

- 75 -

IMMOBILIER

**La campagne résidentielle**

PATRIMOINE

**Le conseil**

de Marc Fiorentino

- 76 -

L'ACTUALITÉ EN

PORTEFEUILLE

**Se constituer un bon capital santé**

Le contexte est favorable aux PME de santé innovantes.

- 77 -

CAC 40

**Le consensus sur les valeurs**

BANC D'ESSAI

**Air Liquide**

Par Bruno Bernstein et Eric Galiègue

# Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

## Tout le monde peut prétendre à 7 %

Quelques astuces peuvent ouvrir les placements les plus rentables aux portefeuilles modestes.

Il est toujours plus facile de s'enrichir quand on est déjà riche. Aujourd'hui encore, des placements peuvent rapporter 7%, voire plus. Ils sont généralement réservés aux grandes fortunes, qui ont les moyens d'investir en une fois plusieurs centaines de milliers d'euros, voire plusieurs millions. Mais les investisseurs astucieux peuvent accéder à ces placements de luxe, pour des montants nettement plus raisonnables. « Pour y arriver, il faut savoir repérer les opportunités et mutualiser les encours pour négocier de meilleures conditions auprès des fournisseurs et bâtir le produit le plus intéressant possible », explique Edouard Petitdidier, cofondateur d'Allure Finance. Cette société de conseil en gestion s'adresse aux investisseurs aisés mais pas assez riches pour accéder à la gestion de fortune. *Challenges* a repéré quelques produits qui ouvrent la gestion patrimoniale haut de gamme à un public assez large.

### Obligations d'entreprise

Depuis quelques mois, la crise du système bancaire oblige les entreprises à rechercher d'autres moyens de financement pour assurer leur

trésorerie. Nombre d'entre elles ont donc émis des obligations. Hélas, ce marché n'est pas vraiment ouvert aux investisseurs particuliers : à part les grandes émissions populaires d'obligations comme celles du Crédit foncier (dont la rémunération « plafonne » à 4,25% par an), les obligations les plus rentables ne sont accessibles qu'avec un minimum de 50 000 ou 100 000 euros par ligne.

Quelques maisons de gestion proposent néanmoins à leurs clients de profiter du climat économique très tendu via des fonds investis en obligations d'entreprises. Leur horizon de placement est de trois ou quatre ans, et leurs objectifs de rendement d'au moins 6 ou 7% par an. Grâce aux taux d'intérêt élevés de ces obligations, la majorité de ces fonds a une stratégie *buy and hold*, sans arbitrage au cours de la vie du fonds. « Du coup, la baisse de la valeur liquidative de ces fonds avant leur échéance n'est pas inquiétante, c'est même une occasion de renforcer sa position. La seule chose qui importe, c'est que les entreprises émettrices ne fassent pas faillite et qu'elles honorent le remboursement à l'échéance », note Paul Younès, directeur général adjoint de ▶▶▶



### TÉMOIGNAGE

Alain Waldman,  
cadre dirigeant

**“Je privilégie les placements adossés à des biens physiques”**

Investisseur depuis de nombreuses années, je dispose d'un portefeuille diversifié que je gère personnellement, composé de produits classiques d'épargne, d'immobilier et de défiscalisation. Je privilégie aujourd'hui des placements financiers adossés directement à des biens physiques (groupements fonciers viticoles, forêts) ou d'équipements industriels (éoliennes...) pour les revenus réguliers qu'ils génèrent. J'ai découvert le fonds Capital Container d'OTC Asset Management sans connaissance préalable du marché. J'y ai souscrit, séduit par la particularité de ce support et l'aspect tangible du produit et du marché. Cela évite la spéculation, avec les traders qui influent sur les cours. C'est un investissement assez unique et certainement prometteur. De plus, le fait de passer par un fonds permet d'accéder au marché des conteneurs pour un prix raisonnable. ■

## Sept produits canon à 30 000 euros et moins

Nom Société	Montant minimal	Rendement annuel attendu	Durée minimale	Commentaire
Capital Container OTC AM	30 000 euros	8,5%	10 ans	Très développé en Allemagne; le marché français était auparavant réservé aux grandes fortunes.
Talence 2015 Talence Gestion	10 775,58 euros	au moins 7%	3 ans	Un fonds actions à fenêtre pour profiter des sous-valorisations manifestes du marché.
Paris Immo OTC AM	30 000 euros	7%	6 ans	Ce FCPR est spécialisé dans l'acquisition d'immeubles en bloc qu'il revend ensuite par lots.
TK Rendement 2016 Tikehau IM	1 000 euros	7%	5 ans	Ce fonds obligataire propose de toucher ses dividendes chaque année ou de les réinvestir.
Oddo Rendement 2017 Oddo	108,94 euros	de 6 à 8%	6 ans	Fonds à fenêtre (ouvert jusqu'au 30 mars) composé d'un large choix d'obligations corporate.
Allure Corporate Adequity	1 000 euros	6,8%	6 ans	Fonds d'obligations corporate très concentré (une dizaine de lignes) ouvert jusqu'au 28 février.
UFF Context High Yield Long Terme UFF	94,92 euros	au moins 6%	5 ans	Fonds d'obligations de sociétés solides, qui offrent un bon rendement dans le contexte actuel.

►►► L'Union financière de France (UFF). Seul bémol, certains de ces fonds ont une fenêtre de souscription limitée pour faire profiter leurs clients des taux actuellement élevés des obligations d'entreprises.

La société Talence Gestion a choisi une autre approche : un fonds daté, mais investi en actions. Quarante sociétés françaises, et un objectif de gain annuel d'au moins 7% grâce à une gestion disciplinée. Depuis son lancement à la fin de l'année dernière, il remporte un grand succès auprès des particuliers.

### Actifs réels

Mais ce qui fait aussi rêver les investisseurs aisés en ces temps de crise financière, ce sont les placements en direct dans l'immobilier ou dans les actifs réels. C'est ce que font les très grandes fortunes, en direct ou à

Le marché des conteneurs maritimes a longtemps été réservé à quelques grandes fortunes.

travers leurs *family offices*, pour diversifier leurs investissements.

Exemple avec le marché des conteneurs maritimes, longtemps réservé en France aux professionnels et à quelques grandes fortunes. C'est un placement qui présente de nombreux avantages. « Sa grande force est sa visibilité : d'abord, parce qu'on achète un bien qui a une forte valeur intrinsèque et qu'on le loue ensuite à de grandes compagnies maritimes (un marché en pleine expansion) via des contrats de long terme à taux fixe », résume Jean-Marc Palhon, directeur général d'OTC AM. Sa société vient d'ailleurs de lancer un fonds, Capital Container, accessible aux investisseurs qualifiés.

Autre produit de la maison, un fonds immobilier qui achète avec de 20 à 30% de décote de beaux immeubles parisiens pour les revendre à la découpe à des particuliers. Objectif de rendement annoncé : 7% annualisés sur une durée de six ans, le temps de mener plusieurs opérations.

« Mais les produits qui présentent le meilleur couple rendement-risque ne sont pas faciles à dénicher, précise Thierry Brunel, directeur du *family office* Intuitae. D'autant qu'il faut se méfier des sirènes, très nombreuses dans les produits financiers. Leurs promoteurs présentent toujours le haut de la créature, mais jamais sa queue de poisson! »

Damien Pelé

### A FAIRE

#### ENTENDRE UN AUTRE SON DE CLOCHE

► Le mieux avant de souscrire un produit est de se renseigner auprès d'un conseiller financier ou de quelqu'un qui a déjà souscrit ce produit pour bien comprendre son mécanisme et éviter les pièges.

### A NE PAS FAIRE

#### OUBLIER LES FRAIS

► Les placements de riches sont parfois riches en frais. Il faut étudier le prospectus de souscription pour recenser tous les coûts du produit : à la souscription, pendant sa durée de vie, commissions de surperformance, frais de sortie. Ils annulent parfois les gains.

Challenge<sup>s</sup>  
Lecteurs,  
vous avez  
la parole!

Ghosh ou  
Le Pen?

Challenge<sup>s</sup>

Challenge<sup>s</sup>

RENAULT  
SUR LE FIL

116 000 STAGES À POURVOIR...

CONNISTE

LE PEN - 100 000 STAGES À POURVOIR...



Audi ou  
Tag Heuer?

Optimisme  
ou réalisme?

La tentation  
allemande.

Tous  
optimistes!

C

Challenge<sup>s</sup>

REJOIGNEZ NOTRE  
PANEL LECTEURS

Connectez vous à :

[www.panelchallenges.fr](http://www.panelchallenges.fr)