

# Investment Surroundings – (*Version* « *Extrait gratuit* ») | Premier chapitre offert !

Structurer votre culture financière, lire les marchés, et penser la valeur

*Un livre NXFinance*

Copyright © NXFinance. Tous droits réservés. Mai 2023

*Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite, distribuée ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, y compris la photocopie, l'enregistrement ou d'autres méthodes électroniques ou mécaniques, sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur, sauf dans le cas de brèves citations incorporées dans le cadre de critiques et certaines autres utilisations non commerciales autorisées par la loi sur les droits d'auteur.*

## Préface (avant-propos)

Les moyens pour subvenir à ses besoins alimentent une des motivations profondes de ce livre. L'investissement occupe une place fondamentale dans la création de richesse des nations, des entreprises, et des individus. Il nécessite une compréhension des rouages de la finance et de l'économie. Le prolétariat à travers le salariat massif à vie n'est certainement pas l'unique voie légale pour se constituer des revenus et une retraite, bien que cette voie ne soit pas fatale, libre à chacun de choisir comment gagner sa vie, mais les populations ne sont pas condamnées à échanger leur temps contre un revenu pour exister financièrement. La dualité entre une classe capitaliste exploitante et une classe de prolétaires à leur service s'avère à travers le temps comme étant plus un outil propagandiste qui tente de fédérer des masses susceptibles de s'identifier et trouver du réconfort dans ce discours. Une dualité beaucoup plus utile à des fins politiques, qu'elle ne sert véritablement ces populations. Des salariés qui ont du mal à saisir le sens de leurs tâches quotidiennes de leurs emplois, devraient avoir la liberté et les outils pour créer et démarrer leur propre activité et participer à l'économie de leur pays, cela leur serait plus utile que des engagements politiques abstraits. Dans le monde des entreprises, la capacité de croissance des revenus est déterminante sur la survie, cette croissance nécessite des investissements. L'investissement est chose courante dans les entreprises, à tel point que les principes qui créent de la valeur par l'investissement ont été théorisés, de plus les possibilités de le faire sont désormais nombreuses. Au niveau des Etats, l'investissement a longtemps été vu comme source de croissance, de création de richesse, d'absorption de chômage. A ce niveau-là ce sont des luttes de pouvoir avec des combats entre courants de pensées et visions idéologiques qui tentent d'influencer la gestion de l'argent.

Mais la question financière est un des sujets qui divisent. Aujourd'hui, on y incorpore l'inégalité des revenus, la haute finance spéculative, et globalement tous les maux du capitalisme exploités par ses détracteurs. La question financière est une des problématiques essentielles que l'humain tente de cerner depuis le début de son existence, et qui contient de bonnes pratiques ayant été rassemblées au fur et à mesure dans un corpus théorique riche. Il ne s'agit pas de devenir riche à tout prix, mais simplement d'apporter de la rationalité et du bon sens à la gestion des fonds, à toutes les échelles de la société. La gestion rationnelle est garante de l'efficacité de l'utilisation des ressources. La gestion rationnelle n'est pas la recherche du profit en dupant les autres, ni une recherche d'une croissance élevée à l'infini. De ce fait, prendre position sur la thématique de la finance vaguement sans connaître ses théories, ses objectifs, et comment sont-elles appliquées et exploitées, c'est se priver d'un savoir pouvant libérer le potentiel économique des populations, des entreprises et des institutions.

L'évolution du secteur financier dans sa globalité oblige d'une certaine manière à maintenir continuellement son niveau pour pouvoir investir et s'adapter au monde actuel, avec ce minimum de culture financière permettant de mieux cerner les spécificités qui entourent la pratique de l'investissement et du placement. Ce livre est une première étape à la maîtrise des rouages de la finance telle que pratiquée par les plus grandes institutions au monde. Il tente à travers ses sept chapitres de présenter brièvement une vue globale de la pratique financière, pourquoi existe-elle de cette manière, quel est l'enjeu de cette discipline, comment s'articule-t-elle par rapport aux théories économiques, comment est-elle exploitée par les investisseurs, ses mauvais côtés et ses côtés plus utiles, comment est-elle susceptible d'évoluer entraînant avec elle un changement de la pratique de l'investissement. Cela permettra au lecteur de développer une vision autour de cette discipline et le guider à développer une approche d'investissement intrinsèque, véritable boussole pour ne pas se perdre dans le trop plein d'informations et l'illusion de gains faciles.

Cette finance est une finance dominante, qui est selon nous la finance qui s'est imposée pour être utilisée à peu près partout dans le monde et qui correspond au système monétaire établi, et aux types d'actifs et titres financiers commercialisés dans les marchés financiers.

C'est la finance pensée par plusieurs régions du monde mais avec une prédominance de l'école anglo-saxonne. Cette finance englobe trois domaines majeurs, la valorisation, l'investissement et les financements.

Cette finance et les méthodes d'investissement qui en découlent reposent sur une forte scientification et collecte de données économiques, financières et comptables. Le but n'est pas de jouer au devin, personne ne peut véritablement prédire l'avenir de manière certaine à tous les coups à moins d'être en mesure de provoquer des événements d'envergures très impactant sur la valeur des actifs, ou disposant d'informations clés d'*insiders*. Cette analyse de données est nécessaire pour comprendre la valeur des actifs et leurs fondements, pour mieux anticiper leurs mouvements à travers le temps et faire des choix plus ou moins rationnels des ressources, faire des choix sur comment financer l'acquisition/cession d'actifs ou le lancement de projets. Cette finance n'est pas parfaite, mais elle est loin d'être diabolique ou vide de sens bien au contraire, la comprendre c'est se bâtir une base solide pour investir sereinement.

Ce livre évoque tous ces sujets en les mettant en lien, et évite tout recours abusif à des graphiques ou des formules pour étayer des propos assez clairs et accessibles à un large public, l'objectif n'étant pas de noyer le lecteur ou le perturber par plusieurs langages. Ce n'est pas un livre technique ou trop spécialisé. C'est une sorte de mise en bouche à la finance et l'investissement.

## Sommaire:

Préface (avant-propos)

Introduction

Chapitre 1 : Aperçu de l'investissement, des placements selon la finance dominante

1. L'investissement « traditionnel » :
  - a) Petite distinction d'une grande importance :
  - b) L'immobilier :
  - c) L'entrepreneuriat :
  - d) Les projets d'entreprises :
2. L'investissement dans les marchés de capitaux (ou capital markets) :
  - a) Actions :
  - b) Obligations :
  - c) « Cash » pour évoquer des instruments de dettes peu risqués des Money Markets:
3. Les placements autour de la variation des prix, entre couverture et pure spéculation:
  - a) Dérivés :
  - b) Taux de change :
  - c) Energies, matières premières :
  - d) L'or et autres métaux précieux :
4. Les placements à travers les fonds d'investissement :
  - a) Venture capital :
  - b) Fonds Communs de Placement (Mutual Funds), indices boursiers, fonds indiciels et ETFs :
  - c) Hedge Funds :
  - d) Les fonds souverains :
  - e) Fonds ESG :
  - f) Que penser des cryptomonnaies ? Et quelle est la performance historique des actifs majeurs ?
5. Conclusion du chapitre, l'asset consistency et entame de votre thèse d'investissement :

Chapitre 2 : Dette, croissance & capital humain

1. Des indicateurs révélateurs :
  - a) La dette :
  - b) La croissance :
2. Evoquer l'investissement en périodes troubles :

- a) Des investisseurs quel que soit le contexte :
- b) De l'accumulation à la fuite des capitaux, flux monétaire/financiers et investissement :

3. En conclusion, le big three tradeoff :

### Chapitre 3 : Libre entreprise et expansion du cadre du commerce dans un contexte de capitalisme

1. Compromis pour un climat de confiance dans les affaires et l'investissement :
  - a) L'Etat de droit et le droit de propriété :
  - b) Courants influençant la gouvernance des pays, et systèmes économiques propices au commerce et à l'investissement :
  - c) Le commerce et le capitalisme, climat propice à l'innovation, la production et la création de richesse :
  - d) La nécessité de vendre pour exister, capitalisme et marchandisation à l'échelle mondiale :
2. La démocratisation du commerce de titres financiers :
  - a) Nécessité du financement et marché financier :
  - b) Système financier Market-based, profusion de titres financiers :
  - c) L'Asset Management, « la boutique des titres financiers », et l'évolution de ses objectifs :
  - d) Risk Management et sophistication du commerce des titres financiers, avec la titrisation et les dérivés de crédits :
3. En conclusion, le place adequacy :

### Chapitre 4 : Rationalisation du bon vouloir humain

1. Courants de pensées dominants les flux monétaires :
  - a) L'Etat moderne, organisation qui intervient dans l'économie :
  - b) Les courants économiques qui impactent les décisions d'allocation d'argent:
  - c) Qui a raison ?
2. Analyse et modélisation en finance et investissement :
  - a) L'obligation des reportings et la transparence des données, matière première pour l'analyse en vue d'investir et gérer financièrement une entité/projet :
  - b) L'application de techniques mathématiques et statistiques pour rationaliser les choix d'investissement, et théorisation dans le commerce des titres financiers :
3. Conclusion, évaluer le comprehensive economic framework

## Chapitre 5 : Monnaie et inflation

1. Système monétaire et banque centrale selon la finance dominante :
  - a) D'où viennent les banques centrales ?
  - b) Le risque de règlement et le principe de compensation :
  - c) La monnaie et l'or :
2. La monnaie contemporaine et sa valeur à travers le temps :
  - a) L'intérêt et l'intermédiation bancaire :
  - b) Bitcoin, potentiel d'une monnaie d'échange ou illusion de valeur refuge ?
3. Que peuvent faire les investisseurs face au système monétaire en vigueur ?
  - a) Emergence d'un contexte qui peut endiguer la liberté économique individuelle :
  - b) L'investissement responsable, producteur et rentable :
4. Conclusion, juger le money strength :

## Chapitre 6 : Comment fonctionne le marché

1. Marchés financiers, arnaque ou territoire pour initiés ?
  - a) Les bases d'un marché financier selon la finance dominante :
  - b) Croyances, positions et coûts dans les marchés financiers :
  - c) La mobilisation de liquidités en continu à des fins de spéculation à échelle importante :
2. Conclusion, votre market awareness :

## Chapitre 7 : S'adapter à l'environnement de l'investissement, et tirer les marrons du feu

- 1) Une multitude d'approches pour investir :
  - a) Des analyses et des objectifs selon différentes approches :
  - b) Apprendre à investir et créer la valeur ? Ou vivre dans l'illusion du gain financier par les stratagèmes de trading spéculatif ?
  - c) Exploiter les périmètres de la finance pour adapter son approche d'investissement :
2. Conclusion, à quoi ressemble votre approche d'investissement ?

Epilogue :

Bibliographie :

## Introduction

Dans un cycle de vie complet, à sa naissance, l'humain né avec de faibles capacités qu'il développera. A partir d'un âge avancé cette faiblesse ressurgira progressivement pour de bon jusqu'à la disparition. L'humain, de son vivant, dispose donc d'un laps de temps plutôt limité dans lequel il doit comprendre comment se débrouiller dans la vie, à partir de ce qui lui a été légué et ce qu'il pourra en tirer par sa propre faculté à réfléchir et discerner les choses qui lui sont vraiment utiles de celles qui lui sont nocives.

Ramsès II, symbole intemporel de pouvoir, aurait régné plus d'une soixantaine d'année, chose peu commune dans son ère. Il aurait même vécu neuf décennies. Mais dans sa globalité, le nombre d'année du règne de Ramsès II ou même le nombre d'années de son existence, devient insignifiant à mesure que le temps passe. Il a été mort beaucoup plus longtemps qu'il n'a été au pouvoir. Ce n'est pas propre à Ramsès II, c'est le cycle de la vie. Par conséquent, les années où l'individu est vivant sont extrêmement précieuses et le temps est l'actif le plus cher dans une vie humaine. Le premier objectif serait donc de s'extirper de tout endoctrinement ou contrainte superficielle bridant vos compétences, votre droit de vivre pleinement du premier au dernier jour.

Il est possible qu'une illusion sur la capacité humaine à vivre longtemps, ou de jouir de sa force toute sa vie endormisse chacun de nous, mais à une échelle individuelle la vie est plutôt courte. Ainsi, le fait de maîtriser son temps pour mieux l'exploiter est tout l'enjeu d'une vie relativement libre et moins exposée aux dépendances excessives à autrui. La maîtrise du temps, c'est l'anticipation, l'éveil et l'accès à la connaissance utile, exploitable et rentable, et sa mise en pratique efficace.

Ce laps de temps est gâché s'il n'est pas structuré et détaillé en des objectifs fédérés et appuyés par une vision. Ceci est particulièrement vrai pour la gestion financière, un aspect déterminant dans la qualité de vie quoiqu'on en dise. Une manne d'argent est l'objet de convoitises et sera dérobée et gaspillée, inutile à ses détenteurs si elle n'est pas rigoureusement gérée, une gestion qui requiert aussi bien des compétences analytiques qu'une vision et des objectifs clairs.

Le temps de travail d'un individu dans les sociétés modernes peut varier d'un quart à un tiers de sa vie, jusqu'à environ 90 000 heures de travail. La première motivation de ce travail est de subvenir à ses besoins, le travail est « le gagne-pain » pour la plupart des populations du monde.

Historiquement, subvenir à ses besoins s'est fait par la création et la production, à travers l'artisanat, le salariat, l'investissement de privés ou l'investissement d'Etat. La finance est simplement une tentative de comprendre comment rationaliser au maximum les choix d'allocation des ressources et fonds participants à cette création/production et de faire fructifier le capital. En d'autres termes collecter quelques données clés, faire quelques analyses, dans le but de ne pas se faire avoir et perdre de l'argent. Il faut minimiser le risque de ne pas revoir l'argent investi, puis de créer ce qui devait être créé et produit.

Au final, comprendre la finance et l'exploiter c'est discerner les projets potentiellement rentables, comprendre l'allocation des fonds et des ressources selon les circuits légaux existants. Pour réussir vos investissements il serait imprudent ne se limiter qu'à l'analyse de la performance financière sans tenir compte des externalités que peuvent engendrer vos placements. Ces externalités affectent la qualité de vie des individus, est ce que vos investissements servent des échanges commerciaux équitables et utiles ?

Comprendre la finance c'est connaître le fonctionnement des marchés financiers, les acteurs de ces marchés, le rôle des banques, des fonds d'investissement, des assurances, c'est aussi comprendre le



système monétaire, se situer par rapport à tout cela dans le but d'exploiter cet écosystème à bon escient.

Comprendre cette intuition propre au secteur financier pour investir, est applicable aussi bien pour de grands groupes multinationaux, des PME régionales, des institutions publiques, mais aussi à l'échelle du particulier. Les moyens en place et les objectifs changent mais l'intuition est plutôt la même.

Parfois la finance peut être perçue, en apparence, comme un monde trop technique avec un trop plein de nuances là où il est inutile d'en avoir. Des nuances qui peuvent être trompeuses, avec d'innombrables termes se voulant des concepts. Mais une fois mis à nu on se rend compte qu'en réalité ces concepts font de la finance une discipline dont la théorie est plus simple que son application dans le monde réel.

Outre l'aspect analytique pour cerner la valeur, la finance et l'investissement ont leurs propres modalités d'exécution à travers les contrats et marchés financiers. *Investment Surroundings* est une première étape pour se former sereinement aux concepts financiers et les assimiler sans se perdre dans des questions fondamentales mais légitimes. Des interrogations et des lacunes constatées chez les néophytes et même certains professionnels.

Quelle que soit l'approche utilisée pour vérifier la viabilité d'un placement ou d'un investissement, il convient de connaître dans quoi vous allez investir et ne pas vous laisser embarquer dans des contrats opaques. Les arnaques trouvent refuge dans ce genre d'opacité.

Plusieurs courants de pensées parfois neutres, parfois hautement influencés par les mouvements politiques, ont significativement impacté la valeur de la monnaie, la richesse/pauvreté de régions entières.

La technologie *blockchain* garante de décentralisation et sur laquelle repose le *Bitcoin* est en train de bouleverser le monde de la finance, la monnaie et l'investissement, bien plus que l'intelligence artificielle. La crédibilité de la monnaie est l'élément premier que doit regarder un investisseur aguerri. Nous assistons actuellement à l'apparition de nouveaux paradigmes qui menacent peut-être la monnaie fiduciaire telle qu'on la connaît.

Par ailleurs, investir devient une nécessité, et n'est plus réservé à une population de rentiers ou des privilégiés, ainsi, durant les années 1970 aux Etats Unis, doutant de la capacité des entreprises et du gouvernement à leur garantir leur retraite, les particuliers ont commencé à investir massivement dans la bourse pour augmenter leurs retraites. Ce contexte semble d'actualité dans d'autres endroits du globe y compris certaines régions d'Europe, notamment dans les pays où il y a débat sur la taille de l'Etat et le poids des avantages sociaux. Ces avantages sociaux, couplés à l'épargne représentent une manne importante pour les spéculateurs qui recherchent désormais partout les sources d'argent.

Les particuliers devront se préparer à comment placer eux-mêmes leur argent pour sécuriser leur retraite, car malheureusement les exemples réels ont eu lieu aux États-Unis où l'argent qui devait servir de retraite a été spolié par la crise de 2008 et la spéculation excessive de Wall Street. La compréhension de la finance et le développement d'une vision pour investir (dite philosophie d'investissement) est justement tout l'enjeu pour éviter de telles dérives et ne pas les subir.

Cet investissement ne peut se faire en s'improvisant « expert financier » en glanant çà et là des recettes toutes faites copiées sur le net ou toute source d'information approximative. Pour prétendre à des rendements consistants il faut d'abord penser et façonner sa philosophie d'investissement. Pour se faire il faut déjà connaître son profil, être réaliste selon son patrimoine ou sources de revenus. Un

salarié qui vient de débiter, un salarié en fin de carrière, un entrepreneur qui cherche ses premiers clients, un entrepreneur qui a accumulé beaucoup de capitaux, ne peuvent avoir tous les mêmes profils d'investisseurs, ni les mêmes stratégies et objectifs.

Comprendre la finance pour investir à travers ce livre c'est :

- **S'imprégner de l'environnement et du contexte pour l'exploiter à son avantage**
- **Anticiper pour ne pas se faire surprendre par les événements futurs**
- **Choix rationnels appuyés par la connaissance utile**

**Remarque :** Ce livre ne présente en aucun cas des conseils d'investissements professionnels, il s'agit simplement d'informations pédagogiques utiles pour ceux qui souhaitent se lancer dans une formation dans le domaine financier et celui de l'investissement.



# *Chapitre 1 : Aperçu de l'investissement, des placements selon la finance dominante*

## **Aperçu de l'investissement/placements selon la finance dominante**

Ce premier chapitre est un aperçu en vrac de la pratique de l'investissement, du placement et de la spéculation selon les préceptes de la finance dominante (*issue principalement du monde anglo-saxon*) avec la présentation simplifiée de quelques classes d'actifs connues, faisant l'objet d'investissement/placement et de spéculation.

## 1. L'investissement « traditionnel » :

---

### a) Petite distinction d'une grande importance :

Spéculation, placement, investissement : Bien qu'ils puissent être confondus, il convient de nuancer placement, investissement et spéculation. Le placement est une sorte de pari généralement géré passivement, sur la valeur de produits financiers achetés par l'épargne dans un but de faire fructifier celle-ci. L'investissement peut être un terme plus générique englobant l'allocation de fonds et de tout autre moyen selon des objectifs éventuellement extra-financiers d'une part, mais sans pour autant en négliger les gains potentiels (*sous forme d'intérêts, dividendes ou marges*). Ces gains sont générés à partir de produits physiques, des prestations de services, voire de portefeuilles d'investissement (*qui peuvent contenir des instruments financiers*).

La spéculation financière est le fait de rechercher de manière active à faire des paris gagnants généralement à très court terme sur les fortes fluctuations des prix d'instruments financiers volatiles et même sur d'autres actifs comme l'immobilier, les matières premières, les monnaies qui s'échangent dans le *Forex* et depuis quelques années les cryptomonnaies.

Elle peut se faire sur des marchés financiers régulés ou non (*il s'agit dans ce cas des opérations en over the counter*). La spéculation nécessite toute une batterie d'informations, de stratagèmes, elle peut même se faire par de l'endettement (*pratique courante chez les hedge funds*).

Le fait d'investir peut nous faire penser aux projets : tout ce qui est études/formations, entrepreneuriat, création et lancement de produits, recherche et développement, infrastructures pour ne citer que ces exemples.

De manière plus générale l'investissement peut se faire sur ce qu'on appelle les instruments financiers, qui sont des actifs échangeables, dans la mesure où l'on peut les vendre et acheter. Ces instruments une fois créés par les institutions financières via les procédés d'ingénierie financière, peuvent être modifiés, et remboursés le cas échéant.

Les instruments financiers sont apparus avec l'élargissement des activités bancaires, l'apparition d'activité de souscription de titres, et le commerce de ces derniers. Cette phase coïncide avec l'industrialisation des économies aux Etats-Unis, en Europe et au Japon dans un premier temps. Ci-après une liste d'actifs faisant l'objet d'investissement, pour rappel un actif est selon sa définition comptable : « ... une ressource contrôlée par une entité du fait d'événements passés, et à partir de laquelle des flux économiques futurs sont attendus »<sup>1</sup>. Ainsi un actif est censé générer de l'argent à travers le temps. Cette définition est une des bases des contrats créés par l'ingénierie financière et échangés dans les marchés financiers.

### b) L'immobilier :

Investir dans l'immobilier est vanté par beaucoup, et cela est largement justifié par la croissance qu'a connu ce secteur durant plusieurs années. En réalité il y a des cycles qui touchent le secteur immobilier, et il n'est pas à l'abri de bulles spéculatives. Tout dépendra de la demande, de la capacité financière des acheteurs, de la réglementation, l'attractivité ou pas de l'offre en elle-même, ...etc. Comme tout

---

<sup>1</sup> Selon l'IASB: l'International Accounting Standards Board est le bureau international des normes comptables

autre produit l'immobilier présente un certain nombre de caractéristiques qu'il faut maîtriser avant de s'y lancer.

Quelques caractéristiques :

- Liquide, si placement fait à travers des véhicules d'investissement, par contre la vente de constructions physiques peut prendre du temps, donc potentiellement moins liquide dans ce cas.
- Permet de diversifier un portefeuille d'investissement.
- Adéquat pour se couvrir contre l'inflation.
- Moins problématiques en termes de « *Principal Agent* ».
- Se valorise comme un dividende.
- Investissement adossé à un actif réel.
- Présente généralement des avantages fiscaux si investissement directe.

Comment investir dans l'immobilier : Il y a plusieurs manières d'investir dans l'immobilier. Commençons par l'investissement direct où l'investisseur gère ou doit acquérir complètement le bien immobilier pour l'exploiter.

Les possibilités d'exploitation peuvent être la location, l'achat-revente, que ce soit dans le résidentiel, locaux commerciaux, bureaux d'entreprises, espaces pour industries et usines, espaces de *coworking*, maison de repos, ...etc.

Il y a par ailleurs les *REITs* (*Real Estate Investments Trusts*) qui sont des fonds proches de ce qui est appelé « fonds communs de placement » mais destinés à l'immobilier, avec donc le principe de mutualisation des capitaux des investisseurs.

Les *REITs* permettent à ceux qui y placent de l'argent de percevoir des dividendes résultants d'investissements immobiliers sans mettre la main à la pâte c'est à dire sans gérer par eux-mêmes des propriétés, ni même les acquérir complètement, il suffit aux investisseurs d'acheter des parts dans le fonds.

Les *REITs* sont apparus dans les années 1960 aux Etats Unis, permettant l'attraction des capitaux des particuliers vers les marchés financiers. Ces derniers pouvaient finalement eux-aussi investir comme les investisseurs plus aisés et « sophistiqués » déjà coutumiers de ce type de placements et des marchés financiers. Les *REITs* sont donc des portefeuilles de placement en immobilier, ces placements concernent : des appartements, des hôtels, des immeubles de bureaux, des *data centers*, plateformes d'entrepôts, établissements de santé, ...etc.

Les *REITs* peuvent être spécialisés dans une seule catégorie d'immobilier ou bien diversifiés contenant de l'immobilier résidentiel et commercial à la fois par exemple. Enfin les parts des *REITs* elles-mêmes s'échangent dans les marchés financiers, où l'investisseur pourra les acheter et les vendre comme des actions d'entreprise. La plupart des *REITs* sont des *Equity REITs* qui possèdent des biens immobiliers exploités mais on trouve aussi les *Mortgages-REITs* qui eux contiennent des crédits hypothécaires sur des biens immobiliers. Investir dans ces derniers revient au fait de placer son argent dans la dette (*c'est simplement le fait de participer à un financement, mais c'est plus risqué et spéculatif*).

Qu'ils soient *Equity* (*parts de propriétés dans les biens immobiliers*) ou *Mortgage* (*placement dans des titres adossés à des crédits hypothécaires*) dans les deux cas les investisseurs perçoivent des



dividendes, l'imposition de ces dividendes peut toutefois se faire selon plusieurs taux : En effet ces dividendes peuvent être attribués à un revenu ordinaire et donc imposés aux taux ordinaires, voire des taux moindres si les dividendes sont attribués à des gains en capital (*cession d'actif immobilisé engendrant une plus-value, ici le taux*), ou même sans imposition si les dividendes sont attribués à des remboursement de capital (*lorsque la distribution des gains perçus est considérée comme remboursement du placement et n'est considérée ni comme étant un revenu ni comme plus-value. C'est simplement le remboursement du montant dit « principal » et il n'est pas imposable*).

Pour qu'un *REIT* soit qualifié de la sorte (*c'est-à-dire un support de placement en immobilier coté en bourse*), il faut que la société de gestion acquière 75% dans son portefeuille des actifs immobiliers, et que 75% du revenu brut soit issu de loyers, de plus-value de vente de propriétés, d'intérêts hypothécaires et que 90% du résultat soit versé aux actionnaires sous forme de dividendes. L'équivalent en France des *REITs* est la *SIIC* (*société d'investissement en immobilier coté en bourse*) qui dispose d'exigences proches des *REITs*.

Par ailleurs, investir dans les *Mortgage-Backed Securities* (*les fameux MBS*), est une technique qui permet de financer indirectement l'immobilier car c'est un placement dans des titres adossés à des créances hypothécaires. Ici les investisseurs perçoivent des intérêts (*en plus des montants principaux*). Ce qui est différent du concept qui leur est proche à savoir les *Mortgage-REITs*. Les *MBS* étant de la titrisation de crédits hypothécaires, ce produit financier a eu un rôle non négligeable dans la crise de 2008.

Les *MBS* sont accessibles pour les particuliers via les *ETFs* (*un titre financier qui s'achète/se vend dans une bourse et qui suit la performance d'un indice boursier, d'une stratégie d'investissement, ou un actif en particulier, entre autres*) et sont équivalents à un placement obligataire qui verse des intérêts à leurs acheteurs (*les mREITs eux versent des dividendes à leurs actionnaires*).

Notons d'autres formes voisines des *REITs* sans disposer du même statut, ni les mêmes contraintes et qui peuvent être un bon début pour investir dans l'immobilier : les *Real Estate Investment Group* qui sont des entités qui investissent dans l'immobilier pour financer, rénover, acheter et vendre des propriétés avec la vente de parts de leurs investissements à d'autres investisseurs. La valorisation financière est un élément clé à maîtriser pour pouvoir placer son argent dans ces supports et pouvoir élaborer des stratégies rentables, ce ne sont pas des placements à faire sans accompagnement par des professionnels ou sans formation au préalable.

### **c) L'entrepreneuriat :**

Principes de bases de création d'entreprise et comment cela marche : La création d'entreprise est un projet d'investissement, où l'on ressent le plus la nécessité de faire preuve de patience, de renoncer en quelque sorte à la consommation immédiate pour espérer gagner de l'argent grâce à son entreprise, il s'agit de différer la plupart de ses loisirs. Selon les points de vue, l'économie d'une nation a besoin d'entrepreneurs privés. Parmi les grands penseurs du 20<sup>ème</sup> siècle *Joseph Schumpeter* considère que l'entrepreneur introduit l'innovation, elle-même source d'évolution économique.

Les secteurs pour entreprendre dépendent en général du *background* de l'entrepreneur, son réseau dans ces secteurs, l'accès aux financements, et surtout et avant tout les potentialités de son marché cible, à savoir la demande.

L'entrepreneuriat est peut-être la forme la plus noble de l'investissement, cette notion fut le sujet de débats entre économistes où par exemple les classiques le confondaient avec le capitaliste, assimilant

l'entrepreneur à une classe bourgeoise voulant accumuler la richesse en exploitant des travailleurs dociles. Malgré ces considérations quelque peu hâtives et relevant plus de la sociologie, dans la vraie vie il faut subvenir à ses besoins et l'entrepreneuriat est une des voies concrètes qui permet à tout un chacun d'exister économiquement en monnayant ses expertises, sa marchandise, qui répondent toutes à des besoins. Tout ceci dépend beaucoup de la qualité de la réglementation, du degré de monopole dans l'industrie visée, du droit de propriété, de la capacité de la justice à trancher dans les conflits, ...etc. La notion de démocratie est celle d'Etat de droit sont intrinsèquement liées à l'entrepreneuriat.

Quelques Caractéristiques de l'entrepreneuriat : **Une prise de risque importante selon les profils :** Celle, celui qui entame le processus d'entrepreneuriat de zéro aura fort-à-faire et devra se forger un état d'esprit qui se caractérise par des convictions solides, de la persévérance, de l'abnégation de la patience et beaucoup de sacrifices, il s'agira la plupart du temps de naviguer à contre sens tant les difficultés et le regard des autres pourront être pesants (*face à un manque de rentabilité rapide, ou par incompréhension pour ce mode de subsistance*).

**Réseau :** Il est indispensable pour un investisseur dans l'entrepreneuriat de bâtir son réseau et l'exploiter, ceci entraîne une dimension parfois politique d'où peut-être quelques idées péjoratives sur l'entrepreneur. Pourtant ce réseau peut tout à fait être construit et maintenu par de simples actions de bon sens, où il s'agira le plus souvent d'aller vers l'autre, rendre véritablement service à autrui pour de vrai, cette personne aura tendance à rendre la pareille à un moment futur.

Il convient néanmoins de surpasser certaines barrières qu'elles soient psychologiques ou réelles induites par d'actions ou informations diffusées ici et là par la nature humaine, provoquant une polarisation et des aprioris malvenus compromettant toute entreprise de tissage d'un réseau fiable de personnes.

Partout dans le monde, il y a une multitude d'exemples de *deals* ayant capoté pour divergences culturelles ou insuffisances dans le réseau de l'entrepreneur même ayant les bonnes idées et les financements qui vont avec. Tout ceci rajoute de la difficulté pour l'investisseur, et donc de l'incertitude et du risque pour l'investissement à travers l'entrepreneuriat.

**Capacité de répondre à des besoins précis :** L'entrepreneur devrait avoir parmi ses qualités le fait d'analyser précisément les besoins des marchés qu'il cible. Sa prise de risque est motivée par le potentiel de la demande à laquelle il s'adresse. Il doit avoir un flair pour dénicher les bons investissements en suivant une démarche scientifique rationnelle mais qui ne bride pas l'intuition humaine porteuse d'innovations fulgurantes. L'analyse financière est pour cela un pilier et un outil indispensable surtout dans cette ère de profusion de données. L'entrepreneuriat est donc un type d'investissement où il faut contextualiser et discerner les produits qui vont se vendre et répondre à une demande.

**Qualité de l'offre :** Ce paramètre est très important et est intrinsèquement lié à la compréhension de la demande. Dans un marché libre, la concurrence oblige chaque entrepreneur à améliorer continuellement son offre pour survivre. Des indicateurs de suivi de la performance, des enquêtes satisfaction clients, études comportementales et sur la psychologie humaine, sont autant d'outils aidant l'entrepreneur dans sa quête de démarche d'amélioration continue. Cela ne veut pas forcément dire qu'il faut dépenser toujours plus mais plutôt analyser l'historique et optimiser ce qui peut être optimisé. Par exemple, comprendre le seuil de tolérance de sa clientèle pour faire des coupes budgétaires là où il peut y avoir est un véritable art dans l'optimisation financière et la réduction des

coûts que les grands industriels automobiles (*parmi d'autres*) maîtrisent à merveille. L'autre exemple est celui des compagnies *low cost* de transport aérien. La qualité de l'offre est aussi le fait de comprendre les tendances et savoir s'y adapter.

**Pricing :** Tout découle d'un bon *pricing* des produits, une tâche pas si aisée que cela. Pourtant un entrepreneur se doit de savoir comment *pricer* correctement ses produits, sinon dans un marché libre la confrontation entre l'offre et la demande corrigera ce prix avec des conséquences désastreuses en cas de mauvais *pricing* pour l'entrepreneur.

Pour l'entrepreneur le bon *pricing* est le fait de fixer des prix suffisamment élevés et acceptables par les clients, où le coût du financement et les charges du *Business* devront être au moins amortis dans un premier temps.

En finance le *pricing* de titres financiers, conjugué à la correction des prix par les marchés financiers permet d'engranger des gros profits à condition que le *pricing* soit proche de la valeur intrinsèque des titres en question et que ceux-ci s'échangent à un prix inférieur à la valeur intrinsèque dans la phase d'achat, dans un contexte plus volatile que celui de l'entrepreneur.

Les prix des produits et services de l'entrepreneur ne peuvent être aussi volatiles que les prix des titres financiers, aucun client n'acceptera cela, d'où la nécessité d'un bon *pricing* dès le départ.

**Promotion et distribution :** L'entrepreneur devra aussi s'atteler à faire connaître ses produits et s'assurer des modalités de leur acheminement. Tout ceci représente encore plus d'implication, de temps, et des moyens financiers que doit prendre en compte l'investisseur entrepreneur.

**Adaptabilité :** Que ce soit à l'échelle d'un *business*, ou un portefeuille de plusieurs activités entrepreneuriales, le principe d'adaptabilité est peut-être celui qui représente le plus l'époque que nous traversons. Cet aspect est à lui seul tellement important que même lorsque l'entrepreneur méticuleux arrive à produire de la valeur, à conforter sa part de marché, rien ne peut lui garantir la pérennité de son ou ses activités s'il a le malheur de négliger les prémices d'une quelconque transformation dans son secteur.

L'adaptabilité concerne principalement le fait de reconnaître à temps des pertes potentielles importantes induites par des facteurs exogènes essentiellement, mais pas que. En d'autres termes, il s'agit de prévoir si la fête serait sur le point de s'arrêter. En finance des mesures de risques quantitatives comme la *Value at Risk* ou des modèles s'en inspirant mais plus sophistiqués, permettent plus ou moins aux institutions financières d'anticiper de telles situations pour mieux s'adapter. A ce titre, l'entrepreneur pourra aussi les adapter à son activité bien qu'il dispose aussi d'une batterie d'indicateurs sur lesquels il pourra compter pour anticiper ces risques de rupture.

**Compliance :** Parmi les risques de rupture notons celui lié au fait de ne pas se conformer continuellement aux exigences des réglementations et autres normes au risque de subir une véritable extorsion de fonds pouvant mener à la banqueroute ou de voir son image de marque ternie, ce qui est pratiquement du même ordre, tant les pertes induites par ces événements seront substantielles.

**Extensibilité :** Ce terme emprunté à l'informatique désigne dans le monde entrepreneuriale la capacité de rendre son activité « *Scalable* » c'est-à-dire évolutive et croissante à grande échelle y compris extra-locale. L'internet semble être l'outil premier pour permettre cela, car un produit digital par exemple aurait plus de chance d'être au contact de prospects au niveau mondial, et plus de chance d'être vendu à la même échelle si la conception est faite pour répondre à des besoins universels et que la distribution se fasse par des coûts gérables par l'entrepreneur. L'investisseur à travers l'entreprenariat

devra porter une attention particulière sur la capacité d'expansion à moindre coût de ses produits/services avant de se lancer.

**Degré d'automatisation de tâches ingrates :** Certaines tâches manuelles, ont créé des postes qui ne correspondent pas indéfiniment à des emplois pérennes, car répondant à une tendance artificielle créée, ou alors à des besoins non essentiels et facilement remplaçables par la technologie.

L'époque contemporaine a transformé la manière de travailler et permet d'automatiser énormément de tâches ingrates, coûteuses et chronophages anciennement.

Cette situation permet à l'entrepreneur théoriquement plus de productivité. Dans le même temps cette technologie et cette automatisation créent plus d'instabilité dans le marché du travail, de plus elle augmente la pression pour trouver de nouveaux débouchés de nouveaux *business models* et repenser carrément le monde du travail, les modes de productions, les outputs de ces productions, la responsabilité sociale quand il s'agit de supprimer des postes et s'adapter aux nouvelles contraintes pour au moins rester compétitif.

Ce n'est donc pas une aubaine à 100%. L'outil informatique avec ses logiciels et ses machines permettent de nos jours d'arriver à cette automatisation, mais la dépendance à ces nouvelles technologies reste la grande peur de tous, on ne fait que suivre la tendance, en réalité, en guettant une éventuelle catastrophe de ce point de vue comme une grosse panne générale mondiale impactant l'utilisation de l'outil informatique, ou de nouvelles réglementations et taxes contraignantes par rapport à l'utilisation de ces technologies, ou encore une intelligence artificielle qui détruit tout effort intellectuel.

Tous ces facteurs représentent donc à première vue des apports positifs pour l'entrepreneur mais il devra se méfier et diversifier ses investissements entrepreneuriaux entre modernité et d'autres *business* plus « terre-à-terre » ce qui implique d'exploiter les retards technologiques entre économies « matures » celles en pleine expansion et celle plus rudimentaires.

**Gestion de trésorerie et financement :** Quel entrepreneur ne se souciera pas de l'aspect financier quant à son activité ? C'est véritablement le nerf de la guerre tant les moyens financiers sont le socle de toute entreprise rentable, en dépit de ce qu'avancent certains slogans excessivement idéalistes du type « il suffit d'avoir une idée pour réussir ». Non seulement il faut avoir l'idée, mais également le courage de la lancer et la chance de trouver rapidement son marché ; Tout cela ne peut se faire gratuitement, même en cas d'accès au financement les risques d'allocation hasardeuse des fonds sont très élevés sans une éducation financière adéquate. La *Corporate Finance* est la discipline alliée de l'entrepreneur investisseur qui ambitionne la réussite économique, ce qui est la moindre des choses car dans ce type d'investissement soit on réussit et on fructifie la mise de départ ce qui est le but légitime, soit c'est l'autre possibilité qui est de faire faillite, gaspiller des ressources, de l'énergie et du temps.

Bravo! Vous venez de lire quelques premières clés, mais le meilleure reste à venir. La suite explore : marchés de capitaux, obligations, dérivés, monnaies, inflation, cycles économiques, et bien d'autre surprises! Découvrez comment structurer une vraie philosophie d'investissement.

Accédez à la version complète sur [Amazon](#)



NXFinance est une marque déposée auprès de l'INPI. NXFinance est une plateforme française de formation « executive » en ligne, en présentiel et d' « advisory » haut de gamme spécialisée dans la valuation et le portfolio strategy.