



# La lettre de PATRIMOINE

## LA TRÉSORERIE STABLE DE VOTRE ENTREPRISE OU D'UNE PERSONNE MORALE

PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE  
JM-DELCOURT

La gestion de la trésorerie d'entreprise ou de personne morale a toujours été l'apanage des banquiers. Il existe pourtant des solutions performantes et peu risquées.

La proposition va être différente selon la nature de la personne morale :

### **CONTRAT DE CAPITALISATION**

Pour les Sociétés IS de toute nature mon partenaire a mis au point des modalités de souscription de contrats de capitalisation spécifiques (minimum 100 000 € pouvant être ramené à 80 000 €):

L'investisseur va souscrire 2 contrats de capitalisation. Le premier contrat qui représente 20 % de l'investissement peut être investi en unités de compte ou en fonds euros. Il n'y a pas de pénalité de remboursement ni sur les unités de compte ni sur les fonds euros quelque soit le moment du remboursement.

Le 2<sup>ème</sup> contrat représente 80 % de l'investissement. Il peut être investi en unités de compte ou en fonds euros mais tout retrait sur les fonds euros pendant les 5 premières années entraîne une pénalité de 4 %. Vous pouvez être investi en unités de compte et le rachat peut se faire sans pénalité. C'est ce que je vous conseille.

Le contrat a plusieurs centaines de fonds à votre disposition. Si vous êtes maître chez vous, vous pouvez éventuellement avoir une orientation agressive et diversifiée. Vous pouvez arbitrer. Patrimoine peut vous aider à diversifier l'orientation de vos fonds en fonction de votre horizon prévisionnel de placement et de votre capacité à accepter le risque. Pour les investisseurs qui souhaitent une orientation assez prudente je propose : Carmignac patrimoine, Conviction premium, Eurose.

**Au 4 novembre 2011**

Nom des supports	Performance cumulée à 1 an	Performance cumulée à 3 ans	Performance cumulée à 5 ans	Observations
Carmignac Patrimoine	-3,4%	+26,6%	+35,6%	Fonds flexible
Convictions Premium	-10,2%	+8,8%	+12%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	-1,7%	+21%	+16,2%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises

- **Votre trésorerie est largement disponible** : rachat partiel, rachat total, avances.

Vous pouvez avoir au bout de 6 mois une avance pouvant aller jusqu'à 60 % de la valeur de rachat de votre contrat. Cela vous permet de faire face à d'éventuels besoins de trésorerie imprévus (les conditions de l'avance sont intéressantes).

- Les contrats de capitalisation peuvent être donnés en garantie pour des financements.

Votre expert comptable appréciera la formule du contrat de capitalisation pour la simplicité de la comptabilisation et de la fiscalité. **Toute entreprise en bonne santé devrait se constituer un magot sous forme de contrat de capitalisation pour faire face aux accidents de parcours et aux aléas de la vie de l'entreprise.**

### **ACHAT D'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS DE SCPI DE RENDEMENT DANS LE CADRE DE LA STRUCTURE IS (votre Société quelque soit son objet)**

Vous achetez de l'usufruit temporaire à 5 ans de parts de SCPI : vous achetez l'usufruit 22 % des parts en toute propriété. Pendant 5 ans vous recevez la totalité des loyers des parts, ensuite plus rien. A titre d'illustration indicative : Achat de 100 000 € d'usufruit à 5 ans de PFO2 : loyer annuel de départ environ 25 000 €. Si on escompte une progression des loyers de 1,5 % par an le cumul du loyer sur 5 ans sera de

128 807€. En trésorerie vous allez récupérer chaque année environ 25 000 €. Sur le plan de la fiscalité vous allez pouvoir provisionner chaque année une dépréciation de parts de SCPI de 20 000 €. **Les études montrent que le taux de rendement interne (TRI) est de l'ordre de 10,43 % avant fiscalité** (9,21 % s'il n'y a pas de revalorisation des loyers).

Vous pouvez financer votre opération directement en cash **ou avec une avance sur un contrat de capitalisation** souscrit par votre entreprise : l'avance peut représenter 60 % de la valeur de rachat du contrat de capitalisation. L'avance est consentie pour 3 ans renouvelables (taux environ 4,25 %).

Résultat de l'opération : le taux de l'avance est très inférieur au rendement prévisionnel des SCPI.

Vous avez considérablement augmenté la rentabilité de votre trésorerie disponible, diversifié et sécurisé globalement vos placements. Dans certains cas on peut aussi utiliser de l'usufruit temporaire à dix ans.

## **ACHAT D'UN BIEN EN REMERE DANS LE CADRE D'UNE STRUCTURE IS (votre Société quelque soit son objet)**

Un propriétaire possède un appartement ou une maison dont il ne souhaite pas se séparer définitivement mais a des difficultés financières temporaires qu'il ne peut pas régler avec les banques :

- Il vend son bien en Réméré à un investisseur : (50 % à 70 % de la valeur d'expertise).

- Il continue à occuper le bien moyennant une indemnité d'occupation (souvent environ 11 % annuel du prix de revient pour l'investisseur).

- Au terme du Réméré (souvent 2 ans, maximum 5 ans) il récupère son bien sur la base d'un prix fixe au départ. L'ensemble des frais a été mis contractuellement à la charge du vendeur.

Le risque principal tient dans le fait que le vendeur initial ne soit pas en mesure de racheter le bien au terme du Réméré. Il y a au départ une analyse de la situation du vendeur pour s'assurer qu'il y a une bonne probabilité de possibilité de rachat mais si cette situation devait se produire, on achète le bien avec une décote de l'ordre de 30 % par rapport à la valeur d'expertise et l'occupant n'a qu'une convention d'occupation précaire.

Si l'occupant ne peut racheter, l'investisseur reste propriétaire du bien et peut le revendre au prix du marché.

### **Financement :**

- L'opération peut se faire au comptant mais vous pouvez aussi utiliser l'avance sur vos contrats d'assurance-vie privés ou contrats de capitalisation souscrits dans le cadre de votre structure IS.

### Exemple de Réméré que j'ai commercialisé récemment :

Une maison près de Grenoble qui vaut 250 000 € (expertise notaire) revient à l'investisseur 184 000 €. Il encaisse 36 000 € d'indemnité d'occupation sur 24 mois. Il revend dans 24 mois la maison pour 213 000 €. Il gagne au total 65 000 €.

## **COMPTE A TERME ENTREPRISE**

Patrimoine a noué un partenariat avec GE Money Bank (groupe General Electric) pour proposer à votre Société un compte à terme flexible à taux croissant disponible à tout moment, pas de frais.

Durée de placement (en mois) :	1	3	6	12	18	24	30	36
Entreprise compte à terme 24 mois :	0,10%	0,20%	1%	2%	2,70%	3%		
Entreprise compte à terme 36 mois :	0,10%	0,20%	1%	2%	2,40%	2,70%	3,10%	3,50%

## **PATRIMOINE C'EST AUSSI**

- Vos contrats Madelin : si vous n'êtes pas satisfait des performances de votre contrat, vous pouvez le transférer chez Patrimoine pour le mettre en multi supports.

- Retraite collective (art 83 ou autres)

- Refinancement de comptes courant d'associés

**Consultez notre site**

**[www.patrimoine-courtage.com](http://www.patrimoine-courtage.com)**

**PATRIMOINE 140 Ave Franklin Roosevelt – 83000 TOULON – Tél : 04 94 03 04 40 – Fax : 04 94 42 09 60 Mail : [jm.delcourt@wanadoo.fr](mailto:jm.delcourt@wanadoo.fr)**

Siret 339 605 966 RCS Toulon - Courtier d'assurance inscrit à l'Orias sous le numéro 07000522 (liste consultable [www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Transaction sur immeuble et fonds de commerce carte 3280 délivrée par la préfecture du Var - Démarchage bancaire et financier inscrit sous le numéro 339605966 - Conseil en investissement financier référencé sous le n°A041301 par la Chambre des indépendants du Patrimoine association agréée par l'autorité des marchés - Responsabilité civile et garantie financière. MMA – Covéa Risks 19.20 allées de l'Europe 92 616 Clichy cedex police 112. 786.342 adhérent n° 220 252. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.