



PROFESSION / Point de vue

La force d'une triple expertise

Inter Invest fête ses trente ans ! L'occasion de revenir sur la triple expertise du groupe, dont l'offre continue d'évoluer et de s'étoffer. Plus diversifiée, plus métropolitaine, plus digitale, comme en témoignent les toutes dernières innovations. Les explications de Benoît Petit, directeur général du groupe Inter Invest.

Investissement Conseils : Quels sont vos domaines d'expertise ?

Benoît Petit : Nous intervenons dans trois domaines : l'outre-mer, le capital-investissement et l'immobilier. Historiquement, Inter Invest s'est construit sur la structuration et la commercialisation d'opérations de défiscalisation dans les Dom-Com, avant de devenir un partenaire de référence des entreprises ultramarines. A travers notre société Inter Invest Outre-mer, nous les aidons à aller chercher les subventions et crédits bancaires auxquels elles peuvent prétendre et apportons nous-mêmes du financement sous forme de crédit-bail. Une activité complémentaire au métier de monteur en défiscalisation. Certains des fonds que nous créons via notre société de gestion Inter Invest Capital, lancée en 2015, interviennent en outre-mer pour l'apport de fonds propres ou quasi-fonds propres. Nous gérons plus de deux milliards d'euros d'actifs financiers en Girardin et nos fonds ultramarins représentent environ 60 millions d'euros d'encours. Inter Invest Outre-mer a d'ailleurs confirmé en 2020 sa position de leader en défiscalisation avec 316 millions d'euros d'opérations financées sur l'année dans les Dom-Com,

“ Inter Invest Outre-mer a confirmé en 2020 sa position de leader en **défiscalisation** avec 316 M€ d'opérations financées sur l'année dans les Dom-Com, pour une enveloppe totale de 142 M€ de réduction d'impôt. Nous représentons 40 à 50 % des parts de marché en **Girardin industriel**. ”



Benoît Petit, directeur général du groupe Inter Invest.

pour une enveloppe totale de 142 millions d'euros de réduction d'impôt. Nous représentons 40 à 50 % des parts de marché en Girardin industriel.

Inter Invest Capital se positionne également en complément de ses activités ultramarines sur une verticale dédiée à l'*Early Growth*, stratégie visant à aider des sociétés européennes à très forte croissance, mais également rentables. Le positionnement n'est clairement pas celui de *business angels* : nous n'intervenons que dans le cadre de premiers tours de

table institutionnels menés par des PME françaises ou européennes à très fort potentiel, avec des tickets d'investissement allant de 500 000 à 5 millions d'euros pour un encours sous gestion sur cette stratégie d'environ 55 millions d'euros.

Nous avons déjà réalisé trois sorties (*cash on cash*), et quelques sociétés en portefeuille ont également été amenées à réaliser d'autres levées complémentaires, à des niveaux de valorisation induits très intéressants. Enfin toujours au sein de notre société de gestion, nous venons de créer deux fonds à thématique immobilière investissant dans de nombreux secteurs : promotion, marchand de biens, hôtellerie de luxe, résidences services ou dans les nouvelles tendances comme le *coworking/coliving*, en France et en Europe. Fin 2020, la société de gestion totalisait 120 millions d'euros d'encours et devrait atteindre les 200 millions d'euros à fin 2021.

Dernière pierre à l'édifice, nous avons créé en 2018 Inter Invest Immobilier qui réalise des achats en bloc d'immobilier neuf afin de concevoir des opérations de démembrement de propriété. Cent quarante-cinq lots ont été commercialisés l'an dernier, contre vingt-quatre en 2019, nous classant ainsi parmi les plus gros acteurs du marché en seulement trois ans.

Mettez-vous l'accent sur un métier en particulier ?

B. P. Nous œuvrons pour que le groupe soit équilibré sur ses trois métiers à horizon 2025. L'année 2020 marque d'ailleurs une nouvelle étape dans notre développement, résolument tourné vers la diversification de nos activités en direction du capital-investissement et de l'immobilier patrimonial en nue-propriété, en complément de nos opérations Girardin. Le groupe a enregistré une collecte de 168 millions sur l'ensemble



full digital!

des solutions d'investissement proposées l'an passé. Et parmi nos plus de huit cent-cinquante partenaires actifs, environ un tiers nous a accompagnés sur plusieurs de nos métiers.

Comment s'affirme votre différence ?

B. P. Nous travaillons toujours sur des produits de niche, peu adressés par les réseaux bancaires et les banques privées, où les risques sont assez forts et la qualité essentielle. Notre rôle consiste à transformer la complexité en sécurité. Nous sommes aussi très à la pointe sur la digitalisation. Nous y travaillons depuis quinze ans, bien avant que ce sujet soit à la mode et devienne une tendance de fond, ce qui nous donne une vraie longueur d'avance. Nous déployons aujourd'hui un outil très puissant et très satisfaisant. Enfin, nous tenons à ne jamais être dans la copie de ce qui se fait déjà, à amener de l'innovation. Par exemple, nous avons été les premiers à proposer une garantie sur nos fonds propres en Girardin et nous avons les assurances les plus importantes du marché.

Comment êtes-vous distribué ?

B. P. Nos trois sociétés passent par la plate-forme Inter Invest pour distribuer leurs produits à nos quelque huit cent-cinquante partenaires : banques privées, CIF, *family offices*... Nous comptons également cinq directeurs des partenariats qui opèrent selon un découpage régional favorisant un ancrage local fort. Nous organisons des rencontres, des visites et mettons à disposition de nos partenaires un outil 100 % digital, ce qui reste un atout rare sur le marché. Nous sommes d'ailleurs très peu d'acteurs à proposer un outil *full digital* en capital-investissement ou en nue-propriété. Preuve de l'adhésion à cet outil informatique, 93 % des souscriptions ont été signées électroniquement en 2020. L'année a d'ailleurs été marquée par le lancement d'un nouvel outil dédié aux professionnels du conseil en gestion de patrimoine : le Process CIF Digital, disponible pour l'ensemble de la gamme proposée par Inter Invest. Développé en interne, ce nouveau service *full digital* permet au CIF de remplir sereinement ses obligations réglementaires envers ses clients (lettre de mission et déclaration d'adéquation produit), pour se concentrer sur sa relation client et le développement de ses activités. Fin 2020, plus de cent quatre-vingts partenaires l'avaient déjà adopté.

Quelles solutions proposez-vous ?

B. P. Inter Invest Capital gère treize FIA, dont quatre FPCI. En 2020, la création du FPCI Capital Immo a signé le lancement d'une nouvelle gamme de fonds spécialisée en capital-investissement immobilier en métropole et en Europe, qui vient compléter la stratégie de capital-investissement en outre-mer (FIP outre-mer) et la stratégie de capital-croissance en métropole et Europe (FPCI Fortuny). Cette accélération en

“ D'une façon générale, nous comptons bien poursuivre sur la **croissance à deux chiffres** que nous connaissons depuis plus de dix ans ! ”

direction des fonds métropolitains traduit bien notre volonté de diversification. En l'occurrence, les FPCI métropolitains ont enregistré une collecte de près de 16 millions d'euros, dont 5 millions levés dans le cadre du dispositif de l'apport-cession, contre 11,5 millions pour le FIP outre-mer Inter Invest n° 3. Lancé le 28 janvier, le FCPR Inter Immo, un fonds grand public accessible à partir de 3 000 € et éligible au PEA-PME, vient compléter la gamme. Il vise la constitution d'un portefeuille de participations composé principalement d'obligations convertibles, avec une approche diversifiée (sans que cette diversification ne fasse l'objet d'un engagement de répartition entre ces sous-secteurs) sur la chaîne de valeur de l'immobilier (promotion, réhabilitation, hôtellerie, résidences services...). Ce fonds vise un objectif de rendement annuel de 7 % net de frais, sans que cet objectif ne constitue un engagement. Côté immobilier, après quatre programmes patrimoniaux l'an dernier, 2021 a démarré sur le lancement d'un nouveau programme en nue-propriété à Grenoble composé de trente lots accessibles à partir de 60 000 €. La difficulté dans ce secteur reste, bien sûr, de *sourcer* des bons programmes. Mais le nombre conséquent de dossiers que nous avons reçus laisse présager de belles opportunités cette année, dans le respect de notre exigence en matière d'emplacement *prime* : Paris et la région parisienne, les grandes métropoles régionales et les stations balnéaires cotées. Des perspectives intéressantes s'ouvrent depuis le 1^{er} janvier, grâce à de nouvelles dispositions légales en matière de logements sociaux. S'agissant de l'outre-mer, jusqu'au 1^{er} septembre prochain, les souscriptions au FIP outre-mer Inter Invest n° 3 accordent un taux de réduction d'IR de 30 % des sommes investies.

Quelles sont vos ambitions pour 2021 ?

B. P. Concernant l'outre-mer, nous voulons être de plus en plus présents sur les grands projets qui requièrent l'agrément de Bercy. En 2021, nous allons être en mesure de tirer 30 % de notre activité Girardin de ces grands projets. Le spectre des sociétés éligibles au FIP outre-mer devrait également s'élargir cette année, dès que l'Europe aura validé les dispositions du projet de loi de finances pour 2021. Côté capital-investissement, nous souhaitons continuer de développer les fonds sur la thématique immobilière. Quant à l'immobilier en nue-propriété, nous cherchons d'autres façons de nous déployer sur ce sujet. D'une façon générale, nous comptons bien poursuivre sur la croissance à deux chiffres que nous connaissons depuis plus de dix ans !

■ Propos recueillis par Elisa Nolet