

Les bases du Capital - Investissement

PRIVATE EQUITY



GLR CONSULTANTS
GESTION PRIVÉE



Le capital-investissement ou Private Equity est un mode de financement implanté en France depuis les années 70. Il offre une **alternative aux moyens de financement classiques** pour une entreprise. Avec **environ 3 000 milliards de dollars gérés**, il devient une classe d'actifs à part entière.

Il s'agit d'une opération par laquelle **un investisseur, via une enveloppe dédiée, prête de l'argent ou achète des titres de sociétés non cotées en Bourse. Les sociétés ciblées recherchent de nouveaux fonds propres.** Ce financement permet de soutenir des entreprises à différents stades de développement en vue de créer de la valeur. Il les accompagne dans leur construction afin de profiter du développement pour ensuite revendre les titres pour réaliser une plus-value. Il devient une alternative de financement pour les Petites et Moyennes Entreprises (PME) et les Entreprises de Tailles Intermédiaires (ETI) qui n'accèdent pas au marché boursier.

Les sociétés avec un besoin de financement réalisent des levées de fonds auprès d'investisseurs extérieurs qui vont alors entrer dans le capital de celle-ci, en attente d'un retour sur investissement important. L'objectif des fonds de Private Equity ne consiste pas seulement à collecter de l'argent pour l'investir dans des sociétés.

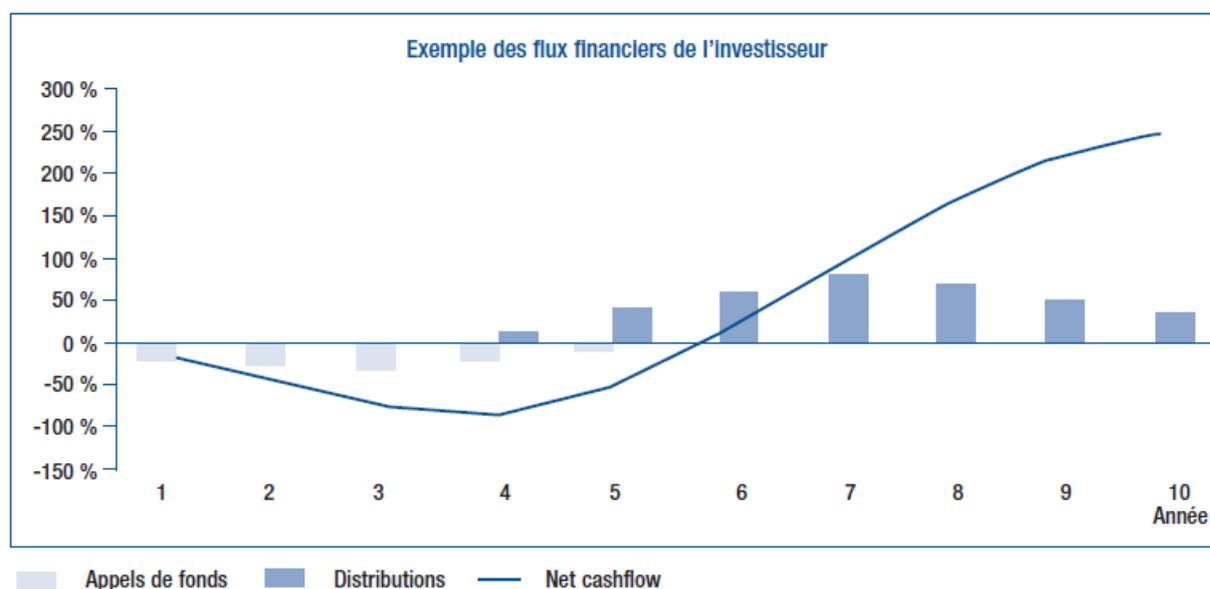
Ils accompagnent et assistent également ces dernières dans leurs prises de décisions afin de permettre une croissance plus rapide et durable.

Les sociétés bénéficient d'une expertise pointue dans leur domaine d'activité pour un développement sur le long terme. L'accroissement de leur valeur sera profitable pour les actionnaires. Enfin, **avoir recours à un fonds de Private Equity permet aux entreprises de bénéficier d'un large réseau pour développer leur activité et créer des synergies.**

Les Taux de rendement internes de cette classe d'actifs sont représentés par une courbe en J, ci-dessous, en fonction du temps :

- **Lors de la période d'investissement**, pour une durée de trois à cinq généralement, les apports se libèrent progressivement en fonction des besoins des entreprises sélectionnées. Le fonds ne procède à des distributions que quelques années après son lancement. En effet, le capital met plusieurs années avant de se valoriser et, est soumis à des frais de gestion qui impactent négativement la valeur du portefeuille.
- **La deuxième période**, les gestionnaires vont faire fructifier le portefeuille en vue de préparer la revente des titres. Elle correspond à la période pendant laquelle l'investisseur touchera ses premiers revenus.

On constate, avec cette représentation de la « courbe en J », que les effets positifs de l'investissement dans le Private Equity n'interviennent qu'après plusieurs années. Cet investissement s'inscrit donc dans un horizon d'investissement long terme.



Phase d'Investissement	Phase de croissance	Phase de maturité / liquidation
<p style="text-align: center;">Année 1 à 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Capital appelé et investi ▪ Investissements dans les entreprises ciblées 	<p style="text-align: center;">Année 3 à 8</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les premiers investissements deviennent matures ▪ Sortie des investissements arrivés à maturité ▪ Rémunérations des investisseurs via distributions, qui ne peuvent en aucun cas être garanties, ou représentatives d'un gain en capital 	<p style="text-align: center;">A partir de l'année 8</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La plupart des investissements ont été liquidés ▪ Quelques investissements restent à liquider

Quelles sont les modalités de cession des entreprises ?

- INTRODUCTION EN BOURSE
- CESSION INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE
- CESSION À UN AUTRE FONDS
- REPRISE PAR LE MANAGEMENT



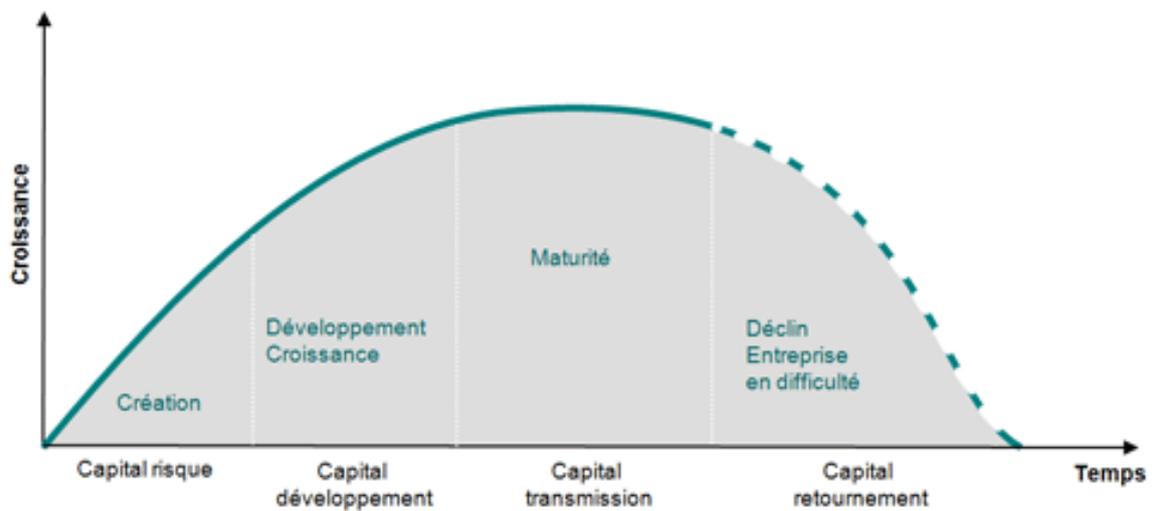
1

Les formes de Private Equity

Il existe 4 types de fonds Private Equity, en fonction du stade de développement de la société visée :

- **CAPITAL RISQUE** : utilisé pour des entreprises en phase de création. Il permet de financer et de soutenir le développement des start-ups naissantes, généralement présentes dans des secteurs innovants à fort potentiel tels que les technologies de l'information, les biotechnologies, les énergies propres... Cet investissement permet de bénéficier de rendements très élevés en contrepartie d'une prise de risque importante.
- **CAPITAL DEVELOPPEMENT** : utilisé pour des entreprises déjà présentes sur les marchés depuis quelques années et, souhaitant augmenter leur production ou leur force de vente. Il représente 50% des entreprises financées par le Private Equity. Il comprend moins de risques que le capital-risque car l'investisseur bénéficie d'une base financière pour fonder son évaluation et ses prévisions.
- **CAPITAL TRANSMISSION (LBO)** : utilisé pour des entreprises ayant achevé leur phase de croissance industrielle et, arrivées à maturité. Son objectif est de faciliter la transmission de la société pour assurer une continuité dans la prise de décision et pour garantir une croissance de long terme. Il doit faciliter la transmission entre la société et une personne physique en réalisant une opération à effet de levier afin de financer la dette.

→ **CAPITAL RETOURNEMENT** : utilisé pour des sociétés connaissant de graves difficultés et ayant une mauvaise santé financière. Le fonds procède à l'acquisition de la majorité ou de la totalité du capital dans le but de lui apporter les ressources nécessaires pour un redressement de l'activité. Cette opération est accompagnée de nombreuses restructurations en interne pour lui permettre un retournement de situation.





2

Les avantages et inconvénients du Private Equity

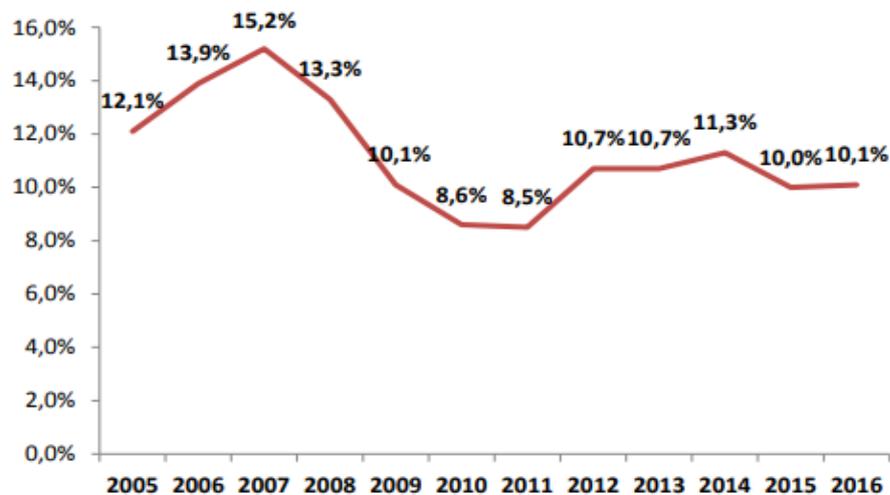


LES AVANTAGES

Investir dans des sociétés à l'aide du Private Equity permet de bénéficier de nombreux avantages. Les sociétés ciblées **ne sont pas cotées. Elles sont moins sensibles à la volatilité des marchés financiers. Cet investissement en fait un outil important de diversification du portefeuille d'actions** grâce à un élargissement de l'univers d'investissement tout en lui apportant une meilleure stabilité avec une décorrélation des marchés. Cet avantage permet à l'investisseur de bénéficier d'une performance et d'une rentabilité plus stable sur le long terme.

Le graphique ci-après représente un historique des performances du Private Equity français. On constate qu'il a mieux résisté à la crise financière que la plupart des classes d'actifs et conserve depuis 2012 des performances supérieures à 10%.

De plus, il permet parfois de **réduire la pression fiscale** tout en immobilisant une partie du patrimoine de l'investisseur pour financer des entreprises à différents stades de développement. Par exemple, les Fonds Commun Placement pour l'Innovation (FCPI), un outil de défiscalisation particulièrement attractif, permettent à l'investisseur physique de bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu de 18 % et des plus-values à l'échéance* (hors prélèvements sociaux habituels de 17,2%). Quant aux personnes morales, elles peuvent bénéficier d'un taux réduit à 15% pour l'impôt sur les sociétés.



Sources : AFIC/EY, BSI Economics



LES INCONVÉNIENTS

Avec le Private Equity, il **n'est pas possible de pratiquer la vente à court terme ou « l'arbitrage »**. Les titres détenus sont **« illiquides »**, c'est-à-dire que les sommes versées sont généralement bloquées pendant au moins 5 ans. Les taux de rendement des fonds de capital investissement sont supérieurs à ceux des classes d'actifs « classiques » (actions, obligations...), en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Ces sociétés, même si elles ont recours au Private Equity, gardent le statut d'entreprises non cotées. Elles ne sont donc **pas tenues de diffuser publiquement autant d'informations** sur leur activité que les entreprises cotées.

3

Sélection d'investissements en Private Equity



TIKEHAU est un spécialiste de la gestion d'actifs alternatifs de l'investissement, organisé autour de quatre lignes de métier : la dette privée, l'immobilier, le Private Equity et les stratégies liquides. L'objectif principal de Tikehau est de trouver le bon équilibre entre le risque et le rendement, afin de créer de la valeur à long terme.

En tant que pionnier de la dette privée en France et sur d'autres marchés, Tikehau Capital dispose d'équipes de dette privée parmi les plus expérimentées d'Europe.

Tikehau Direct Lending V est un fonds diversifié de Dette Privée ciblant les entreprises dont l'EBITDA est compris entre 7 millions € et 100 millions € (cœur de cible entre 10 millions € et 40 millions €). Une gestion flexible qui permet d'investir dans l'ensemble du spectre Direct Lending : stretched senior, unitranche, mezzanine et PIK notes. C'est le navire amiral de Tikehau.

Le produit permet d'accéder à l'expertise de ses équipes d'investissement : 4,4 milliards d'euros investis dans des stratégies de Direct Lending, 121 transactions, 90 prêteurs, 12 pays. Le fonds cible 30 à 40 transactions. Tikehau Capital engage notamment 90 M€ de fonds propres dans Tikehau Direct Lending V.

Le fonds a déjà réalisé 13 investissements et a commencé ses distributions. Les investisseurs du fonds sont appelés pour 25 % du montant investi au moment de la souscription puis les appels de fonds sont étalés sur 2 à 3 ans. C'est la solution la plus prudente en stratégie de dette de Tikehau (70 % de dette senior).

Horizon de placement	7 ans (prorogeable deux fois un an)
Objectif de rendement net annuel	7% à 8% (dont 4% distribué trimestriellement)
Minimum de souscription	1M€ (en direct) ou 500 000€ (en contrat luxembourgeois)
Frais de gestion	1.5% TTC / an

Arkea Capital est la filiale de capital investissement du groupe Arkéa. Depuis sa création en 1982, Arkéa Capital mène une politique d'investissement axée sur l'accompagnement des acteurs du développement économique territoriale en tenant compte des critères ESG. Le FCPR reçoit également le soutien de **Nextstage AM** qui a ouvert son réseau de distributeurs pour permettre la création du FCPR BREIZH MA BRO et pourra proposer au fonds des opportunités d'investissement.

Le FCPR BREIZH MA BRO vise à contribuer au développement, au soutien et à la relance de l'économie principalement en Bretagne et Loire-Atlantique avec un triple objectif :

- Soutenir et renforcer les fonds propres des PME et ETI régionales
- Favoriser le maintien des centres de décision en région
- Encourager la création d'emploi



Contexte de lancement - La crise sanitaire liée au coronavirus **affecte lourdement le bilan des entreprises** françaises et **contribue à l'augmentation de l'épargne des ménages** les plus aisés. Pour restaurer durablement la solidité financière des entreprises françaises et leur capacité à investir, il paraît essentiel **d'augmenter le volume de leurs financements en fonds propres et quasi-fonds propres**, en s'appuyant sur l'économie des ménages. Pour répondre à cette problématique, La Financière d'Orion et Arkéa Capital ont créé le FCPR (Fonds Commun de Placement à Risque) **BREIZH MA BRO** avec le soutien de NextStage AM.

Le FCPR BREIZH MA BRO intervient en qualité **d'actionnaire minoritaire**, en fonds propres et quasi-fonds propres aux côtés d'entrepreneurs pour contribuer à la performance générée par leurs projets d'innovation, de développement et/ou de transmission.



Le FCPR bénéficie du **label « Relance »** dont l'objectif est d'accompagner la relance de l'économie française dans les territoires. Il s'agit du premier fonds régional ouvert à des clients non professionnels à avoir obtenu ce label, permettant ainsi d'apporter une réponse aux **besoins de financement des entreprises françaises** et de mobiliser l'épargne pour la relance de l'économie suite à la crise sanitaire.

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT REGIONALE



Un portefeuille d'entreprises bretonnes

Le FCPR BREIZH MA BRO privilégie l'investissement dans les entreprises du territoire breton et Loire-Atlantique.



Aucun secteur d'activité privilégié

« La vraie vie des vrais gens »



Une sélection de PME et ETI de croissance

- Un chiffre d'affaires généralement compris entre 1M€ et 100 M€
- Des perspectives de rentabilité et une capacité à générer de la valeur
- Une équipe dirigeante de qualité
- Un business prouvé et innovant



Une prise de participation minoritaire

Horizon de placement	6 ans (prorogable trois fois un an)
Objectif de rendement net annuel	6%
Minimum de souscription	5 000€
Frais de gestion	4.30% TTC / an

TIKEHAU est un spécialiste de la gestion d'actifs alternatifs de l'investissement, organisé autour de quatre lignes de métier : la dette privée, l'immobilier, le Private Equity et les stratégies liquides. L'objectif principal de Tikehau est de trouver le bon équilibre entre le risque et le rendement, afin de créer de la valeur à long terme.

Lancé en 2017 et qui réouvre probablement jusqu'à fin février 2021 après une fermeture aux nouvelles souscriptions d'un an, le fonds a pour objectif de rendre accessible, à travers une seule souscription, l'ensemble des classes d'actifs gérées par Tikehau.

A terme, l'objectif de ce fond de fonds est d'avoir une allocation au travers des différentes expertises d'environ :

- 50% dette privée
- 15% actifs réels
- 20% private equity
- 15% en OPCVM (pour gérer les capitaux non appelés et la liquidité)

Le produit présente une liquidité trimestrielle (délai de prévenance de 9 semaines) avec une pénalité de sortie de 1% acquise au fonds et une limite de sortie à 5% de l'actif du fonds par trimestre. Sur ce fonds les investisseurs sont appelés immédiatement pour la totalité du montant investi.

Des versions capitalisantes ou offrant une partie de la performance sous forme de distribution sont disponibles sur ce fonds.

Le point d'entrée reste relativement intéressant avec un déploiement du fonds sur le non-côté qui se poursuit bien et une granularité élevée (plus de 300 opérations en sous-jacents).

Horizon de placement	6 ans
Objectif de rendement net annuel	6 %
Minimum de souscription	100 K€

France Valley est une société de gestion indépendante détenue par ses fondateurs. La société développe 3 activités, dont la première est aussi la principale : création et gestion de Groupements Forestiers pour les investisseurs particuliers, investissement immobilier pour les institutionnels et capital investissement à destination des family offices. Les groupements forestiers sont d'excellents éléments de diversification d'un portefeuille et de transmission d'un patrimoine avec un avantage fiscal très important.

France Valley Revenu Europe est un fonds d'investissement ayant pour vocation **d'investir dans un actif tangible, décorrélé des marchés financiers** et pouvant apporter, une performance non négligeable. Le fonds **lève des capitaux en vue de réaliser des investissements dans le secteur forestier.**



Pourquoi investir dans un groupement forestier ?

- Diversifier son patrimoine dans des actifs réels et tangibles, décorrélés des marchés financiers, en prenant en compte ses risques
- Accompagner l'essor économique de la filière Bois,
- Optimiser fiscalement sa situation personnelle et familiale.

Le secteur forestier connaît une **très forte revalorisation** ces dernières années en raison d'une demande croissante pour une offre limitée. **France Valley est le premier investisseur forestier privé** et possède 8 500 hectares répartis en 21 forêts dans les régions de Auvergne Rhône-Alpes (33.2%) ; Bourgogne Franche-Comté (31.3%), Nouvelle Aquitaine (14.1%), Occitanie (8.1%), Grand-est (7.6%) et Centre-Val de Loire (5.8%).

Cet investissement permet de bénéficier d'avantages fiscaux non négligeables : Réduction d'IR de 18% (soumis au plafonnement des niches fiscales de 10k€) et exonération totale d'IFI (à condition de détenir moins de 10% du GFF).

Horizon de placement	10 ans
Objectif de rendement net annuel	2.5%
Minimum de souscription	1 000 €
Frais gestion	0.5%

Extendam est une société de gestion indépendante dédiée aux investisseurs privés et institutionnels, spécialisée dans le capital investissement dans l'hôtellerie d'affaires en Europe. Il cible les hôtels déjà existants disposant de nombreuses sources d'amélioration de performances (repositionnement, rénovation, réduction des coûts...) mais également les créations de fonds de commerce hôteliers.



Dans un contexte marqué par la rareté des espaces disponibles en ville et par des attentes fortes en termes de développement durable et de transition, la lutte contre le changement climatique, l'artificialisation des sols et l'épuisement des ressources naturelles, les hôtels, avec un taux d'occupation moyen de 68% en France, pourraient être encore mieux utilisés.

Fort de ce constat, le FPCI CONVERT HOTEL vise à transformer les actifs hôteliers obsolètes ou sous-exploités en les orientant vers une exploitation multi-usage. Cette transformation pourra aller jusqu'à la conversion d'hôtels de trop petites tailles, insuffisamment rentables, pour une exploitation commerciale en logements résidentiels. La stratégie réside dans l'intensification de l'usage de l'actif immobilier hôtelier en jouant sur la multiplication du nombre de fonctions sur un même espace et dans le temps pour une polyvalence des activités dans la journée, la semaine, le mois, l'année et tout cela, sans être assujetti à l'IFI et éligible au 150-0-b TER.

Horizon de placement	6.5 ans (prorogeable deux fois un an)
Objectif de rendement net annuel	6 à 8 %
Minimum de souscription	100 000 €
Frais de gestion	2.95%

Pierre Premier Gestion, société de gestion indépendante, cumule 60 ans d'expérience dans la gestion d'actifs et en investissements immobiliers. Forte de ses 650 millions d'euros d'encours sous gestion, la société investit avant tout dans des projets qualitatifs en créant des solutions d'investissement innovantes. Chère aux fondateurs, la signature 3Manufacture Immobilière » traduit l'idée du savoir-faire et de l'exigence propres aux artisans. Les solutions sont en effet conçues de façon optimale pour les investisseurs en fonction des conditions de chaque opération.

Fondée en 1954, La marque Burger King s'implante en France en 2013 grâce à une franchise signée par le Groupe Bertrand, groupe indépendant leader de la restauration en France. L'enseigne Burger King compte plus de 360 restaurants en France et a l'objectif d'en exploiter plus de 450 en 2022. Fin 2015 les équipes du Groupe Bertrand et de Pierre 1^{er} Gestion ont appréhendé les intérêts réciproques de créer un fonds d'investissement dédié à l'enseigne Burger King afin de permettre :

- Au Groupe Bertrand d'accélérer le développement de l'enseigne.
- A Pierre 1^{er} Gestion d'offrir un support d'investissement performant.



BK OPCI a ainsi vocation à constituer un patrimoine investi principalement dans des murs de restaurants exploités par l'enseigne Burger King. Concomitamment à l'acquisition des murs, un bail commercial d'une durée de 12 ans ferme est mis en place avec le Groupe Bertrand.

Plusieurs opportunités d'acquisition de murs de restaurants Burger King à l'étude conjointement avec leur partenaire, le Groupe Bertrand, permettent une réouverture du fonds, fermé depuis plus d'un an, aux souscriptions.

Durée de placement recommandée	9 ans (2031)
Objectif de rendement net annuel	7 %
Minimum de souscription	107 000€
Frais gestion annuel	1.30 %

TIKEHAU est un spécialiste de la gestion d'actifs alternatifs de l'investissement, organisé autour de quatre lignes de métier : la dette privée, l'immobilier, le Private Equity et les stratégies liquides. L'objectif principal de Tikehau est de trouver le bon équilibre entre le risque et le rendement, afin de créer de la valeur à long terme.

Géré en partenariat avec Homunity (plateforme de crowlending), Tikehau Homunity Fund II (THF1) fait suite à THF1 lancé en août 2019 qui a clôturé à 32M€ sa commercialisation. Le fonds THF 1, qui a terminé sa phase d'investissement et débuté ses remboursements, aura comporté plus de 60 prêts à plus de 40 promoteurs différents.

Tikehau Homunity Fund 2 représente déjà plus de 20M€ à fin 2021 et vise une taille de 40 à 50M€. Le fonds vise à regrouper plus de 50 obligations (d'une durée de 9 à 36 mois, plutôt centrées sur du 18-24 mois) émises majoritairement par des promoteurs immobiliers. Les premiers remboursements débiteront dès la fin de la période d'investissement. En effet, les prêts étant infinis, la performance se fera par capitalisation et sera reversée au fur et à mesure des remboursements anticipés et des fins de prêts qui pourront intervenir à partir de mars 2023 ou septembre 2023 au plus tard. Le fonds présente une stratégie diversifiée de son portefeuille grâce à deux poches d'investissement :

- Poche Promotion immobilière (60% min) : promoteurs domiciliés en France ayant livrés au moins 50 lots avec des contraintes spécifiques : résidentiel, tertiaire ou aménagement foncier avec financement bancaire obligatoire et un minimum d'apport de 20% en fonds propres
- Poche Autres opérations (40% max) : acteurs domiciliés en France ayant réalisés au moins 5 opérations avec des contraintes spécifiques : marchand de bien, résidentiel ou tertiaire avec financement bancaire optionnel et un minimum d'apport de 20% en fonds propres.

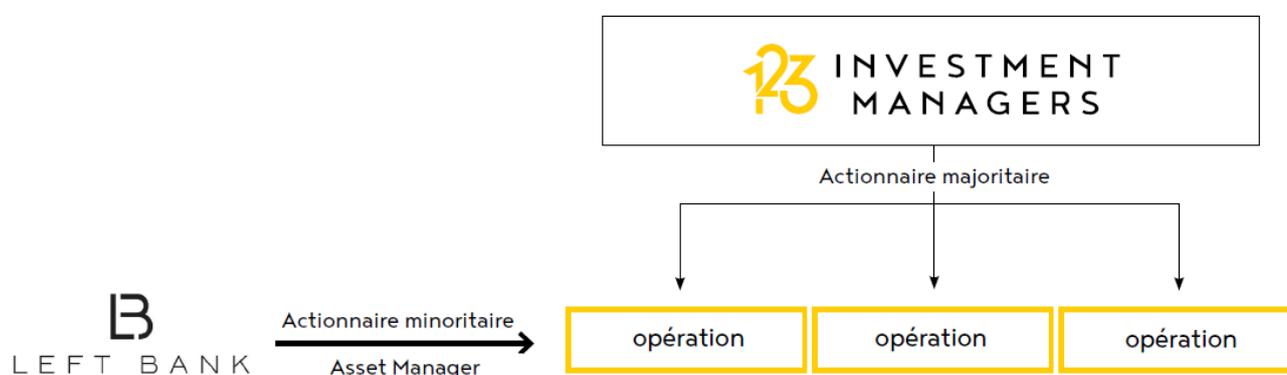
Tikehau fera un premier appel en capital de 50% du montant souscrit à la suite de la souscription, deux autres appels de fonds devraient avoir lieu durant la période d'investissement.

Durée de placement recommandée	4 ans (prorogeable une fois un an)
Objectif de rendement net annuel	6%
Minimum de souscription	100 000€
Frais gestion annuel	1.00 %

123 IM, société de gestion forte de 20 ans d’expérience, se positionne comme un investisseur multithématique en France avec une forte expertise dans les secteurs du tourisme (hôtels, restauration, loisirs, campings), de la santé (EHPAD, RSS, pharmacies...), de l’éducation, de l’immobilier (promotion immobilière, marchand de biens, immobilier de rendement). Signataire des PRI en avril 2016, 123 IM incorpore de façon systématique des filtres d’exclusion et l’analyse ESG dans les projets financés par ses Fonds

Le FPS Value Add un fonds diversifié sur ¾ opérations de réhabilitation (logements/bureaux/hôpital) avec un opérateur historique expérimenté : Left Bank qui se place dans le top 3 des marchands parisiens. Le fonds vise des Actifs cibles entre 10 et 30 M€ présentant une vacance importante et/ ou une obsolescence technique. Les acquisitions seront faites majoritairement à Paris et sa 1^{ère} couronne avec pour objectif de maximiser la valeur d’usage des biens immobiliers et la valeur de revente via une politique ambitieuse de travaux et la recherche de locataires de premier plan.

Une première opération est identifiée à Neuilly avec la rénovation de la clinique Sainte-Isabelle permettant la réhabilitation du bien en centre de santé. Un acteur médical de premier plan a déjà manifesté son intérêt pour utiliser les locaux.



Durée de placement recommandée	5 ans
Objectif de rendement net annuel	10 %
Minimum de souscription	200 000€
Frais gestion annuel	2,70 %



22 rue Poissonnière - 56100 Lorient
info@glr-consultants.com
www.glr-consultants.com

Copyright © GLR CONSULTANTS – Tous Droits Réservés

Cette présentation est destinée aux clients professionnels qui possèdent de l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissements et évaluer correctement les risques encourus, au sein de l'article L.533-16 du code monétaire et financier. La présentation des instruments financiers réalisée dans le présent document n'est pas exhaustive. Elle ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, le client potentiel doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier rapport annuel de bulletin trimestriel d'information) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Ces risques peuvent inclure l'existence de perte importante ou total de l'investissement réalisé, selon leur nature.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.