

PRIVATE EQUITY IMMOBILIER Guide 2023



Sommaire

p3 Introduction

p4 Que regroupe le Private Equity Immobilier ?

p6 Comment fonctionne le Private Equity Immobilier ?

p7 Quels sont les statuts juridiques du Private Equity Immobilier ?

p9 A qui s'adresse le Private Equity Immobilier ?

p10 Quelles sont les informations reçues en investissant dans un Club Deal Immobilier ou un FPS ?

p11 Pour quelles raisons investir dans le Private Equity Immobilier ?

p12 Quels sont les risques du Private Equity Immobilier ?

p13 Quelle est la fiscalité du Club Deal Immobilier ?

p15 Quelle est la fiscalité des Fonds Professionnels Spécialisés ?

p16 Conclusion



Qu'est-ce que le Private Equity Immobilier ?

Découvrez les définitions du Club Deal Immobilier et des FPS, leur fonctionnement et leurs formes juridiques.



A qui s'adresse le Private Equity Immobilier ?

Comment investir dans les Clubs Deals Immobiliers et les FPS ? Y'a-t-il un montant minimum ?



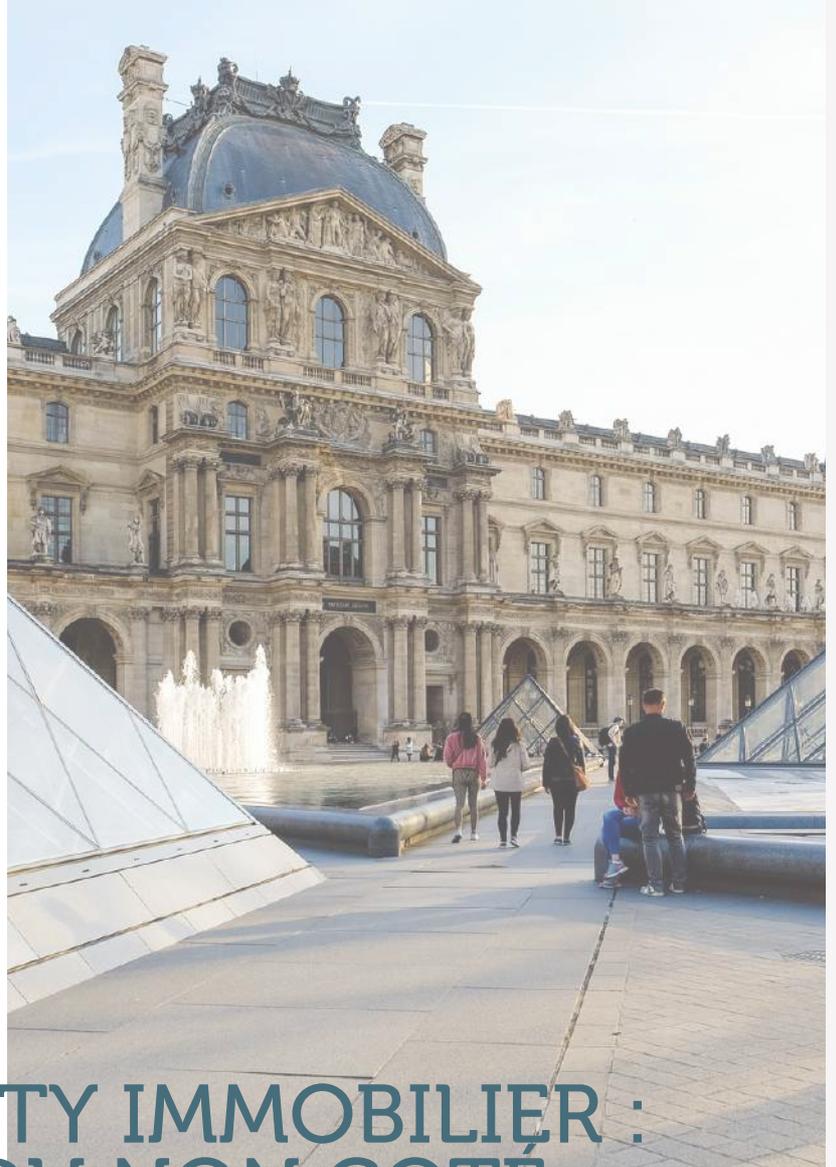
Pour quelles raisons investir dans le Private Equity Immobilier ?

Supports de diversification patrimoniale, découvrez les avantages et les risques de ce type d'investissement.



La fiscalité du Club Deal Immobilier et des FPS

Quelle fiscalité s'applique si vous investissez en tant que personne morale ou physique? Ce type d'investissement est-il hors du champs IFI ?



PRIVATE EQUITY IMMOBILIER : LE MEILLEUR DU NON COTÉ IMMOBILIER POUR LES PARTICULIERS

Le Private Equity Immobilier regroupe les investissements faits auprès de Clubs Deals ou au sein de Fonds Professionnels Spécialisés. Ils permettent de diversifier son patrimoine à travers des actifs jusqu'alors réservés aux institutionnels en accédant à des investissements haut de gamme, ouverts à des particuliers avertis. S'ils offrent un haut rendement en quelques années, leurs risques ne sont néanmoins pas négligeables. Leur fiscalité peut s'avérer en revanche plus intéressante que d'autres placements collectifs immobiliers. Ce guide vous permet donc d'évaluer les bénéfices à investir dans le Private Equity Immobilier.



Que regroupe le Private Equity Immobilier?

Les Clubs Deals Immobiliers

Le Club Deal Immobilier se situe entre l'investissement immobilier en nom propre et l'investissement à travers un OPCI (organisme de placement collectif immobilier). Le Club Deal Immobilier réunit ainsi un groupe restreint d'investisseurs avertis afin de mutualiser des ressources financières et réaliser une opération d'investissement immobilier d'ampleur afin d'en tirer une rentabilité élevée. Les investissements minimum sont généralement d'au moins 100 000 euros et les TRI cibles peuvent être compris entre 8 et 12%*.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. S'agissant de produits réservés à des « investisseurs avertis », les risques inhérents à de tels Club Deals Immobiliers sont plus importants, tout comme les perspectives de rendement.

Les Clubs Deals sont souvent confidentiels et s'ouvrent aux particuliers par l'intermédiaire d'une société de gestion, d'un Family Office, ou d'un conseiller en gestion de patrimoine averti.

Les Clubs Deals de Capitalisation visent une rentabilité rapide, dans les 5 à 8 ans en général.

Deux types de Clubs Deals existent :

Le Club Deal de Distribution a pour objectif de générer des rendements réguliers chaque année. Les bénéfices sont alors distribués sous forme de dividendes ou de quote parts. Les Clubs Deals de Distribution sont toutefois rares.

Les Clubs Deals de Capitalisation investit dans un ou plusieurs biens immobiliers en les achetant à moindre prix pour les remettre à neuf et ainsi orienter son objectif vers une forte plus-value immobilière grâce à sa rénovation au moment de la revente ou de la mise en location. Ces Club Deal visent un investissement immobilier rentable rapidement, dans les 5 à 8 ans.

L'investissement en club deal se fait dans un délai très court. Si les opérations peuvent parfois s'effectuer à crédit, les délais de souscription sont en revanche trop courts pour laisser le temps de monter un dossier de financement auprès de sa banque, d'où l'intérêt d'investir également dans des produits intégrant l'effet de levier.

Fonds Professionnels Spécialisés (FPS)

Les FPS sont libres d'investir sur des actifs non cotés. Cette flexibilité leur permet de profiter des évolutions du marché immobilier et fonder ainsi leur stratégie d'investissement sur la création de valeur. Les Fonds Professionnels Spécialisés proposant de l'immobilier constituent un portefeuille d'opérations auprès de sociétés non cotées, essentiellement dédiées à la construction, la rénovation, l'exploitation et la vente de biens immobiliers. Ils peuvent également constituer un patrimoine immobilier détenant principalement, directement ou indirectement, des immeubles construits ou en construction en pleine propriété ou en copropriété.

Le spectre d'investissement des FPS est large . Les sociétés de gestion détiennent ainsi des possibilités d'intervention étendue, définie par leur stratégie, disponible dans leur documentation.

Outre sa fiscalité avantageuse (hors IFI notamment dans certains cas), les Fonds Professionnels Spécialisés ont également l'avantage d'être accessibles dans les assurance-vie luxembourgeoise.

Parole d'expert



Ces fonds sans durée minimum d'investissement

Certains fonds ont pour objectif de générer une croissance en capital à moyen et long terme en investissant, directement ou indirectement, dans de l'immobilier tertiaire, en France et en Europe. Les investissements sont choisis en fonction des opportunités, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats de sorte à y répondre dans les meilleures conditions.

Ces fonds n'imposent pas de blocage minimum des fonds investis. Les investisseurs sont donc libres d'y entrer et d'en sortir s'ils ont besoin de débloquer les capitaux investis. Toutefois une durée minimum de 4 à 5 ans est vivement recommandée.

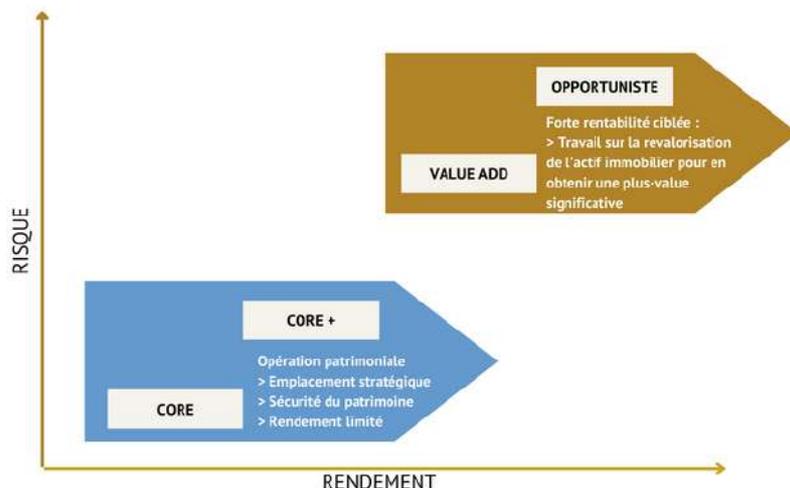
Romain Giraud



Comment fonctionne le Private Equity Immobilier ?

Un Club Deal Immobilier ou un FPS débute généralement par l'identification d'un bien immobilier dont la réhabilitation permet d'en attendre une forte création de valeur.

Ces Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) se situent généralement sur des investissements dits de "value add" ou opportunistes, et suivent l'échelle de rendement risque reproduite dans le schéma ci-dessous :



C'est une société de gestion qui identifie l'actif nécessitant un investissement. Les investisseurs sont ensuite invités à se positionner en achetant des parts de cet investissement.



Ils deviennent alors actionnaires d'une structure juridique, généralement une SAS, une SARL ou un OPPCI, qui devient elle-même propriétaire ou gestionnaire de l'actif immobilier.

En dehors de certains fonds, les dates d'entrée et de sortie sont préalablement définies et les capitaux sont bloqués durant cette période. A la fin des opérations, la distribution des revenus diffère selon son activité. Si celle-ci reposait sur la gestion du bien, les revenus sont alors principalement locatifs. Si l'activité se rapportait à la capitalisation, le rendement dépendra alors de la potentielle plus-value réalisée à la revente, en blocs ou par appartements.

Les secteurs visés par les Clubs Deals sont :

- L'hôtellerie
- La restauration
- Les bureaux
- Les fonds de commerce
- L'habitation
- L'immobilier de santé (maison médicales, Ehpad ...).

Quels sont les statuts juridiques du Private Equity Immobilier ?

Les Clubs Deals Immobiliers

Les Clubs Deals Immobiliers appartiennent aux OPPCI, Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier qui eux-mêmes appartiennent souvent à la catégorie de Fonds Alternatifs d'Investissement. C'est donc un fonds d'investissement collectif non coté et agréé par l'AMF.

Le Club Deal en tant qu'OPPCI peut ensuite revêtir deux formes juridiques :

Société à capital variable

On parle alors de Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). La SPPICAV dispose de la personnalité morale et peut être constituée sous la forme d'une société anonyme (SA) ou de société par actions simplifiée (SAS) qui émet des actions.

Lorsque l'OPPCI revêt la forme d'une SPPICAV, les dispositions du code de commerce régissant les SA et les SAS lui sont applicables, sauf exceptions.

S'agissant du mode de gouvernance, la SPPICAV se réfère aux dispositions du code de commerce régissant la gouvernance des SA et des SAS, sauf exceptions. La direction d'une SPPICAV, qu'elle qu'en soit la forme, est assurée par sa société de gestion (elle ne peut être autogérée). L'actionnaire est convoqué à chaque assemblée générale au cours de laquelle il prend part au vote des résolutions présentées par la société de gestion.

Parole d'expert



Kevin Clouzot

Quelles différences avec une SCPI ou un OPCI ?

Les Clubs Deals Immobiliers ont vocation à investir dans un seul, voire deux, bien(s) immobilier(s) d'exception et exclusif(s). Alors que les SCPI ou les OPCI investissent dans des dizaines d'actifs immobiliers différents, le Club Deal se concentre sur un actif unique dont les caractéristiques de placement sont clairement identifiées.

Fonds Professionnel de Placement Immobilier (FPPI)

Le FPPI est une copropriété émettant des parts, ne disposant pas de la personnalité morale et est représentée par sa société de gestion. Lorsque l'OPPCI revêt la forme d'un FPPI, les dispositions du code civil relatives à l'indivision et à la société en participation ne lui sont pas applicables.

Les Fonds Professionnels Spécialisés

SPPICAV

Les FPS prennent la forme d'une SPPICAV (Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable), d'un fonds commun de placement ou d'une société en commandite simple. Selon le cas, sa dénomination est alors, respectivement, celle de " société d'investissement professionnelle spécialisée ", de " fonds d'investissement professionnel spécialisé " ou de " société de libre partenariat ".

Les SPPICAV ont pour stratégie de se constituer un patrimoine à dominante immobilière et d'investir parfois également dans des valeurs mobilières type actions, obligations OPCVM etc...

Les actifs immobiliers représentent entre 60 et 90% des investissements. Le reste est réparti entre actifs non immobiliers et trésorerie composée d'actifs liquides.

Parole d'experte



Les FPS : pas d'agrément à l'AMF mais un encadrement rigoureux

Les FPS n'ont pas besoin d'agrément préalable de l'AMF pour fonctionner ; seule une déclaration a posteriori est exigée. En revanche, en tant que FIA, les Fonds Professionnels Spécialisés doivent faire l'objet d'une demande de commercialisation auprès de l'AMF. Les FPS détiennent un plan-type de prospectus qu'ils doivent partager avec les potentiels investisseurs et qui explique notamment leur stratégie d'investissement et le profil de risque, c'est-à-dire une information pertinente sur les risques associés aux techniques employées auxquels s'expose l'investisseur.

Emmanuelle Partouche





A qui s'adresse le Private Equity Immobilier ?

Avec un ticket d'entrée minimum de 100 000€, les Clubs Deals et les FPS Immobiliers s'adressent à des investisseurs avertis ayant une trésorerie disponible rapidement et immobilisable pendant la durée de l'opération (5 à +10 ans).

C'est pourquoi le Private Equity Immobilier s'adresse à vous si :

- vous êtes un particulier qui détenez des fonds propres suffisants à hauteur de 100 000€ que vous souhaitez mettre à profit et dont vous n'aurez pas besoin le temps de l'investissement et de la création de valeur.
- vous êtes un chef d'entreprise et souhaitez placer une partie de votre trésorerie sur du moyen terme. Vous pouvez alors investir en tant que personne morale et placer des fonds de trésorerie qui ne seront pas essentiels à la vie de votre entreprise dans un club deal.

Parole d'expert



Jonathan Levy

Qu'est-ce qu'un investisseur averti ?

Etre un investisseur averti va bien au-delà des connaissances en marché financier. Sa définition est strictement encadrée par l'AMF. Sont ainsi considérés comme avertis les "investisseurs dont la souscription initiale est d'au moins de 30 000 euros et qui détiennent, pour une valeur totale supérieure ou égale à 1 000 000 euros, des dépôts, des produits d'assurance vie ou un portefeuille d'instruments financiers" Plus d'informations sur amf-france.org ou auprès de votre conseiller en gestion de patrimoine.

Quelles sont les informations que vous recevez lorsque vous investissez dans le Private Equity Immobilier?

Préalablement à votre souscription des parts/actions de l'OPPCI, vous devez recevoir :

- Lorsque l'OPPCI est ouvert à des investisseurs non-professionnels, le document d'information clé pour l'investisseur doit fournir une information synthétique qui présente les renseignements essentiels et nécessaires à la prise de décision de l'investisseur en toute connaissance de cause (objectifs et politique d'investissement, profil de risque et de rendement, risques, coûts, performances passées et informations pratiques) ;
- le prospectus et les statuts de la SPPICAV / le règlement du FPPI, qui détaillent et complètent les informations contenues dans le DICI ;

- le dernier rapport annuel, qui comporte notamment le rapport de gestion, les comptes certifiés et le rapport du CAC et éventuellement un résumé des rémunérations versées par la société de gestion ;
- la dernière valeur liquidative (ou le dernier prix de marché de la part/action) ;
- le bulletin de souscription.

Ensuite vous êtes régulièrement destinataire de documents de reporting :

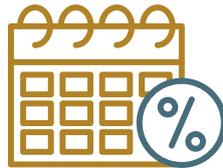
- du rapport semestriel et de la composition semestrielle de l'actif ;
- du rapport annuel.



Pour quelles raisons investir dans le Private Equity Immobilier ?



Un Taux de Rendement Interne (TRI) cible compris généralement entre 8 et 12%*



Horizon de placement relativement courte pour les opérations de capitalisation



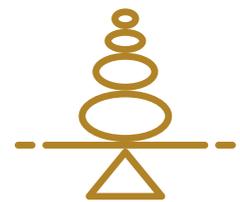
Avantages fiscaux



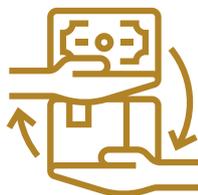
Optimisation de sa trésorerie d'entreprise sur du moyen terme



Accès à une typologie d'actif immobilier habituellement réservé aux institutionnels



Produit de diversification s'appuyant sur un actif tangible et emblématique



Acquisition en direct, via un PEA ou un contrat d'assurance-vie luxembourgeoise pour les FPS



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. S'agissant de produits réservés à des « investisseurs avertis », les risques inhérents à de tels Club Deals Immobiliers sont plus importants, tout comme les perspectives de rendement.

Quels sont les risques du Private Equity Immobilier ?



Si les avantages sont réels, les risques demeurent toutefois proportionnels au dynamisme de ce placement : élevés. C'est également la raison pour laquelle les Clubs Deals et les FPS s'adressent à des investisseurs avertis.

- Risque de perte en capital
- Risque de marché : le rendement et la valeur liquidative de la SPPICAV ou du Club Deal peuvent varier, à la hausse comme à la baisse, selon les évolutions du marché immobilier auquel elle est exposée.
- Absence de liquidité : entre la période d'entrée et la période de sortie, les fonds sont bloqués.
- Risque lié à l'effet de levier : si le Club Deal a recours à l'endettement, elle peut avoir des difficultés à rembourser son emprunt, ce qui provoque alors un impact négatif sur la valeur liquidative.
- Risques liés aux retards de livraison des travaux : retard de la perception des revenus locatifs et aux risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.
- Risque de baisse de la Valeur Liquidative

Parole d'expert



Arthur Azadan

Notre conseil :

Examinez en détails le projet du Club Deal et la stratégie d'investissement du FPS : implantation, tension du marché, rareté du produit, besoins de la zone d'implantation et besoins comblés à l'issue de l'opération. Etudiez également la société de gestion à l'initiative du projet et ses éventuels partenaires. Il s'agit pour vous de participer à un projet qui minimise les risques de perte !

Quelle est la fiscalité du Club Deal Immobilier ?

Les distributions sont imposées en tant que revenus de capitaux mobiliers quelle que soit la nature des revenus / plus-values réalisées.

Vous êtes une personne physique, résident fiscal français

Pour les distributions de dividendes, quelle que soit leur origine (loyers, revenus financiers, plus-values immobilières) :

- Imposition au taux forfaitaire unique de 30% (12,8% d'impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux).

Ou

- Sur option : imposition au barème progressif de l'IR (sans le bénéfice de l'abattement de 40%) à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (17,2% dont 6,8% est déductible de l'assiette de l'IR).

Pour les plus-values de rachat (ou de cession) de leurs actions :

- Imposition au taux forfaitaire unique de 30% (12,8% d'impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux).

Pour la quote-part immobilière de la valeur liquidative de leurs actions :

Soumission à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).



Quelle est la fiscalité du Club Deal Immobilier ? (suite)

Vous êtes une personne morale

Pour les distributions de dividendes, quelle que soit leur origine (loyers, revenus financiers, plus-values immobilières) :

- Imposition à l'Impôt sur le Société au taux de droit commun (soit actuellement 28% jusqu'à 500 000 euros de bénéfice imposable et 33,33% à raison de l'excédent, auquel s'ajoute éventuellement la contribution sociale de 3,3% (assise sur le montant de l'IS).

Pour les plus-values de rachat (ou de cession) de vos actions :

- Imposition dans les mêmes conditions que ci-contre.

Eligible au 150-0 b TER :

Le régime d'apport-cession dit 150-0 b TER permet de profiter d'un décalage temporel par rapport à l'imposition de la plus-value lorsque les titres sont cédés.

L'article 150-0 b TER du CGI introduit un dispositif permettant au contribuable de bénéficier d'un report d'imposition de manière automatique voire d'une exonération de sa plus-value de cession.

Pour en bénéficier, il faut que l'apport soit effectué :

- En France
- Dans un Etat membre de l'Union Européenne
- Dans un territoire ayant signé une convention fiscale avec la France contre la fraude et l'évasion fiscale

L'opération est faite à l'intention d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et que l'entreprise qui en bénéficie soit contrôlée par l'apporteur, qui contrôle une société en détenant la majorité des droits de vote ou des droits des bénéficiaires sociaux de la société, directement ou par le biais de son conjoint, ou encore par l'intermédiaire de leurs ascendants, descendants et membres de fratrie.



Quelle est la fiscalité des FPS immobiliers ?

Pour les plus-values :

Au terme de l'investissement, la fiscalité demeure avantageuse par rapport aux plus-values immobilières puisque les gains issus de la gestion du fonds professionnel spécialisé sont soumis aux plus-values de valeurs mobilières.

Pour les personnes physiques résidents fiscaux en France, les plus-values sont soumises à une imposition à la flat tax (30% dont 17,2% de prélèvements sociaux) ou sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%).

En cas de forte fiscalisation

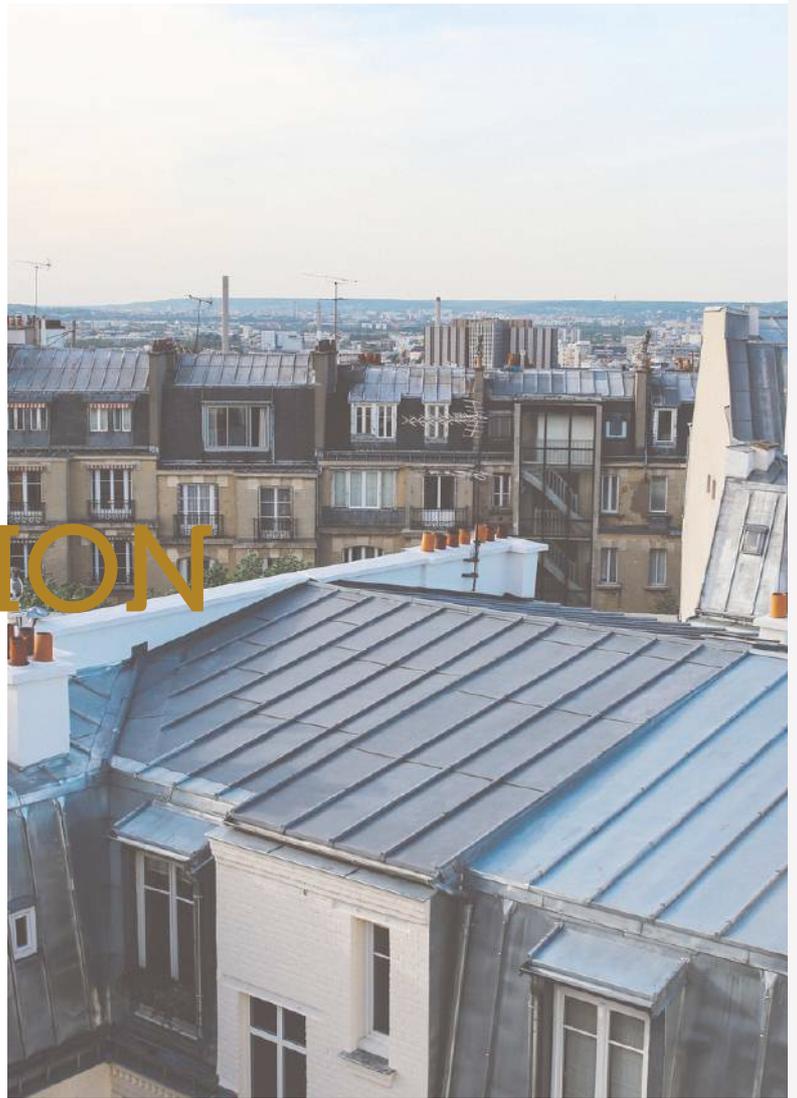
Les FPS fonctionnant par système de capitalisation, il n'y a donc pas de revenus distribués durant la période de détention. Si vous êtes fortement fiscalisé, vous avez intérêt à ne pas générer de revenus supplémentaires et à miser sur une stratégie de capitalisation. Vous "échappez" ainsi à toute fiscalité sur les revenus distribués.

Investissement hors IFI

La détention de droits sur le fonds n'est pas systématiquement retenue pour le calcul de la base imposable de l'IFI. Le FPS a en effet souvent une quote-part de patrimoine investie dans des actifs n'entrant pas dans le champ de l'IFI, telles que les opérations de marchand de biens, par exemple.



CONCLUSION



Les opérations de Private Equity Immobilier permettent à des investisseurs avertis d'accéder à un actif particulièrement attractif, jusqu'alors réservé aux institutionnels. Placement dynamique, dont le rendement se fonde essentiellement sur une plus-value méticuleusement préparée en amont, le Private Equity Immobilier s'avère un placement d'une durée relativement courte qui offre l'opportunité de valoriser un excès de trésorerie ou des fonds personnels disponibles. Ses avantages fiscaux font enfin du Private Equity Immobilier un placement privilégié, parfois même hors IFI, réservé à des investisseurs d'élite et avertis à la recherche d'investissement immobilier.

Vous êtes à la recherche d'un placement immobilier ?
Nos conseillers en gestion de patrimoine vous accompagnent :
conseiller@bienprevoir.fr

À PROPOS DE BIENPRÉVOIR.FR



NOS PARTENAIRES

bienprevoir.fr est une entreprise 100% indépendante. Toutefois, nous travaillons en collaboration avec des partenaires minutieusement choisis en fonction d'aspects qualitatifs (solutions, produits, accompagnement juridique, robustesse...). Voici, ci contre, une liste non exhaustive de nos principaux partenaires.

LES MÉDIAS PARLENT DE NOUS

bienprevoir.fr est également reconnue par les médias comme une entreprise experte dans le domaine de la finance et de la gestion de patrimoine. Ainsi, nos fondateurs interviennent fréquemment dans les médias, sur des sujets d'actualités ou des sujets techniques liés à l'épargne ou à la gestion de patrimoine.



PRIMALIANCE



Les meilleurs experts en France dans le domaine de l'épargne immobilière et de l'investissement collectif en immobilier (SCPI, SCI, OPCV...) en mesure de vous proposer la sélection la plus large du marché parmi plus de 100 SCPI par exemple, adapté à votre profil.

PARIS

25 Rue La Boétie
75008 PARIS

LYON

139 Rue Vendôme
69006 Lyon

MARSEILLE

113 Rue de la République.
13002 Marseille

BORDEAUX

7 allées de Chartres
33000 Bordeaux



BIENPRÉVOIR.FR EST ENREGISTRÉ AUPRÈS DE L'ORIAS SOUS LE NUMÉRO 08 041 353. BIENPRÉVOIR.FR EST MEMBRE DE L'ASSOCIATION PROFESSIONNELLE ANACOFI-CIF ET ENREGISTRÉ EN TANT QUE CIF (CONSEILLER EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS) SOUS LE NUMÉRO E001699 DEPUIS LE 21 MARS 2009, ASSOCIATION AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF). L'AUTORITÉ DE TUTELLE DE BIENPRÉVOIR.FR EST L'ACPR (AUTORITÉ DE CONTRÔLE PRUDENTIEL ET DE RÉOLUTION).

APPELEZ-NOUS !

0800 800 505

(Service & Appel gratuits)

conseiller@bienprevoir.fr

SUIVEZ-NOUS !

