

RETOUR SUR LE DERNIER FORUM DE L'INVESTISSEMENT

# L'heure est à l'alternative

« Les obligations ne rapportent quasiment rien », « les marchés d'actions sont nerveux et imprévisibles »... Autant de raisons invoquées ici et là qui ont incité le Forum de l'investissement organisé par OneLife à se pencher plus spécialement sur les placements alternatifs. Voici leurs caractéristiques.

CÉDRIC BOITTE

**L**e Forum de l'investissement organisé le 18 octobre dernier par OneLife au Brussels Kart Expo de Grand-Bigard accueillait une cinquantaine de gestionnaires d'actifs. Mais ce sont bien les huit gestionnaires dits non traditionnels présents qui étaient sous le feu des projecteurs. « Nos solutions de gestion de patrimoine sous la forme de contrats d'assurance-vie nous offrent la flexibilité nécessaire afin de proposer des solutions innovantes à nos clients », souligne par exemple Anthony Lorrain, directeur commercial de OneLife, première compagnie luxembourgeoise active dans l'assurance-vie en Belgique. A Grand-Bigard, de nombreuses options étaient en tout cas sur la table : stratégies alternatives, immobilier, *private equity*, etc.

## Les gestions alternatives, pour échapper aux tendances de fond

Les investisseurs montrent de plus en plus d'intérêt pour les stratégies de gestion alternatives selon Raphael Ursi, directeur d'Invest4Growth. Concrètement, les gestionnaires adoptant de telles stratégies investissent sur les marchés financiers, mais en tentant d'échapper aux tendances de fond, ce qu'on appelle dans le jargon la « décorrélation ». L'une des principales stratégies est le « long/short », c'est-à-dire que les gestionnaires couvrent leurs achats de certains titres par des positions à la baisse. S'ils estiment par exemple que Solvay est sous-valorisé, ils peuvent acheter des actions tout en prenant une position à la baisse sur l'indice Bel 20. D'autres gérants appliquent des straté-



gies baptisées « event driven », c'est-à-dire qu'ils misent sur des événements particuliers comme un changement de cap stratégique ou un rachat de l'entreprise. Certains jouent également la carte des matières premières ou des produits dérivés comme les options. Au total, le fonds MFP Best Strategies vise ainsi à dégager sur la durée un rendement annuel de 4-5% tout en affichant une volatilité moindre que les marchés en général.

## Les sociétés non cotées, un regard vers le futur

Les investissements dans les sociétés non cotées ont également le vent en poupe. Le *private equity* est en effet moins sensible aux aléas de la Bourse. Historiquement, les fonds de *private equity* étaient surtout connus pour le développement de sociétés bien implan-

---



---

## FONDS ALTERNATIFS ET « HEDGE FUNDS » COTÉS

Les fonds gérés de façon alternative sont nombreux. Nordea (Alpha 10), J.P.Morgan AM (Global Macro) ou Varenne (Valeurs) présentaient ainsi de tels compartiments lors du Forum de l'investissement. Il est également possible de miser sur ce genre de stratégies alternatives directement en Bourse. Le géant britannique Man Group gère 14 milliards

de dollars, ce qui en fait le plus important gestionnaire de *hedge funds* coté (en Bourse de Londres). Coté sur la Bourse de New York, IQ Hedge Multi-Strategy Tracker est le plus important ETF copiant les *hedge funds*. Les frais (1,01% par an) sont plus élevés qu'un ETF classique, mais plus faibles que les *hedge funds* répliqués - souvent plus de 1% et une commission

de performance de 20%. Sur Euronext Amsterdam, Flow Traders est spécialisé dans le trading à haute fréquence de fonds indiciels, avant tout afin d'offrir la liquidité nécessaire à ces produits. La société engrange ses principaux profits quand les écarts de cours sont plus marqués, c'est-à-dire en période de forte volatilité des marchés.



**UNE CINQUANTAINE**  
de gestionnaires d'actifs étaient  
présents à Grand-Bigard.

## LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES, ALTERNATIVE AUX FONDS

Si vous ne voulez/pouvez pas investir dans des fonds immobiliers, vous pouvez miser sur les sociétés immobilières cotées. Le cours est évidemment plus volatil au gré des aléas boursiers, mais le dividende, soit le rendement récurrent, est assez stable. Afin d'éviter le phénomène du double précompte, il est conseillé de se concentrer avant tout sur les sociétés immobilières réglementées (SIR) belges. La plus importante et membre du Bel 20, Cofinimmo, dispose d'un large portefeuille couvrant tant les bureaux que les maisons de repos et cliniques ainsi que les réseaux commerciaux en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne. Son rendement de dividende (5,50 euros brut par action) est de 3,7% net. Aedifica se concentre sur les maisons de repos. Cela lui permet d'offrir une grande visibilité, d'étoffer son portefeuille et d'augmenter régulièrement son dividende, mais son rendement plafonne à 2,8% net. Spécialiste des entrepôts logistiques de premier plan, WDP profite notamment du boom de l'e-commerce. L'envolée de son cours a toutefois fait rechuter le rendement de dividende net à 2,7%. En pleine réorganisation, Intervest Offices privilégie aussi les entrepôts et réduit son exposition aux bureaux. Son historique moins glorieux que WDP fait en sorte que son rendement de dividende demeure élevé à 4,3% net.

tées, qu'il s'agisse de en moderniser la gestion ou de les déployer par le rachat de concurrents afin de leur octroyer une position de leader. Désormais, de plus en plus de fonds du secteur s'orientent vers la recherche de start-up prometteuses.

La banque d'affaires britannique GP Bullhound a déjà effectué plusieurs levées de fonds afin d'investir dans les futurs grands noms du numérique en Europe. Elle vise tant les sociétés débutantes que celles qui pourraient s'orienter vers la Bourse à plus ou moins brève échéance, une étape qui booste traditionnellement la valeur de ces sociétés. Le développement des plateformes de *crowdfunding* permet également d'investir directement dans des sociétés débutantes en bénéficiant de plus d'un avantage fiscal (*lire l'encadré «Régime fiscal du crowdfunding»*).

### L'immobilier, l'alternative numéro un

Dans cette quête de rendement tangible à moindre risque, la star incontestée est toutefois l'immobilier, même si certains s'inquiètent de la hausse des prix des dernières années. Pour Andrea Bertocchini de La Française, il ne saurait pourtant être question de bulle immobilière. La prime de risque des investissements immobiliers, soit ce qu'ils rapportent en plus des taux de référence, est de 2,25% contre une moyenne historique de 2%. Le marché immobilier intègre donc déjà en partie le scénario d'une remontée graduelle des taux. Raphaël Delplanque de Venture CPL épingle également que la reprise de l'inflation vers un niveau de 2% est favorable à l'immobilier, notamment en matière d'évolution des loyers, moteur du rendement des investissements dans la brique. Pour

Jean Pitois de Perial, les loyers opèrent même un mouvement de rattrapage après être restés inférieurs à l'inflation entre 2010 et 2016.

Les spécialistes soulignent aussi que la demande d'actifs rentables et tangibles des investisseurs soutient les prix de l'immobilier. Ils s'accordent toutefois sur la nécessité de sélectionner les biens avec précaution et anticipation. Les villes évoluent, la population change et, partant, les besoins immobiliers. «Des zones se développent et d'autres périclitent, avertit Sébastien Janin de Keys AM. Dans le domaine des bureaux, l'emplacement et la taille ne sont plus les seuls critères. La notion de services devient aussi déterminante.» Même s'ils plébiscitent des secteurs très différents, les spécialistes du marché immobilier insistent tous sur la nécessité d'une bonne connaissance du marché ciblé avec une présence sur ➤

## EXEMPLE DE FISCALITÉ DES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE LUXEMBOURGEOIS DANS LE CAS DES FONDS IMMOBILIERS

Type d'investissement	Fiscalité en détention directe	Fiscalité sous-jacente via un contrat d'assurance-vie
OPCI (fonds immobilier français)	Précompte mobilier de 30% en Belgique et retenue à la source en France de 12,8%	Retenue à la source en France
Sicav SIF (fonds immobilier luxembourgeois)	Précompte mobilier de 30% en Belgique	Pas de retenue à la source au Luxembourg

Source : [www.onelife.eu.com](http://www.onelife.eu.com)

## LES FONDS IMMOBILIERS EN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Parmi les fonds immobiliers présentés lors du Forum de l'investissement de OneLife, certains présentaient des profils très différents.

### Vendôme Invest Fund (Venture Corporate Properties Luxembourg)

Ce fonds fondé à l'initiative de familles fortunées, qui en détiennent toujours 25%, investit dans une optique patrimoniale. Il diversifie donc ses investissements à travers une quarantaine de biens à la typologie différente. Le rendement annuel depuis la création atteint 7,49% en moyenne.

### Pierre 1<sup>er</sup> Gestion

Ce gestionnaire vise à doper les rendements par un effet de levier important pouvant atteindre 75%, ce qui signifie qu'un investissement est financé à crédit à ¾. Il privilégie donc les investissements plus sûrs et accompagne notamment le développement de la chaîne Burger King en France. Grâce à l'effet de levier, l'objectif est de doubler la valeur de l'investissement en huit ans.

Source : [www.onelife.eu.com](http://www.onelife.eu.com)

place pour dénicher les opportunités, gérer les relations avec les locataires et... éviter la double imposition.

### Le contrat d'assurance-vie, pour investir différemment

La formule du contrat d'assurance-vie luxembourgeois offre globalement davantage de flexibilité afin d'investir dans des placements alternatifs. Le choix de fonds est en effet plus vaste qu'en investissant directement, par exemple. Dans le cas de OneLife, illustrant globalement l'offre du secteur, la solution Camelea (dès 10.000 euros) permet à l'investisseur de choisir parmi plus de 250 fonds de nombreux gestionnaires de référence. Pour avoir accès aux fonds alternatifs, vous devrez toutefois disposer d'un patrimoine plus conséquent et opter pour le contrat Adiameris (à partir de 125.000 euros) qui opère comme une enveloppe. Votre gestionnaire discrétionnaire peut y adapter un fonds dédié entièrement à vos besoins: titres individuels, fonds classiques, placements alternatifs, etc. Le large choix découle de la possibilité d'accéder à une large gamme de fonds certifiés en Europe (UCITS) et pas uniquement ceux qui sont activement



commercialisés en Belgique. OneLife souligne également que le recours aux contrats d'assurance-vie ou placement offre également des avantages fiscaux. Le souscripteur résident belge paie initialement une taxe de 2% sur les versements et n'est pas soumis à d'autres prélèvements (précompte mobilier sur intérêts, taxe sur les comptes-titres, taxe sur les fonds). Ces solutions de gestion permettent également d'organiser sa planification patrimoniale, y compris si parents et/ou enfants déménagent à l'étranger. ☺

## RÉGIME FISCAL DU CROWDFUNDING

Grâce au *tax shelter* pour entreprises, les particuliers peuvent bénéficier d'une réduction d'impôts pour les investissements dans des start-up (maximum quatre ans). Cet avantage fiscal s'élève à 30% du montant investi pour une PME et de 45% pour une micro-entreprise à concurrence d'investissements de maximum 100.000 euros par an et par contribuable. En 2019, les investissements dans les *scale-up* (entre cinq et 10 ans d'existence) donneront également droit à une réduction d'impôts de 25% au sein du même plafond. A noter que parmi les différentes conditions imposées, vous devez notamment garder vos titres pendant au moins quatre ans. Vous pouvez par contre diversifier vos placements via une plateforme de *crowdfunding* reconnue (Spreds, Lita, Ecco Nova, Look&Fin, Participate) ou un fonds starters.