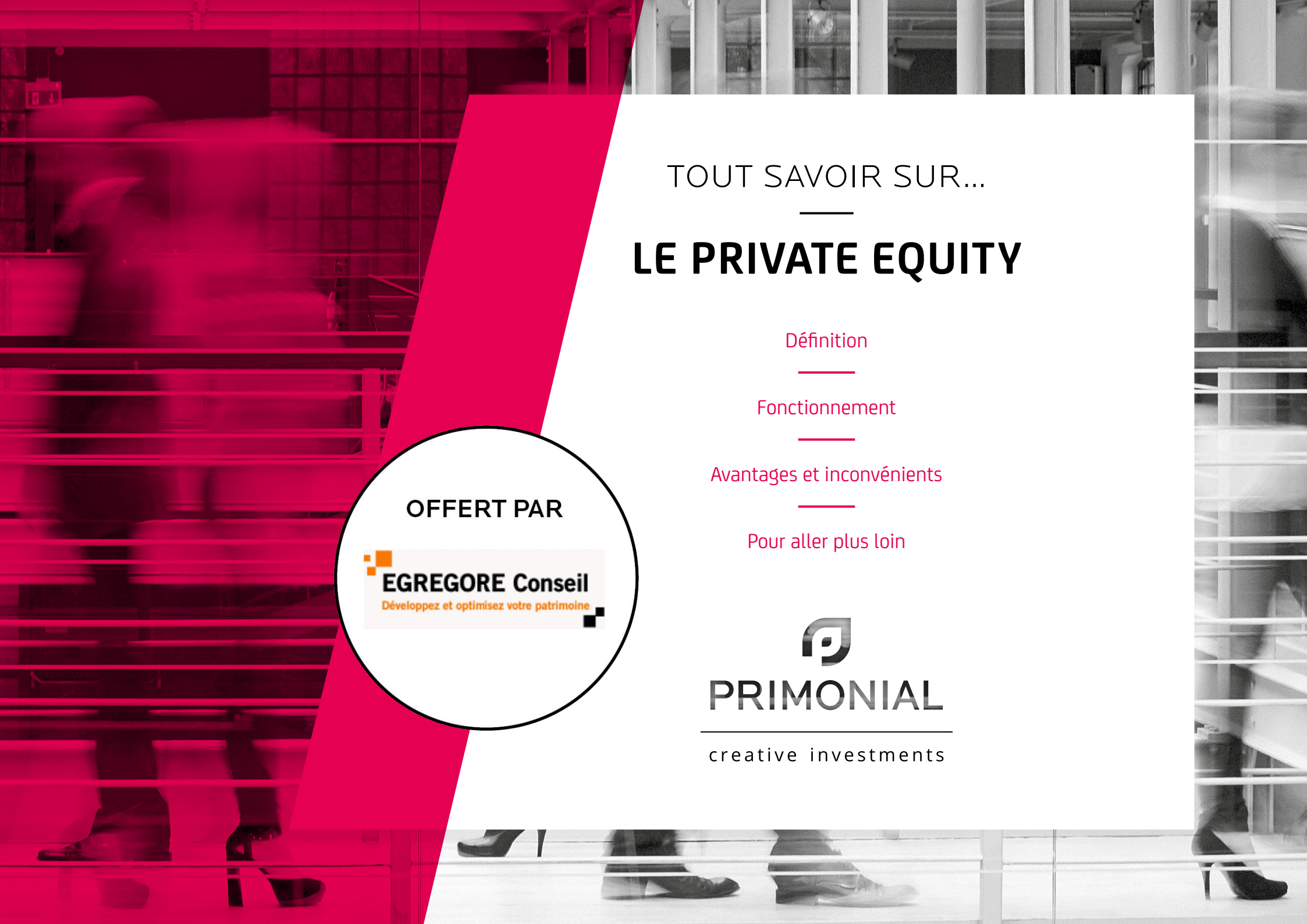


TOUT SAVOIR SUR...

LE PRIVATE EQUITY

Définition

Fonctionnement

Avantages et inconvénients

Pour aller plus loin

OFFERT PAR

EGREGORE Conseil
Développez et optimisez votre patrimoine

PRIMONIAL
creative investments

SOMMAIRE

4 Le private equity, un outil de diversification

5 Les différentes formes du private equity

6 Un marché porteur qui attire de plus en plus les particuliers

7 Une classe d'actifs compétitive

8 Comment investir dans le private equity ?

10 Bien choisir son mode de détention

12 4 bonnes raisons d'investir

13 3 points d'attention avant d'investir

14 Qu'est ce que le private equity immobilier ?

DÉFINITIONS

Le private equity, un outil de diversification

Longtemps réservé aux institutionnels, le private equity, ou capital-investissement, séduit de plus en plus les particuliers. Cette classe d'actifs constitue en effet une nouvelle solution de diversification patrimoniale offrant un couple risque-rendement différent. Explications.

QU'EST-CE QUE LE PRIVATE EQUITY ?

Le private equity constitue une source de financement pour les entreprises qui produisent des biens et services de la vie de tous les jours. Pour accompagner leur croissance, ces entreprises ont besoin de capitaux. Le financement par des prêts bancaires peut ne pas suffire et le financement par les marchés financiers n'est pas toujours accessible aux entreprises de petite ou de moyenne taille. C'est alors que le private equity entre en jeu.

Le private equity consiste à investir dans le capital de sociétés non cotées à différents stades de leur développement.

Il s'oppose au public equity qui désigne l'investissement dans des sociétés cotées en Bourse. L'objectif du private equity est de développer la société afin de dégager une plus-value au moment de la cession. C'est pour cela que la période de détention recommandée est de 10 ans.

> “ L'objectif du private equity est de développer la société afin de dégager une plus-value au moment de la cession. ”

UN ACCOMPAGNEMENT FINANCIER ET STRATÉGIQUE

Les participations engagées par le private equity sont souvent acquises par des fonds spécialisés. Ces derniers réalisent des investissements sur le long terme dans les capitaux propres des entreprises. Ils prennent des participations minoritaires ou majoritaires, qui seront conservées, en moyenne, entre 5 et 7 ans avant d'être cédées, généralement à d'autres investisseurs. **La valeur créée par ces opérations résulte donc de la croissance et du développement de ces entreprises qui, pour certaines, finissent par être introduites en Bourse.**

Les fonds de private equity recueillent des capitaux auprès d'investisseurs, institutionnels et particuliers, et les déploient progressivement en acquérant des sociétés jugées à fort potentiel de croissance. Mais leur valeur ajoutée ne s'arrête pas là. **Les fonds d'investissement aident également les entreprises en leur apportant leurs expertises et leurs réseaux.** Ainsi, la majorité des fonds disposent d'une spécialisation sectorielle, comme la santé, la biotech ou encore l'intelligence artificielle.

Les différentes formes du private equity

Le private equity permet d'accompagner des entreprises aux profils et aux besoins variés. On distingue quatre stratégies principales, correspondant aux différentes étapes de développement d'une entreprise. Passage en revue.

1 - LE CAPITAL RISQUE

Ce terme désigne les investissements réalisés dans la création et le développement de sociétés innovantes, comme les start-up.
Les fonds qui opèrent sur ce créneau fournissent de l'argent, mais aussi une aide opérationnelle et stratégique.
Sur ce segment, le risque et le potentiel de rendement sont plus importants.

2 - LE CAPITAL DÉVELOPPEMENT

Le capital développement regroupe les opérations de renfort et d'expansion d'activité, et s'adresse aux entreprises ayant passé le cap des premières années.
Les fonds sont là pour permettre aux sociétés de franchir un palier en termes de croissance de chiffre d'affaires et de rentabilité.

3 - LE CAPITAL TRANSMISSION

Ce segment comprend les opérations liées aux entreprises arrivées à maturité.
Les fonds sont là pour préparer la transmission de l'entreprise à une autre entité industrielle ou son introduction en Bourse. Les sociétés étant déjà rentables, les fonds d'investissement ont souvent recours à l'effet de levier pour financer la dette.

4 - LE CAPITAL RETOURNEMENT

Dernière catégorie, le capital retournement concerne les entreprises confrontées à des difficultés de trésorerie.
Les fonds y injectent alors les ressources financières nécessaires au redressement de son activité tout en effectuant des restructurations internes.

TENDANCE

Un marché porteur qui attire de plus en plus les particuliers

Malgré un contexte économique incertain, le capital-investissement a continué sa progression en 2021. Selon France Invest, association rassemblant près de 400 sociétés de gestion de private equity, cette année-là, 27,1 milliards d'euros ont été investis dans près de 2 400 entreprises. De nouveaux records qui pourraient être rapidement battus.

Au-delà des montants investis, les acteurs du secteur continuent à battre des records en matière de levées de capitaux. Ainsi, en 2021, toujours selon France Invest, les acteurs français du capital-investissement ont récolté 24,5 milliards d'euros, soit une progression annuelle moyenne de 10 % depuis 2017. Pour Claire Chabrier, Présidente de France Invest, *« cette dynamique de croissance témoigne du rôle majeur des acteurs du capital-investissement dans l'économie française, appelé à se renforcer encore dans les années à venir ».*

SOUTENIR L'ÉCONOMIE RÉELLE

Et il y a effectivement de quoi être optimiste. En effet, les capitaux levés sont en hausse sur tous les segments du private equity (cf. p. 7) et notamment en capital innovation (4,1 milliards d'euros, soit une progression de 63 % par rapport à 2019) et en capital développement (10,5 milliards d'euros, soit une progression de 98 % par rapport à 2019). *« Le marché français a désormais une profondeur et une diversité d'acteurs qui permettent de répondre à la totalité des problématiques de financement et d'accompagnement qu'attendent les entrepreneurs »*, se félicite Claire Chabrier.

Le capital-investissement confirme également sa forte attractivité auprès des personnes physiques et family offices avec 4,8 milliards d'euros levés, dont 515 millions d'euros au travers des souscriptions dans les contrats d'assurance vie en unités de compte. *« Je souhaite que les particuliers puissent plus largement investir dans le capital-investissement,* conclut Claire Chabrier. *Nous allons y travailler pour lever les freins réglementaires et les obstacles liés à la distribution. Notre ambition est que, d'ici cinq ans, dix milliards d'euros soient investis chaque année dans le non coté via l'épargne française placée en épargne retraite, en épargne salariale et en assurance vie. »*

Source : France Invest, Activité du non-coté français : capital-investissement et infrastructure, mars 2022.

CHIFFRES CLÉS DU PRIVATE EQUITY EN 2021

24,5 Mds €
d'épargne levée

27,1 Mds €
investis dans
2 342 entreprises

4,8 Mds €
levés auprès des particuliers, soit une hausse de 63 % par rapport à 2019

PERFORMANCE

Une classe d'actifs compétitive

Fin 2021, le private equity affichait, selon France Invest, une performance annuelle moyenne nette de 14,5 % sur 10 ans, soit une nette surperformance par rapport aux autres classes d'actifs plus traditionnelles. Ce bon résultat s'explique principalement par l'accompagnement stratégique apporté par les fonds d'investissement.

Le capital-investissement confirme encore une fois sa bonne santé. Malgré la crise sanitaire, le secteur affiche une performance de 12,2 % net par an sur 15 ans et de 14,5 % sur dix ans. Bien qu'en légère baisse par rapport à 2019, le private equity maintient un écart de rendement significatif - de l'ordre de 3 à 5 points - par rapport aux indices boursiers CAC 40 ou CAC All Tradable[1], selon France Invest.

Si le capital-investissement offre un potentiel de performance durable et attractif, il est néanmoins important de garder en tête que cette classe d'actifs est peu liquide et implique un blocage des fonds placés sur toute la durée d'investissement du produit qui est généralement de 10 ans. Enfin, il faut être conscient du risque de perte en capital possible, pouvant aller d'une fraction de la somme investie jusqu'à la totalité.

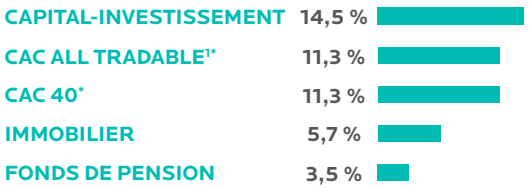
UNE PERFORMANCE ROBUSTE SUR LE LONG TERME

La performance 2020 du capital-investissement s'explique par une exposition moindre des fonds d'investissement aux secteurs les plus touchés par la crise sanitaire. De manière plus structurelle, cette performance reflète les caractéristiques de l'investissement dans le non coté à savoir :

- **la capacité des sociétés de gestion à développer et à transformer les entreprises** qui prennent ainsi de la valeur,
- **la très faible volatilité de la classe d'actifs** compte tenu des durées d'investissement de 5 à 6 ans en moyenne,
- et **sa forte résistance en période de crise** liée à l'accompagnement de proximité des sociétés de gestion auprès des entreprises.

PERFORMANCES ANNUELLES SUR 10 ANS

À fin 2021, moyennes sur la période 2012 - 2021



1. Indice regroupant les 250 sociétés cotées les plus importantes de la Bourse de Paris.

* Comparaison réalisée à l'aide de la méthode PME (indices utilisés avec dividendes réinvestis).

Source : France Invest, Performance nette des acteurs français de capital-investissement à fin 2021, juin 2022.

Les performances passées ne présagent pas de performances futures.

FONCTIONNEMENT

Comment investir dans le private equity ?

Contrairement à une idée reçue, le capital-investissement n'est pas réservé qu'aux investisseurs institutionnels. Les particuliers peuvent également réaliser des investissements en private equity. Cela peut se faire via quatre modes de détention. Explications.

1.

EN DIRECT

Cela consiste à **investir directement dans le capital d'une société non cotée.** Cette approche est réservée aux personnes averties et disposant de fonds conséquents.

2.

VIA L'ACHAT DE PARTS DE FONDS DE PLACEMENT

Il en existe 4 types :

- les **fonds communs de placement à risque** (FCPR),
- les **fonds professionnels de capital-investissement** (FPCI),
- les **fonds d'investissement de proximité** (FIP),
- les **fonds communs de placement dans l'innovation** (FCPI).

Les deux premiers sont accessibles aux particuliers dans le cadre d'une gestion privée avec des tickets d'entrée importants. Il faut par exemple disposer de 100 000 euros pour souscrire à un FPCI. Les fonds d'investissement de proximité (FIP) et les fonds commun de placement dans l'innovation (FCPI) sont plus accessibles et offrent des avantages fiscaux en échange d'un risque plus important.

Dans le cadre de la souscription de parts de **FIP** et de **FCPI**, l'investisseur doit être averti qu'il s'agit d'un placement peu liquide et exposé à un risque élevé de perte en capital, contreparties d'un avantage fiscal significatif.

3.

LE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Des **plateformes dédiées** permettent aux particuliers **d'investir au capital de sociétés non cotées** pour des montants inférieurs. Le ticket d'entrée moyen est de 500 euros.

4.

VIA UNE ASSURANCE VIE

C'est possible depuis la loi Macron du 6 août 2015 qui rend possible la **détention du non-coté dans le cadre d'un contrat d'assurance.** Ce nouveau mode de détention a permis l'émergence de solutions innovantes, accessibles aux particuliers (quelques milliers d'euros) et dans le cadre fiscal avantageux de l'assurance vie.

Bien choisir son mode de détention

Pour tout investissement en private equity, il est important de noter que le couple risque/rendement varie fortement en fonction du mode de détention choisi. Il faut donc se renseigner en amont pour savoir lequel correspond le mieux à vos besoins. Le recours à un conseiller en gestion de patrimoine est fortement recommandé.

La loi Pacte, en élargissant le spectre des supports éligibles en assurance vie, a favorisé la démocratisation du private equity. Mais attention à ne pas confondre la liquidité de l'enveloppe assurance vie avec celle des unités de compte en private equity. Il existe de nombreux supports disponibles, sous des formes juridiques variées et avec des fenêtres de liquidité différentes.

Ainsi, avant toute décision d'investissement, il est important de bien comprendre les caractéristiques du produit, l'horizon d'investissement associé et le risque pris afin de s'assurer de l'adéquation du support avec son profil d'investisseur. Pour bien choisir son mode de détention, voici les trois règles à suivre.

1 - ANALYSER LE COUPLE RISQUE/RENDEMENT

Avant de choisir un fonds de private equity, il est important de bien comprendre sa stratégie d'investissement. En effet, cette dernière aura un impact important sur l'espérance de rendement et le risque de perte en capital. Il s'agit par exemple d'analyser le niveau de maturité des sociétés financées, leurs activités ou encore de rechercher avec quels instruments elles sont financées.

Plus les entreprises sont financées tôt dans leur cycle de développement, plus le risque est grand mais plus le potentiel de rendement est important. Ainsi, une ETI (entreprise de taille intermédiaire) sera généralement moins risquée qu'une PME (petite et moyenne entreprise).

> « En souscrivant un fonds de private equity via un contrat d'assurance vie, vous bénéficiez de la liquidité des parts. »

Chaque solution d'investissement dispose d'un DIC (document d'information clé) qui doit être remis à l'épargnant avant tout investissement. Ce document reprend les différentes caractéristiques du placement et contient notamment des informations sur le produit, ses risques et retours potentiels, et ses coûts. Vous pourrez ainsi y trouver un indicateur de risque. Cet indicateur, construit sur une échelle de 1 (le moins risqué) à 7 (le plus risqué) permet ainsi de comparer les fonds entre eux.

La majorité des fonds de capital investissement sont notés 7 sur cette échelle. À vous de choisir en fonction de votre profil investisseur (êtes-vous plutôt prudent/averse au risque, équilibré ou dynamique) et de vos objectifs d'investissement.

2 - ANALYSER LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Voici quelques questions à se poser avant d'investir dans le private equity. **Quel est l'encours de la société de gestion ? Quel est son historique de gestion ? Quelles sont les performances des précédents fonds proposés par la société de gestion ?**

3 - PRENDRE EN COMPTE SES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

Il existe plusieurs typologies de fonds d'investissement. Trois points sont à prendre en compte : sa durée de vie, son accessibilité et sa fiscalité. Il existe des fonds avec une durée de vie prédéterminée à l'avance et allant de cinq à dix ans. Au contraire, d'autres sont à durée indéterminée. C'est alors la société de gestion qui décide du meilleur moment pour clôturer le fonds.

En souscrivant un fonds de private equity via un contrat d'assurance, vous bénéficiez de la liquidité des parts assurée par l'assureur et des avantages fiscaux et successoraux de l'assurance vie. En contrepartie, vous devrez vous acquitter de frais supplémentaires liés au contrat.

Pour faire le bon choix, il est recommandé de vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine. En fonction de vos objectifs, il saura déterminer le mode de détention le plus adapté.

AVANTAGES

4 bonnes raisons d'investir

1. DES RENDEMENTS ATTRACTIFS

Selon France Invest, le capital-investissement français affichait, fin 2020, un rendement annuel moyen net de 10,1 %* sur dix ans. Le rendement n'est pas garanti.

2. DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Cette classe d'actifs constitue une solution de diversification patrimoniale au couple risque/rendement intéressant. Son potentiel de rendement est, par exemple, décorrélé des marchés financiers

3. SOUTENIR L'ÉCONOMIE RÉELLE

Le private equity apporte des capitaux aux start-up et aux PME pour dynamiser leur croissance et accompagner leur transformation.

4. CONFIER LA GESTION À DES EXPERTS

La sélection des entreprises, leur gestion et leur revente finale sont déléguées à un fonds d'investissement. En contrepartie, il prélève des frais de gestion.

Les performances passées ne présagent pas de performances futures.

INCONVÉNIENTS

3 points d'attention avant d'investir

1. RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

L'investissement en private equity comporte des risques de perte en capital, partiel ou total. Il faut donc être en capacité financière de perdre la totalité de la somme investie. Dans certains cas, la perte peut aller au-delà du gain fiscal de l'investisseur.

2. RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité d'un fonds investi en private equity n'est pas garantie par la société de gestion. De ce fait, cet investissement doit être envisagé dans une optique de long terme. La durée recommandée est ainsi de dix ans.

3. UN TICKET D'ENTRÉE CONSÉQUENT

Même si le private equity s'est démocratisé, notamment grâce à certaines unités de compte disponibles au sein de contrats d'assurance vie, le ticket d'entrée moyen reste élevé. Selon France Invest, il s'élevait, fin 2020, à 20 000 euros pour les particuliers.

POUR ALLER PLUS LOIN

Qu'est-ce que le private equity immobilier ?

Encore récemment, seuls les institutionnels pouvaient accéder au capital-investissement immobilier. Si ces produits s'adressent toujours à une clientèle privée avisée, les tickets d'entrée ont fortement baissé. Depuis peu, le capital investissement immobilier est accessible via des plateformes de financement participatif à partir de 1 000 euros mais attention à la qualité.

Le capital-investissement immobilier finance des sociétés non cotées actives sur le secteur de l'immobilier. Il peut s'agir de promotion immobilière, de marchands de biens ou encore de sociétés spécialisées dans la réhabilitation des bâtiments. Les actifs concernés peuvent aussi bien être des logements que des bureaux ou encore des locaux commerciaux.

Cette thématique est intéressante car elle permet d'allier le meilleur de deux mondes : le potentiel de rendement du capital-investissement et la résilience de l'immobilier. Selon l'INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicules), on distingue trois types de stratégie d'investissement.

1 - LA STRATÉGIE CORE/CORE +

Les actifs sont dits « stabilisés ». Ils sont en grande partie, voire entièrement loués et génèrent des loyers immédiats et stables. Ils ne nécessitent pas de rénovations significatives, simplement des dépenses d'exploitation. Les investisseurs Core/Core+ privilégient la régularité des revenus locatifs. Le risque en capital est réduit en favorisant des actifs dits « *prime* », c'est-à-dire les biens immobiliers les mieux localisés et avec les plus belles prestations.

Taux de rentabilité interne cible :
de 5 % à 7 % par an.

2 - LA STRATÉGIE VALUE-ADDED

Les actifs présentent ici un potentiel de repositionnement sur leur marché, soit grâce à une stratégie de rotation (changement de locataires avec renégociation des baux), soit un changement d'usage (en passant du résidentiel au commercial) ou une rénovation du bien pour en améliorer les prestations. Ce repositionnement devant in-fine permettre d'augmenter le rendement locatif de l'actif et sa valorisation.

Taux de rentabilité interne cible :
de 10 % à 12 % par an.

3 - LA STRATÉGIE OPPORTUNISTE

Les actifs ciblés ont une grande volatilité, avec une prise de risque importante, sur des secteurs avec une plus faible profondeur de marché, en recherchant un effet de levier maximal et la valorisation des actifs. Il s'agit de projets de construction immobilière ou de lourde restructuration ou transformation importante.

Taux de rentabilité interne cible :
supérieur à 12 % par an.
En contrepartie, le risque associé est beaucoup plus important.

Les performances passées ne présagent pas de performances futures.

PRIMONIAL

Une nouvelle opportunité d'investissement dans le private equity

PrimoPacte 2

- Un accès à des actifs de **private equity[1] de qualité institutionnelle.**
- **Un investissement dans des PME et ETI[2] en croissance et majoritairement européennes.**
- **La disponibilité de votre capital[3]** sur la base d'une valorisation bimensuelle.

Unité de compte[4] accessible au sein des contrats d'assurance vie et de capitalisation de la gamme Target+ et dans le contrat d'épargne retraite PrimoPER.

Durée de placement recommandée : 10 ans.

L'INVESTISSEMENT EN UNITÉS DE COMPTE PRÉSENTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

Les contrats de la gamme Target + et PrimoPER sont assurés par ORADÉA VIE, entreprise régie par le Code des assurances, et présentés par PRIMONIAL en sa qualité d'intermédiaire en assurances. Vérifiez la disponibilité du support pendant sa période de commercialisation auprès de votre conseiller/interlocuteur habituel. Se reporter à l'annexe à la Notice/Note d'Information du contrat pour plus de détails sur les caractéristiques du support.

1. Le private equity, ou capital-investissement, est une source de financement des entreprises principalement non cotées en bourse.
2. Petites et moyennes entreprises (PME), entreprises de taille intermédiaire (ETI).
3. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans, une sortie anticipée ne permet pas de profiter pleinement du potentiel de performance du support. Une perte en capital peut être constatée pendant toute la durée d'investissement. Se référer à la Note/Notice d'Information. Dans le cadre du contrat PrimoPER, sauts les arbitrages et les cas de sortie exceptionnels détaillés dans la Notice d'information sont autorisés.
4. L'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte qui reflète la valeur d'actifs de PrimoPacte 2, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant de la valorisation des actifs de private equity. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Note/Notice d'Information du contrat d'assurance.

PRIMONIAL - SAS au capital de 173 680 €. 484 304 696 RCS Paris. TVA intracommunautaire FR85 484 304 696. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers ANACOFI-CIF - N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement ORIAS - N° 07 023 148. Agent de services de paiement enregistré au registre des agents financiers REGAFI auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution N° 84518, mandaté par Budget Insight, établissement de paiement agréé, 7 rue de la Croix Martre 91120 Palaiseau. Carte professionnelle «Transaction sur immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds» N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris IDF conférant le statut d'Agent immobilier. RCP et Garantie Financière N° ABZX73-001 souscrite auprès de Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington 75008 Paris. Siège social : 6-8 rue Général Foy 75008 Paris. Tél. : 01 44 21 70 00 Fax : 01 44 21 71 23. Adresse postale : 6-8 rue Général Foy - CS 90130 - 75008 Paris.

ORADÉA VIE - SA d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 26 704 256 €. Entreprise régie par le Code des assurances. Immatriculée au RCS Nanterre 430 435 669. Siège social : Tour D2 – 17 bis place des Reflets – 92919 Paris la Défense Cedex.

INFORMATION COMMERCIALE SANS VALEUR CONTRACTUELLE - JUILLET 2022

PRIMONIAL

PRIMONIAL INGÉNIERIE DÉVELOPPEMENT
Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 euros. 884 030 834 R.C.S. Paris.

NEW PRIMONIAL HOLDING 2
Société par Actions Simplifiée au capital de 525 382 327,81 euros. 852 684 380 R.C.S. Paris.

SIÈGE SOCIAL
6-8 rue du Général Foy | 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00

ADRESSE POSTALE
6-8 rue du Général Foy | CS 90130 | 75380 PARIS Cedex 8

www.primonial.com

DC03513 - Livre blanc Private Equity version PP - JUILLET 2022- Crédits photos : Shutterstock.