

Fonds d'investissement alternatif

Un fonds immobilier mixte

Publié le 29.05.2015

Par Pelagie Terly (pterly@agefi.fr)

Conçu par Lafayette Gestion, Lafayette Pierre est un FIA de capitalisation en immobilier

Destiné à une clientèle aisée, il vise un TRI de 7 % et permet la souscription en nue-propriété

Ce n'est ni une SCPI, ni un OPCI mais un produit plus confidentiel qu'a choisi de lancer la nouvelle société Lafayette Gestion. Visant des particuliers aisés – investissant plus de 150.000 euros – et des institutionnels, Lafayette Pierre entre dans le cadre des fonds d'investissement alternatif (FIA) et s'approche du modèle d'un *club deal* fermé. Sa gestion se veut active tout en étant prudente.

Immobilier physique et coté.

A l'instar d'un OPCI, le fonds est mixte. En effet, il comprend une poche d'immobilier physique et une poche d'actifs financiers. La première doit représenter deux tiers du fonds, principalement des bureaux à Paris et dans le département des Hauts-de-Seine. L'objectif du fonds est de compter une cinquantaine de locataires pour une bonne répartition du risque. Dans un contexte de compression des taux de rendement en immobilier d'entreprise, Laurent Guize, président de Lafayette Gestion, estime qu'il y a pourtant aujourd'hui un point d'entrée pour y investir. « *Les loyers économiques ont atteint un point bas, remarque-t-il. Tout en restant vigilant sur le prix d'acquisition, l'investissement doit porter sur des baux récents ne dépassant pas le loyer de marché ou encore des baux dont les mesures d'accompagnement ne sont pas excessives. En effet, un loyer facial élevé peut être trompeur sur la rentabilité réelle de l'actif.* »

La seconde poche comportera jusqu'à un tiers de foncières cotées (SIIC). « *Les sociétés au cours de Bourse décoté sont privilégiées dès lors que nous détectons un potentiel de valorisation* », relève Laurent Guize. Dans cette optique, le fonds a investi dans Selectirente, une SIIC gérée par Sofidy et Foncière des murs.

CARACTÉRISTIQUES

Prix de souscription : 11.450 euros jusqu'au 31/12/2015 avec un minimum de 15 parts

Commission distributeur : 3 % à 5 %

Frais de gestion annuels : 0,8 %

Effet de levier.

Lafayette Pierre n'a pas vocation à distribuer des dividendes mais se présente comme un fonds de capitalisation. Pour ce faire, il mise sur l'effet de levier de la dette, son taux d'endettement

cible s'établissant à 40 % de la valeur du fonds. Avec sa première levée de fonds de 15 millions d'euros, 25 millions d'euros auront ainsi été investis au 30 juin 2015 : « *La valeur de la part progresse de 4 à 5 % par le simple remboursement de prêts amortissables par les produits locatifs et financiers.* » La collecte sera plafonnée à 150 millions, suivant le modèle d'un club deal fermé et ce, « *afin se concentrer sur la recherche de performance* », ajoute Laurent Guize. L'objectif est d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 6 à 7 %.

LAFAYETTE GESTION

Agréée en janvier 2015, la société Lafayette Gestion a pour objet la gestion de fonds immobiliers. Elle est dirigée par trois personnes : **Laurent Guize**, président et gérant du fonds Lafayette Pierre, **Frédéric Lesaffre**, directeur général de Lafayette Gestion, et **Vincent Ponelle**, directeur en charge du contrôle interne et de la conformité. Laurent Guize était depuis 2006 directeur général de HSBC REIM (France), gérant de la SCPI Elysées Pierre.

Futur OPCI.

Lafayette Pierre prend la forme juridique d'une société par actions simplifiée dont le capital est variable. La société à

prépondérance immobilière est donc assujettie à l'impôt sur les sociétés, précise le président de la société de gestion. « *Du côté des associés personnes physiques, ils bénéficieront d'un abattement sur les plus-values réalisées : 65 % après huit ans de détention.* » La SAS sera par la suite transformée en OPCI.

La souscription en nue-propiété est encouragée. La convention de démembrement est conclue pour dix ans avec une sortie possible au bout de cinq ans et une nue-propiété représentant environ 93 % du prix de l'action, l'usufruitier bénéficiant d'un dividende statutaire de 1 % par an.

La société à capital variable a organisé sa liquidité. L'horizon d'investissement recommandé est de dix ans minimum. Toutefois, l'associé ne peut sortir du fonds pendant les cinq premières années (*lock-up*). Au-delà de ce délai, il pourra se retirer sous certaines conditions et notamment en respectant un préavis de six mois et dans la limite d'un ordre par semestre dont le montant est limité. La valeur liquidative est semestrielle

Distribution.

Pour commercialiser le fonds, la société de gestion s'appuie sur des *family offices*, des banques privées et des CIF. Le distributeur sera rémunéré lors de la souscription à hauteur de 3 % et de manière récurrente, à partir de 2,5 millions d'euros sous gestion, à hauteur de 0,2 % par an.

LA PAROLE DES PROFESSIONNELS

La gestion diversifiée, une solution pour financer sa retraite

Gestion protégée: de nouveaux horizons

Mifid II entraîne une polarisation de l'allocation d'actifs

Franck hervé présente la gamme Global de Varenne Capital Partners