

Les nouvelles terres des riches

Crise oblige, les instruments financiers sophistiqués ne font plus recette. Certaines sociétés de gestion proposent à une clientèle aisée une alternative : placer son argent dans des fonds investis en actifs bien tangibles, terres agricoles, grands crus, wagons de fret... Des placements exotiques mais très rentables, à l'instar des fermes uruguayennes de Pergam Finance.

Lesourire aux lèvres, le voyageur descend du 4x4. Il ne peut cacher son soulagement après des kilomètres de chemin cahoteux dans la campagne uruguayenne. D'emblée, il pose son regard sur la prairie baignée de soleil, qui ondule jusqu'à se perdre dans l'horizon. À sa gauche, un champ de soja qui descend vers un étang. Au loin, des bosquets d'eucalyptus auprès desquels les vaches trouvent une ombre salutaire. Les autres paisent paisiblement sur l'immense territoire avant que des gauchos, surgis de nulle part, les rassemblent devant le voyageur, flatté d'une telle attention. Et ravi de pouvoir ainsi contempler son investissement.

Bienvenue dans le monde du placement exotique. C'est ici, dans ce paysage rappelant la Brie ou la Beauce d'il y a trois cents ans, que la société de gestion française Pergam Finance a investi dans de vastes domaines à partir de 2005. Objectif : transformer une partie des terres à bétail en cultures céréalières. Plus-values latentes : 30 % en deux ans pour les clients qui ont accepté d'apporter l'argent nécessaire. La panacée en ces temps de tourmente boursière. Plutôt que d'orienter ses clients uniquement vers des produits traditionnels, comme les actions et les obligations, Pergam Finance a concocté ce projet à travers un montage sophistiqué. Il a lancé le fonds Pergam Partners III (PP3) au Luxembourg, qui a acquis à travers la société argentine Campos Orientales des fermes en Uruguay et en Argentine, gérées par une équipe de management locale.

Un ticket d'entrée élevé

Pergam, c'est l'anti-Bernard Madoff. Pour financer son projet, la société a levé 124 millions de dollars en deux fois auprès d'investisseurs européens pour qui le ticket d'entrée est de 1 million de dollars. Mais ici, les clients sont en présence d'actifs tangibles. C'est de la terre, de la culture, de l'élevage, pas une extravagante carambouille sur les marchés financiers. Du reste, ils n'hésitent pas à venir se rendre compte sur place. « Je suis paysan, je veux voir. J'aime étudier les chiffres dans le détail », résume Marc Deloison, exploitant agricole en Seine-et-Marne. « J'essaie de visiter nos investissements dans ces projets une fois par an », assure de son côté Marie-Caroline Plaquet, vice-présidente de la fondation Sherpa Investment, qui considère Campos Orientales comme un indice composé à la fois d'immobilier et de matières premières. « Je viens là pour voir quels sont les risques de corruption et de banqueroute, l'influence du pétrole sur les coûts de transport, les changements climatiques et les effets de change », poursuit-elle.

Grand comme un tiers de la France, l'arrière-pays uruguayen est un désert vert arrosé régulièrement – il y pleut deux fois plus qu'à Paris. Un jardin d'Éden, puisque le soja, le blé, l'orge, le maïs, le riz, le sorgho, le tournesol ne rechignent pas à y pousser. Et le potentiel est important sur des exploitations de 5 000 à 10 000 hectares. Petit à petit, Campos Orientales s'est construit un vaste domaine, devenant le plus gros propriétaire terrien dans la Suisse de l'Amérique du Sud, avec près de 33 000 hectares répartis sur cinq fermes (Santa Maria, La Floresta, El Taruman, La Rinconada, La Esperanza). Avec ses 45 000 hectares au total, dont 10 000 achetés durant l'été à Corrientes, au nord de l'Argentine, ses 25 000 bêtes et ses 33 000 tonnes de grains en 2008, Campos Orientales compte désormais dans la région, mais ne rivalise cependant pas encore avec Cresud, coté à New York, et ses 390 000 hectares en Argentine. Adecoagro de George Soros (225 000 hectares), Bellamar Esancias, propriété de la famille Hirsch (130 000 hectares), ou encore MSU et ses 80 000 hectares de terres louées pour un programme identique au sien. Autant de signes que la terre, de plus en plus rare, est devenue un nouvel Eldorado pour les riches. Notamment à l'heure où les écono-

Quatre types d'investissement insolites et qui rapportent



Exploitations agricoles en Uruguay : le fonds Pergam Partners III y a enregistré 30 % de plus-values latentes en deux ans.



Grands vins : le fonds d'Elite Advisers dédié aux « nobles crus » a réalisé une performance de 20 % pour sa première année.



Compost pour la culture de champignons en Hongrie : cette activité de niche est réputée constituer un placement rémunérateur.



Wagons de fret en Europe et aux États-Unis : un autre type d'investissement figurant dans la gamme de Pergam.

La croissance de l'activité de Campos Orientales



C'est à travers Campos Orientales que Pergam Finance a acquis de vastes domaines en Uruguay et en Argentine. Une partie des terres à bétail ont été converties en cultures céréalières, avec l'objectif d'améliorer leurs rendements.

mistes prédisent que, faute d'investissements dans les cultures, ce siècle pourrait être celui d'une vaste crise alimentaire.

Domages collatéraux de la crise

Au nom d'une morale écologique naissante, les placements insolites, voire les propositions plus ou moins fumeuses, se multiplient. Il en va ainsi de l'implantation d'éoliennes en milieu cyclonique ou de la récupération des neiges du Cachemire pour l'irrigation. Mais qui dit bons sentiments ne dit pas absence de rendement. Les clients sont prêts à tout, sauf à sacrifier leur sacro-saint retour sur investissement. Il est réputé excellent pour les wagons de fret en Europe et aux États-Unis que propose également Pergam dans un autre fonds, pour les cultures de figues et de grenades en Californie et le compost pour champignons en Hongrie. D'autres opportunités peuvent aussi naître d'aberrations commerciales, comme la différence de coût de fabrication des prothèses de membres entre la Corée et la France, un écart de un à trois dont ont profité des fonds de start-up. Dans ce contexte, Campos Orientales peut apparaître comme un placement exotique. Mais il est plus classique qu'on l'imagine. Il ressemble aux

foncières agricoles qui ont longtemps peuplé la cote parisienne, comme la Compagnie du Cambodge, les Caoutchoucs de Padang ou autre Société Internationale des Plantations d'Hévéas. On peut aussi l'apparenter à du « private equity » pur et dur. Après tout, changer la destination des terres pour en tirer un meilleur rendement n'est pas très différent de restructurer une entreprise pour en dégager le potentiel.

Mais attention. Bien qu'en apparence insensibles à l'évolution des marchés boursiers, ces investissements ne peuvent échapper aux effets de la crise. Tout simplement parce qu'à partir du moment où les clients sont exposés par ailleurs et ont essuyé des pertes importantes, ils cherchent à réaliser des gains là où il y en a encore. Au risque de devoir casser des contrats et ne pas respecter les clauses d'engagement. « Pour le moment, un seul de nos investisseurs, qui a moins de 1 % du capital, est dans une situation délicate », indique Olivier Combastet, patron de Pergam. La chute des matières premières n'épargne pourtant pas l'activité de Campos Orientales. Mais, « malgré cette baisse, les cours des matières premières agricoles sont encore supérieurs de 50 % au niveau auquel ils étaient il y a trois ans, quand nous

Des fonds spécialisés pour s'enrichir grâce à sa passion

Performance. Quel amateur de vin n'a pas rêvé de s'offrir un Margaux 1900, un Château-Yquem 1921 ou un Mouton-Cadet 1945 ? Aujourd'hui, Elite Advisers propose aux investisseurs oenophiles d'y accéder sous forme de parts, à travers un fonds lancé l'an passé, dénommé « Nobles Crus ». Mise minimum en direct : 125 000 euros. « Nous voulions prendre le contre-pied de la virtualité de la finance, avoir un produit simple et tangible », souligne Michel Tamisier, le directeur général d'Elite Advisers. Pour ce fonds, la société de gestion travaille avec un expert du précieux nectar, Christian Roger, responsable des choix, des achats et des ventes, et donc de la performance, qui, sur la première année, s'est élevée à environ 20 %. Cet assemblage finance-oenologie a été rendu possible par la création des fonds d'investissement spécialisés au Luxembourg en février 2007. Depuis, les thèmes et les produits fleurissent : droits de jeunes joueurs de football, œuvres d'art, violons... Dans la même veine, Elite Advisers envisage de lancer un fonds thématique par an : diamants, cette année, puis voitures anciennes et montres de collection.

avons commencé à acheter », assure Conrado Cimino, directeur général de Campos Orientales. « Nos céréales sont assurées d'être vendues car nous cédon à échéance 60 % de notre récolte. Nous nous couvrons par des ventes à terme sur les marchés sur lesquels sont présents les grands négociants ADM, Bunge, Cargill et Dreyfus. » Pour la viande, il compte sur la voracité des Argentins et des Uruguayens, qui en mangent en moyenne 75 kilos par habitant et par an, trois fois plus qu'en France. « 80 % de notre production est consommée dans ces deux pays et au Brésil », estime Conrado Cimino. Ces investissements présentent néanmoins un risque de change car les prix agricoles sont exprimés en dollars.

Liquidité à cinq ans

Prudent, Pergam n'a pas investi tout l'argent levé ; une partie attend sagement en sicav monétaires, au cas où des opportunités se feraient jour, notamment au Paraguay. Campos Orientales mise désormais sur la diversification plutôt que sur l'extension des cultures. En rachetant La Esperanza, en Uruguay, en août dernier, il a mis la main sur un cheptel de vaches laitières. En moins de deux mois, la production de lait a augmenté de 11 à 16 litres par vache. Et ce n'est pas fini. « Forts de notre expérience et à la demande de familles, nous proposons désormais la gestion pour compte de tiers », révéle Conrado Cimino. Autre axe de diversification : l'exploitation de la forêt pour l'industrie de la pâte à papier, que l'Uruguay encourage. « Nous discutons avec une grande université américaine, un des plus grands propriétaires forestiers au monde, pour qu'elle exploite environ 8 000 hectares sur nos terres », annonce Olivier Combastet.

Le patron de Pergam s'est donné cinq ans pour amener Campos Orientales à destination : offrir une liquidité à ses actionnaires par une cession en bloc ou par appartements. « En revanche, les conditions actuelles de marché ne permettent pas une cotation en Bourse », estime Olivier Combastet. Mais, pour lui et Pergam, la crise actuelle pourrait rendre réalisable un autre projet à contre-cyclo dans les trimestres à venir : un investissement dans l'immobilier en Californie. La prochaine frontière des riches ?

STÉPHANE LE PAGE
NOTRE ENVOYÉ SPÉCIAL
EN URUGUAY ET EN ARGENTINE