



EXECUTIVE MASTER
PRINCIPES ET PRATIQUES
DE LA FINANCE ISLAMIQUE

Retour sur la réussite du premier OPCV Sharia

Xavier LEPINE

17 Mai 2014

LA FRANÇAISE 
Investissons ensemble

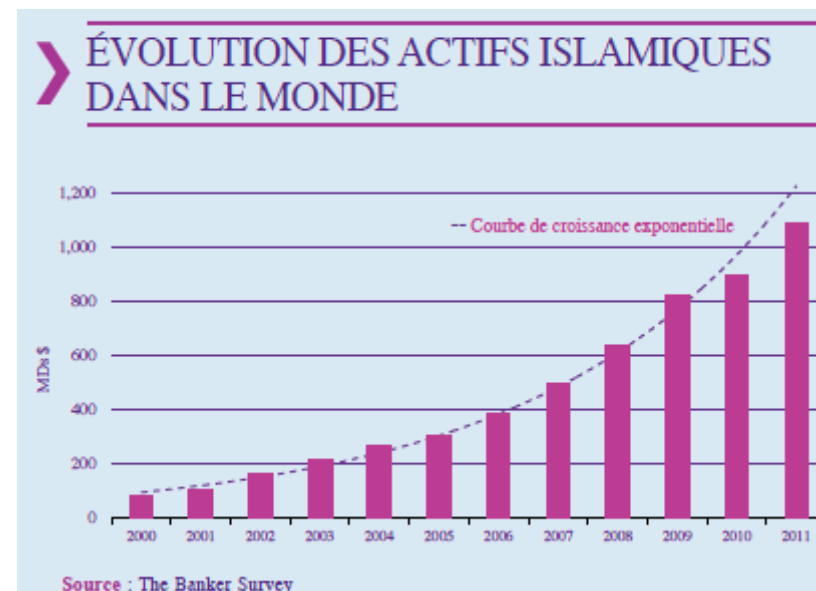


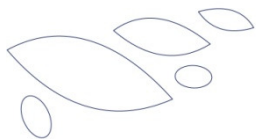
La Finance Islamique, un positionnement naturel et décomplexé

- Un marché en plein essor
 - Un marché d'environ 1.400 mds \$
 - Une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 15%
- Un potentiel de croissance
 - 315 millions de musulmans dans le monde méditerranéen
 - 20% de la population mondiale de confession musulmane
- Une approche responsable
 - Exclusion de certains secteurs
 - Partage des pertes et profits
 - Pas de spéculation
 - Adossement à des actifs réels

Une opportunité pour la France

- Des besoins de financement sans précédent
 - Le retour des pétrodollars au sein de l'échiquier mondial ?
- La 2^{ème} religion de France : 6 millions de clients potentiels locaux





Un rôle à jouer pour la place de Paris

- Un savoir-faire réel dans le développement de grands projets industriels et d'infrastructures (TGV, énergie, travaux publics,...)
- Une tradition de partenariat public / privé
- Une industrie financière innovante, bien qu'en retard par rapport aux pays anglo-saxons
- Un atout : le marché immobilier

Hong-Kong : 3% (*)



L'Asie émergente

Une croissance et une inflation fortes

Une spéculation forte

Une volatilité élevée

La « vieille Europe » :
4.5% à 4.75% (*)

Peu d'inflation

La stabilité des revenus locatifs et
des valeurs locatives



- Le plus grand marché européen : 50 millions de m²
- L'Ile-de-France : un marché profond, liquide et diversifié
- La stabilité des valeurs de marché



- La surexposition de Londres au secteur financier
- Un marché liquide mais volatil
- L'encours significatif de la dette de l'immobilier commercial
- Le risque de change



- Six marchés locaux de taille moyenne
- Une liquidité faible et des revenus locatifs faibles
- Un marché Retail peu développé

Tokyo : 4.9% (*)



 Le Japon

Une économie déflationniste

Un environnement culturel
et juridique complexe

New York : 5.5% (*)

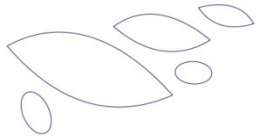


 Les Etats-Unis

La volatilité des valorisations

Un environnement
économique instable

(*) rendement des bureaux « prime »

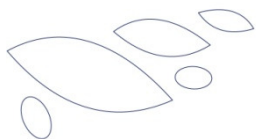


🍌 Une proximité avec le monde anglo-saxon

- L'influence anglo-saxonne dans les zones pétrolières
- Londres, premier centre de finance islamique hors du monde musulman
 - Plus de 20 banques UK offrent des produits financiers islamiques
 - Environ 50 « sukuk » cotées à la bourse de Londres
 - Une place dynamique : émission d'une « sukuk » publique par le Trésor britannique, création d'un indice de valeurs islamiques

🍌 Beaucoup de confusion en France sur ce sujet

- Des problématiques variées : religion, politique, frontières
- Une volonté non assumée : Paris, hub de la Finance Islamique
 - La réglementation
 - La fiscalité
- Une illustration :
 - Une exonération d'impôt sur les plus-values immobilières des investisseurs du Moyen-Orient...
 - ... mais pas d'émission de sukuk pour financer les infrastructures du Grand Paris



Et pourtant, c'est possible !

Un partenariat entre une banque islamique et La Française

Depuis 2010, La Française a un mandat de sourcing et de gestion d'actifs immobiliers conformes à la Charia pour le compte d'un investisseur du Moyen-Orient

- Localisation des actifs : France
- Type d'actifs : Core

Dans cette optique, La Française a créé le premier OPCI français conforme à la Charia

- Cet OPCI est à règles d'investissement allégées, et n'est ouvert qu'à la clientèle institutionnelle
- Il a recours à l'effet de levier
- Pas de rémunération du cash (principe de la Charia)

Une première acquisition a été réalisée

- Cet investissement a été partiellement réalisé au moyen d'un prêt Mourabaha, émis par une banque du Moyen-Orient

L'actif immobilier

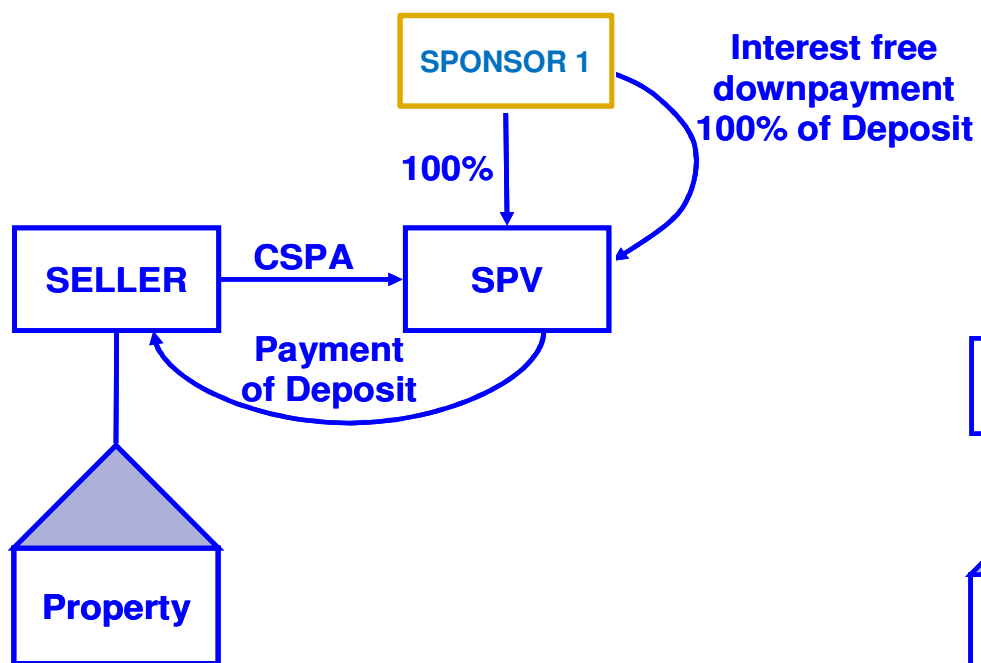
- Immeuble de bureaux Core « prime » situé à Paris
- Surface de 7.200 m²
- Totalement loué à une entreprise de premier plan (bail de 12 ans)
- Valeur d'expertise stable



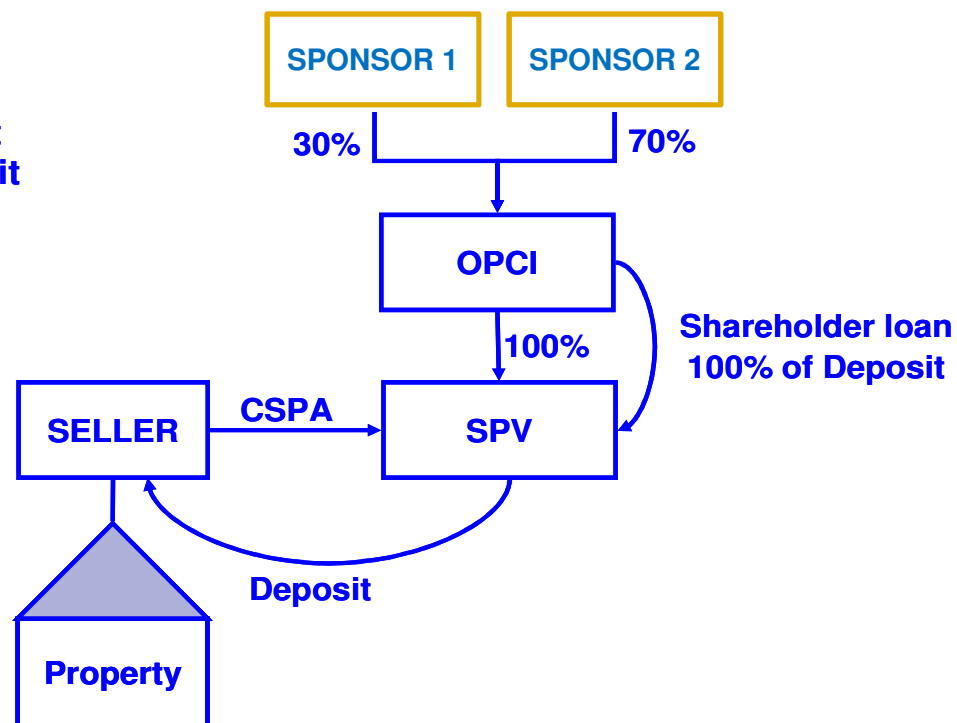
Structuration de l'investissement

Un processus complexe (1/3)

Promesse de vente



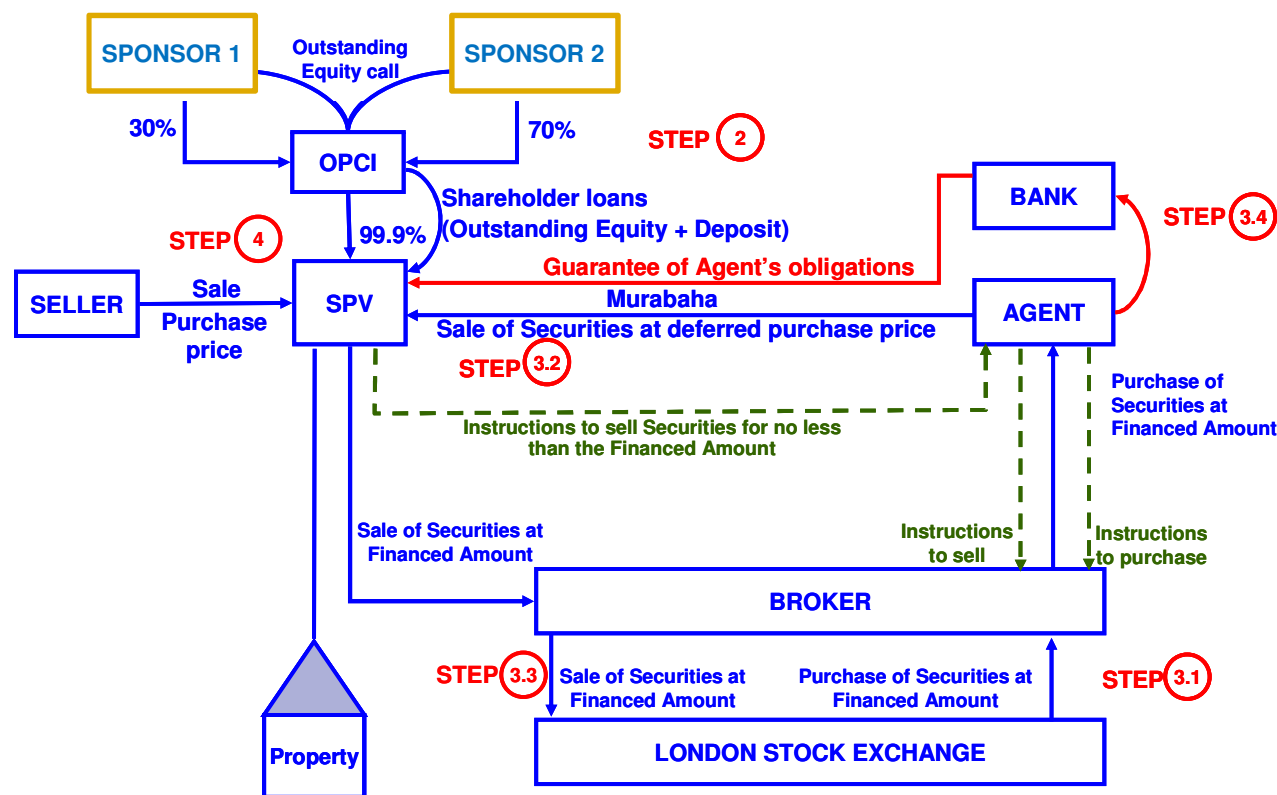
Etape 1 : création de l'OPCI





Structuration de l'investissement

Un processus complexe (2/3)



Step 2: OPCI has made the Equity available to the SPV by way of a capital contribution and a shareholder advance in a principal amount

Step 3: the Bank, the Agent and the SPV perform the following sub-steps in the following order of priority:

Step 3.1: via a broker, the Agent purchases on the LSE securities from the MSCI USA Islamic Index in an amount equal to the Financed Amount

Step 3.2: the Agent sells the securities on a deferred payment basis to the SPV under a *Murabaha* agreement, at a price equal to the financed amount increased by a fixed profit margin which is sufficient to service a loan granted at the conditions set out in the Documentation (including relevant costs, fees and other agreed ancillary outgoings)

Step 3.3: in accordance with a sales mandate, the Agent instructs a broker to sell the Securities on the London Metal Exchange for the financed amount. The proceeds of the sale are paid to the SPV. The Agent's obligations under the sales mandate and Murabaha agreement are guaranteed by the Bank

Step 3.4: the Agent assigns all of its receivables under the Murabaha agreement to the Bank

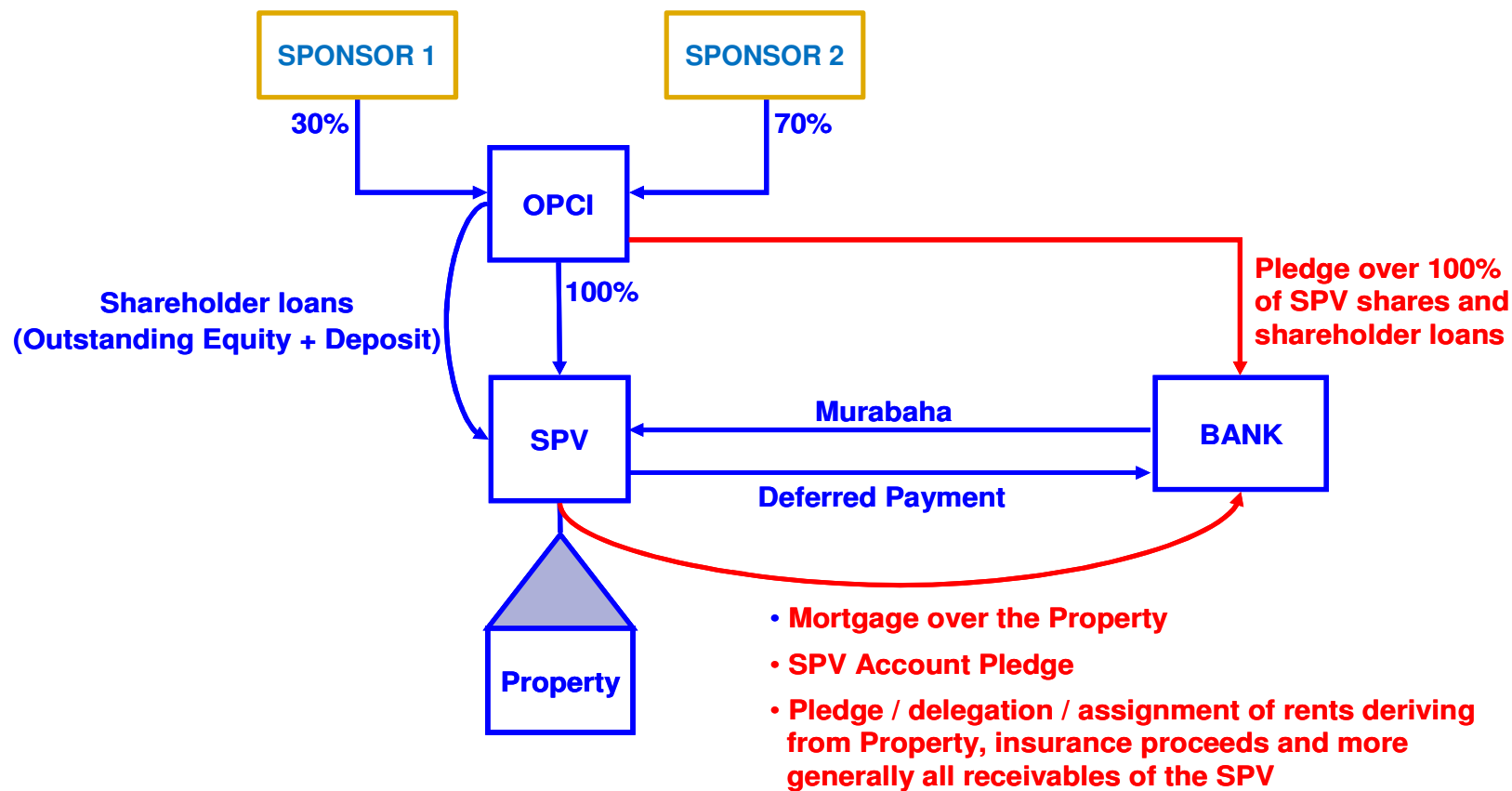
Step 4: with the above sale proceeds and the Equity, the SPV purchases the Property

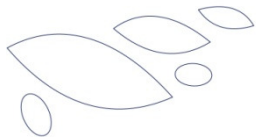


Structuration de l'investissement

Un processus complexe (3/3)

Structuration post-acquisition





Un premier bilan

Les conditions du succès

L'acharnement

- Vis-à-vis du prospect
- Vis-à-vis du vendeur
- Vis-à-vis de l'administration
- Vis-à-vis du régulateur

Le co-investissement

- Le partage du risque...
- ... qui répond aux principes de la Sharia

La faculté de répondre aux exigences de rendement de la clientèle

- Des investissements de qualité
- L'adéquation des actifs à la demande des investisseurs



- **La France est encore mal positionnée pour se démarquer de Londres en tant que Hub de la Finance Islamique**

- **Un prérequis : la levée des incertitudes qui limitent l'appétit des investisseurs pour le marché français**
 - Fiscalité
 - Environnement juridique
 - Economie

Investissons ensemble

Depuis plus de 35 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques en tant que gérant d'actifs mobilier, immobilier et de solutions globales d'investissement. La Française est aussi depuis plus de 10 ans, un acteur majeur de la prise de participations minoritaires. Acteur responsable, Le Groupe vise, par son approche de long terme, à intégrer les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui et place l'intérêt et la satisfaction de ses clients au cœur de ses préoccupations.

Avec plus de 40 milliards d'euros d'actifs sous gestion, La Française, présente en France et à l'international, bénéficie de la solidité d'un actionnariat original combinant la présence d'un actionnaire bancaire de référence, le Crédit Mutuel Nord Europe, et celle des dirigeants et salariés du Groupe, tout en en bénéficiant d'une totale indépendance dans l'exercice de ses métiers.

LA FRANÇAISE 

173, boulevard Haussmann 75008 Paris – France – Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 – Fax +33 (0)1 44 56 11 00

www.lafrancaise-group.com

Groupe La Française - Société Anonyme au capital de 70 501 040 € - 480 871 490 RCS PARIS