



PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE
JM-DELCOURT

La lettre de PATRIMOINE

1^{er} SEMESTRE 2010

L'EDITORIAL

Ma lettre semestrielle risque de vous paraître d'une grande banalité car sur beaucoup de points je répète ce que j'ai déjà écrit.

Le prochain grand risque ne me semble pas être un risque sur les fonds actions, car aujourd'hui les bilans des entreprises sont dans l'ensemble sains, la valorisation boursière encore assez faible et je crois au redressement des bénéficiaires qui en 2009 était globalement inférieurs de moitié à ceux de 2007.

Le prochain grand risque en France ne me paraît pas être un risque sur l'immobilier. L'immobilier d'habitation a baissé de façon assez limitée et aujourd'hui on revoit une petite hausse des prix. L'immobilier d'entreprise a dans l'ensemble assez bien résisté à la crise bien que nous enregistrons des tendances à la baisse sur les loyers.

A mes yeux, le prochain grand risque est le risque de la remontée des taux obligataires. Cela entraînera automatiquement une baisse (un crack) de la valorisation des stocks d'obligations existantes. Une particularité bien française est l'existence de fonds euros composés essentiellement d'obligations et qui représentent 80 % de l'encours de l'assurance vie. Ces fonds sont sensés donner un rendement positif et ne pas baisser. Pour cela ces fonds n'auront d'autres choix que de porter les obligations jusqu'à leur échéance. La baisse des rendements peut faire fuir l'épargnant qui trouvera meilleur compte sur le marché. Et le moindre mouvement de rachat massif rendra les fonds euros illiquides. Ce scénario est sérieusement envisagé dans les publications d'Edmond de Rothschild. Sinon ces fonds enregistreront des moins values....

ALORS QUE FAIRE ?

1 – Vous endetter d'urgence à taux fixe pendant que les taux sont anormalement bas (pas pour acheter une Porsche naturellement). La forme de l'emprunt dépend du patrimoine de chacun. Je suis un fervent partisan des prêts à remboursement in fine, encore faut-il avoir une épargne significative à mettre en adossement. Certaines banques (pas toutes) sont devenues réticentes à accepter des contrats agressifs en adossement, mais on peut aussi parfaitement envisager d'emprunter en amortissable à taux fixe sur de longues périodes (pour ne pas augmenter trop le montant du remboursement par rapport au rendement et avoir une masse importante d'intérêts déductibles). Personnellement, je crois à une poussée d'inflation dans les années qui viennent (pas tout de suite). Les biens achetés verront donc leur valeur faciale augmenter, mais le capital restant sur le prêt ne subira pas le même phénomène.

2 – Vous endetter pour acheter quoi ? La réponse dépend de la situation fiscale et patrimoniale de chacun.

Exemple :

A - Personne ayant des revenus fonciers cherchant à les défiscaliser :

a) Achat de parts de SCPI de Pierre 48 à crédit, la SCPI est une SCPI de capitalisation qui ne distribue pas ou peu de revenus. Schématiquement elle investit dans des immeubles parisiens encore soumis à la loi de 48 qu'elle achète avec une décote de près de 50 % par rapport à un immeuble libre.

En moyenne au bout de 6,5 ans les immeubles sortent du cadre de la loi de 48. Les loyers servent à des travaux.

Vous constaterez que la plus value a été de 291 % depuis sa création il y a 13 ans (prix multiplié par 3,91 environ)

COMPETENCE

OBJECTIVITE,

SECURITE,

CREDIBILITE

PATRIMOINE est un Cabinet indépendant de gestion de patrimoine qui a été créé par Jean-Marc DELCOURT il y a 23 ans.

Monsieur DELCOURT a été pendant de nombreuses années Directeur de banque et a l'expérience de la direction de PME. Il est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble. Il a une formation juridique, fiscale et comptable.

PATRIMOINE sélectionne les partenaires les plus crédibles en matière de financements, d'assurance-vie, de placements immobiliers, de produits de défiscalisation et organise votre patrimoine.

Les garanties financières et d'assurance responsabilité que Patrimoine peut vous apporter sont de premier ordre. Mais rappelez-vous quelque chose : même dans vos investissements les plus sécuritaires le risque 0 n'existe pas.

b) Achat d'appartements en nue propriété avec démembrement temporaire de 15 ans.

On achète le bien neuf 60 % de la valeur en toute propriété. Pendant 15 ans vous n'avez aucune charge, mais vous ne recevez pas de loyer. Au terme, vous récupérez l'appartement vide remis à neuf.

Conséquence : les intérêts sont déductibles des autres revenus fonciers (si vous êtes dans la tranche de 40 % + CSG 12%, vous faites une économie d'impôt de 52 % de la masse d'intérêt cumulé sur 15 ans). On finance souvent ce genre d'opérations en in fine.

Dans 15 ans la plus value n'est pas taxable.

- Vous faites une économie d'ISF : le prêt vient en déduction de la base taxable ISF mais le bien n'entre pas dans la base taxable tant qu'il y a démembrement. L'effet économie d'ISF peut être important.

Les biens sont généralement très bien placés et donc de très bonne qualité. Vous pouvez retourner le problème sous toutes les coutures : votre risque est pratiquement inexistant et les probabilités de gains substantielles.

B – Personne cherchant à avoir des revenus complémentaires pour sa retraite et ayant déjà de l'épargne disponible :

- **Achat de parts de SCPI de rendement (PFO2) en prêt à remboursement in fine** : Les SCPI de rendement ont un rendement distribué de 5,5 à 6 %. Si on finance l'opération en prêt à remboursement in fine, le taux de prêt sur 15 ans sera d'environ 4,75 % hors assurance. Il est certain que l'on aura, dès le départ, une petite trésorerie positive qui devrait s'améliorer avec le temps. Au terme du prêt, vos parts de SCPI se seront normalement valorisées (base 3% coefficient 1,558 sur 15 ans) et votre contrat d'assurance vie devrait également se valoriser (doublement en 15 ans sur la base de 5 % net).

Bilan de départ :

	ACTIF	PASSIF	
Assurance-vie multi-supports	100 000 €	Apport	100 000 €
SCPI PFO2	180 000 €	Prêt	180 000 €
	-----		-----
	280 000 €		280 000 €

Bilan de sortie dans 15 ans :

	ACTIF	PASSIF	
Assurance-vie (base revalorisation 5 %)	200 000 €	Apport	100 000 €
SCPI PFO2 (base revalorisation 3 %)	280 044 €	Prêt	180 000 €
Trésorerie cumulée	26 415 €	Bénéfice	226 415 €
	-----		-----
	506 415 €		506 415 €

- L'achat de parts de SCPI de rendement est aussi envisageable avec un financement long en amortissable à taux fixe. Je vous invite à chercher des précisions sur mon site : www.patrimoine-courtage.com.

C - Personnes de tout revenu (plus de 5 000 euros d'impôt) cherchant à réduire leurs impôts globaux :

- **Achat d'appartement bénéficiant de la double fiscalité Scellier PLS.**

Seuls les programmes ayant eu un permis de construire avant la fin 2009 qui sont encore éligibles à ce dispositif qui a touché environ 300 logements en France en 2009, bénéficient de cette double fiscalité.

Caractéristiques du Scellier PLS :

- TVA à 5,5 % au lieu de 19 %.
- Exonération de la taxe foncière pendant toute la durée du prêt.
- Economie d'impôt de 37% du montant de l'investissement étalé sur 15 ans.
- Abattement de 30 % sur les loyers.
- Financement au taux de 2,58 % indexé sur le livret A.

Malgré quelques contraintes les investissements de cette nature (rares) sont extrêmement performants. Il est ahurissant qu'ils existent encore (coût pour la collectivité minimum 57 %). A vous d'essayer d'en profiter.

N'hésitez pas à me demander des études chiffrées.

- **Maison de retraite médicalisée neuve, bénéficiant d'une économie d'impôt de 25% de l'investissement étalée sur neuf ans (plafond 300 000 euros par an).**

Le loyer distribué tourne entre 4,5% et 5,3% selon les programmes. Je privilégie les maisons de retraite médicalisées plutôt que les résidences de tourisme car le risque d'exploitation n'est pas du tout le même. Vous avez une très grande sécurité pour vos loyers et si on collabore avec des groupes de bonne notoriété le marché est liquide.

On peut tout à fait s'intéresser aux maisons de retraite anciennes : si elles ne bénéficient pas de la réduction d'impôt de 25% du montant de l'investissement, elles bénéficient d'un système d'amortissement qui permet aux revenus d'être exonérés d'impôts de nombreuses années après la fin du prêt. Un mixte ancien-neuf est possible (vous cumulez de la défiscalisation immédiate et de la défiscalisation future).

D - Assurance vie

J'ai commencé ma lettre en vous conseillant d'être particulièrement prudent sur les fonds euros. Je suis toujours aussi allergique aux produits structurés. Je trouve tragique que seul 20% de l'épargne financière française soit investie en actions. Je rappelle qu'un contrat d'assurance-vie est un placement à long terme et que ceux qui passent leur temps à changer l'orientation de leur épargne, le font généralement à contre temps : ce sont les « dindons de la farce ».

Il faut vous poser la question : où se passe le développement dans le monde ? (Brésil, Inde, Chine, Russie) et ne pas avoir pas peur d'en tirer les conséquences, mais naturellement il faut diversifier l'orientation des placements.

Mes préconisations de fonds en Assurance Vie au 14 avril 2010

Nom des supports	Performances à 1 an	Performances à 3 ans	Performances à 5 ans	Observations
Magellan	+48,9%	+4,9%	+16,2%	Pays émergent
Carmignac émergents	+51,8%	-1,3%	+12,6%	Pays émergent
Asie rendement	+51%	+5,2%	+60,6%	Les fonds indiens et chinois ont beaucoup baissé puis sont fortement remontés. Les perspectives à long terme sont bonnes
Ofi Ming	+51,2%	+6,3%	+11,4%	
HSBC Gif Indian Equity	+108,5%	+9,8%	+22,1%	
Saint Honoré Inde	+96,8%	+6,8%	+17%	
Ofi RCM Europe de l'Est	+88,8%	+5,5%	+9,4%	Les PER sont encore faibles
East Capital Eastern European	+90,3%	-4%	+14,7%	
Saint Honoré Brésil	+71,8%	NC	NC	Les marchés sud américains semblent pleins d'avenir
Echiquier Agenor	+78,4%	-7,9%	+5,6%	Actions européennes de fonds de portefeuille
Fidelity Europe	+50 %	-8%	+3,2%	
Centifolia	+36%	-4,1%	+5,5%	Gestion assez sécuritaire de type value qui a mieux résistée
Tricolore Rendement	+29,6%	-4,3%	+3,9%	
Tocqueville Dividende	+36,8%	-9%	+0,9%	
Fidelity France	+45,4%	-6,5%	+5,6%	
Rouvier Valeurs	+56,6%	+1,4%	+7,8%	
Carmignac investissement	+34,3%	+7,3%	+14,7%	Actions du monde entier : résultats remarquables
Cie immobilière Acofi	+42,7%	-10%	+5,8%	
Géo Energie	+37,5%	+2,1%	+9,9%	Un secteur incontournable sur le long terme
Leonardo Infrastructure fund Europe	+47,98%	NC	NC	Nouveau fonds même société de gestion que Centifolia dans une optique prudente à long terme
Carmignac Commodities	+74,3%	+2,9%	+17%	
Carmignac Patrimoine	+12,5%	+9,5%	+10,1%	Fonds flexible
Convictions Premium	+21,2%	+5,3%	+7,5%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	+17,5%	+4,2%	+4,5%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises
SCPI ET SCI proposées dans un contrat d'Assurance-vie				
SCI Primoniale Capimmo	+ 2,49 / en 2009			
SCI Philosophale	+ 2,86% en 2009			
SCPI Selectinvest	- 5,4 % sur 1 an, +15,02 % sur 3 ans			
SCPI UFG Pierre	-1,41 % sur 1an, +14,39 % sur 3 ans			
SCPI Pierre 48	Depuis sa création en septembre 1996 : 291 %			

Pour les personnes qui recherchent une orientation prudente elles peuvent privilégier Carmignac Patrimoine, Conviction Premium, Eurose et les SCPI.

N'oubliez pas d'utiliser vos contrats stables (même les existants) pour monter un financement et démultiplier votre capital. Ce n'est pas parce que vous avez 65 ans ou plus que vous ne pouvez pas faire ce type de montage (on n'assure pas le prêt).



A renvoyer à : PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON

Pouvez-vous faire parvenir la Lettre de PATRIMOINE aux personnes suivantes ?

NOM	PRENOM	ADRESSE	MAIL	TELEHONE

E - Vos impôts sur le revenu 2010 et votre ISF 2010

- **L'investissement en Girardin industrie permet** de faire une économie d'impôt sur le revenu supérieur à son investissement :

Concrètement Mr Dupont doit normalement acquitter un impôt sur le revenu de 25 000 euros. Il investit une partie de cet impôt dans une opération Girardin industrie. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 000 euros il devra investir entre 18 000 € et 20 000 €. Il aura donc enregistré un gain de pouvoir d'achat de 5 000 euros à 7 000 euros. Concrètement, par la suite, il ne se passera pas grand-chose pour l'investisseur. Le capital qu'il a investi est complété par un prêt bancaire, dont l'investisseur n'est pas responsable pour l'achat de matériel divers destiné à la location Outre mer. Le loyer paye le prêt bancaire. Au terme de la location le matériel revient à l'exploitant pour une somme symbolique. Le système est sécurisé par la multiplication des locataires, le choix du matériel loué et le choix des gestionnaires. Le gain en pouvoir d'achat est plus important en début d'année. Les contribuables qui ont goûté au charme du Girardin Industrie sont très nombreux à y revenir l'année suivante mais il faut faire attention au choix du gestionnaire, je privilégie Ecofip et Axone Invest.

- L'investissement dans le capital d'une PME permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% de son investissement (il y a des plafonds de 100 000 euros pour un couple). Cet investissement permet également d'obtenir une réduction d'ISF de 75% de son investissement (maximum d'économie d'ISF 50 000 euros). Une partie de votre investissement peut être consacrée à l'économie d'impôt sur le revenu et l'autre à l'économie d'ISF. Les Sociétés Energy Production investissent dans des centrales photovoltaïques en France (les meilleures techniques et meilleures équipes du marché). Au terme de 5 ans plus l'année en cours, le concepteur du produit (Axone Invest) rachète les parts à 150% de la valeur de souscription (vous êtes obligés de vendre) : rendement global annuel compte tenu des économies d'impôt sur le revenu 11,61%, rendement global annuel, compte tenu de l'économie d'ISF 24,72%. Pour votre ISF 2010 la souscription devient urgente.

- Depuis plusieurs années, Patrimoine préconise également les FIP et FCPI d'Alto tant pour la défiscalisation impôt sur le revenu que pour la défiscalisation ISF. Les premières liquidations de fonds Alto ont enregistré des plus values de +51,9% (hors CSG, CRDS) sur le montant de souscription en 2001. En souscrivant au fonds Alto, vous faites une économie d'impôt de 25 % de votre investissement ou de 40 % de votre ISF.

Quelques nouveautés :

- Patrimoine recherche pour vous des investissements en Réméré. Le risque est limité et le rendement peut être important. Vous trouverez les explications sur le site www.patrimoine-courtage.com.
- Patrimoine propose aussi un fonds d'investissement en viager (voir site)

Pour mieux nous connaître, consulter notre site Internet :

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

Siret 339 605 966 RCS Toulon - Courtier d'assurance inscrit à l'Orias sous le numéro 07000522 (liste consultable 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.



A renvoyer à : PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON

Je vous prie de prendre contact avec moi pour obtenir des informations complémentaires

Je vous prie de me faire parvenir régulièrement la Lettre de PATRIMOINE

Nom : Prénom Profession

Adresse :

Tél. personnel : Tél. Professionnel

Email :



PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE
JM-DELCOURT

La lettre de PATRIMOINE

1^{er} SEMESTRE 2010

L'EDITORIAL

Ma lettre semestrielle risque de vous paraître d'une grande banalité car sur beaucoup de points je répète ce que j'ai déjà écrit.

Le prochain grand risque ne me semble pas être un risque sur les fonds actions, car aujourd'hui les bilans des entreprises sont dans l'ensemble sains, la valorisation boursière encore assez faible et je crois au redressement des bénéficiaires qui en 2009 était globalement inférieurs de moitié à ceux de 2007.

Le prochain grand risque en France ne me paraît pas être un risque sur l'immobilier. L'immobilier d'habitation a baissé de façon assez limitée et aujourd'hui on revoit une petite hausse des prix. L'immobilier d'entreprise a dans l'ensemble assez bien résisté à la crise bien que nous enregistrons des tendances à la baisse sur les loyers.

A mes yeux, le prochain grand risque est le risque de la remontée des taux obligataires. Cela entraînera automatiquement une baisse (un crack) de la valorisation des stocks d'obligations existantes. Une particularité bien française est l'existence de fonds euros composés essentiellement d'obligations et qui représentent 80 % de l'encours de l'assurance vie. Ces fonds sont sensés donner un rendement positif et ne pas baisser. Pour cela ces fonds n'auront d'autres choix que de porter les obligations jusqu'à leur échéance. La baisse des rendements peut faire fuir l'épargnant qui trouvera meilleur compte sur le marché. Et le moindre mouvement de rachat massif rendra les fonds euros illiquides. Ce scénario est sérieusement envisagé dans les publications d'Edmond de Rothschild. Sinon ces fonds enregistreront des moins values....

ALORS QUE FAIRE ?

1 – Vous endetter d'urgence à taux fixe pendant que les taux sont anormalement bas (pas pour acheter une Porsche naturellement). La forme de l'emprunt dépend du patrimoine de chacun. Je suis un fervent partisan des prêts à remboursement in fine, encore faut-il avoir une épargne significative à mettre en adossement. Certaines banques (pas toutes) sont devenues réticentes à accepter des contrats agressifs en adossement, mais on peut aussi parfaitement envisager d'emprunter en amortissable à taux fixe sur de longues périodes (pour ne pas augmenter trop le montant du remboursement par rapport au rendement et avoir une masse importante d'intérêts déductibles). Personnellement, je crois à une poussée d'inflation dans les années qui viennent (pas tout de suite). Les biens achetés verront donc leur valeur faciale augmenter, mais le capital restant sur le prêt ne subira pas le même phénomène.

2 – Vous endetter pour acheter quoi ? La réponse dépend de la situation fiscale et patrimoniale de chacun.

Exemple :

A - Personne ayant des revenus fonciers cherchant à les défiscaliser :

a) Achat de parts de SCPI de Pierre 48 à crédit, la SCPI est une SCPI de capitalisation qui ne distribue pas ou peu de revenus. Schématiquement elle investit dans des immeubles parisiens encore soumis à la loi de 48 qu'elle achète avec une décote de près de 50 % par rapport à un immeuble libre.

En moyenne au bout de 6,5 ans les immeubles sortent du cadre de la loi de 48. Les loyers servent à des travaux.

Vous constaterez que la plus value a été de 291 % depuis sa création il y a 13 ans (prix multiplié par 3,91 environ)

COMPETENCE

OBJECTIVITE,

SECURITE,

CREDIBILITE

PATRIMOINE est un Cabinet indépendant de gestion de patrimoine qui a été créé par Jean-Marc DELCOURT il y a 23 ans.

Monsieur DELCOURT a été pendant de nombreuses années Directeur de banque et a l'expérience de la direction de PME. Il est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble. Il a une formation juridique, fiscale et comptable.

PATRIMOINE sélectionne les partenaires les plus crédibles en matière de financements, d'assurance-vie, de placements immobiliers, de produits de défiscalisation et organise votre patrimoine.

Les garanties financières et d'assurance responsabilité que Patrimoine peut vous apporter sont de premier ordre. Mais rappelez-vous quelque chose : même dans vos investissements les plus sécuritaires le risque 0 n'existe pas.

b) Achat d'appartements en nue propriété avec démembrement temporaire de 15 ans.

On achète le bien neuf 60 % de la valeur en toute propriété. Pendant 15 ans vous n'avez aucune charge, mais vous ne recevez pas de loyer. Au terme, vous récupérez l'appartement vide remis à neuf.

Conséquence : les intérêts sont déductibles des autres revenus fonciers (si vous êtes dans la tranche de 40 % + CSG 12%, vous faites une économie d'impôt de 52 % de la masse d'intérêt cumulé sur 15 ans). On finance souvent ce genre d'opérations en in fine.

Dans 15 ans la plus value n'est pas taxable.

- Vous faites une économie d'ISF : le prêt vient en déduction de la base taxable ISF mais le bien n'entre pas dans la base taxable tant qu'il y a démembrement. L'effet économie d'ISF peut être important.

Les biens sont généralement très bien placés et donc de très bonne qualité. Vous pouvez retourner le problème sous toutes les coutures : votre risque est pratiquement inexistant et les probabilités de gains substantielles.

B – Personne cherchant à avoir des revenus complémentaires pour sa retraite et ayant déjà de l'épargne disponible :

- **Achat de parts de SCPI de rendement (PFO2) en prêt à remboursement in fine** : Les SCPI de rendement ont un rendement distribué de 5,5 à 6 %. Si on finance l'opération en prêt à remboursement in fine, le taux de prêt sur 15 ans sera d'environ 4,75 % hors assurance. Il est certain que l'on aura, dès le départ, une petite trésorerie positive qui devrait s'améliorer avec le temps. Au terme du prêt, vos parts de SCPI se seront normalement valorisées (base 3% coefficient 1,558 sur 15 ans) et votre contrat d'assurance vie devrait également se valoriser (doublement en 15 ans sur la base de 5 % net).

Bilan de départ :

	ACTIF	PASSIF	
Assurance-vie multi-supports	100 000 €	Apport	100 000 €
SCPI PFO2	180 000 €	Prêt	180 000 €
	-----		-----
	280 000 €		280 000 €

Bilan de sortie dans 15 ans :

	ACTIF	PASSIF	
Assurance-vie (base revalorisation 5 %)	200 000 €	Apport	100 000 €
SCPI PFO2 (base revalorisation 3 %)	280 044 €	Prêt	180 000 €
Trésorerie cumulée	26 415 €	Bénéfice	226 415 €
	-----		-----
	506 415 €		506 415 €

- L'achat de parts de SCPI de rendement est aussi envisageable avec un financement long en amortissable à taux fixe. Je vous invite à chercher des précisions sur mon site : www.patrimoine-courtage.com.

C - Personnes de tout revenu (plus de 5 000 euros d'impôt) cherchant à réduire leurs impôts globaux :

- Achat d'appartement bénéficiant de la double fiscalité Scellier PLS.

Seuls les programmes ayant eu un permis de construire avant la fin 2009 qui sont encore éligibles à ce dispositif qui a touché environ 300 logements en France en 2009, bénéficient de cette double fiscalité.

Caractéristiques du Scellier PLS :

- TVA à 5,5 % au lieu de 19 %.
- Exonération de la taxe foncière pendant toute la durée du prêt.
- Economie d'impôt de 37% du montant de l'investissement étalé sur 15 ans.
- Abattement de 30 % sur les loyers.
- Financement au taux de 2,58 % indexé sur le livret A.

Malgré quelques contraintes les investissements de cette nature (rares) sont extrêmement performants. Il est ahurissant qu'ils existent encore (coût pour la collectivité minimum 57 %). A vous d'essayer d'en profiter.

N'hésitez pas à me demander des études chiffrées.

- Maison de retraite médicalisée neuve, bénéficiant d'une économie d'impôt de 25% de l'investissement étalée sur neuf ans (plafond 300 000 euros par an).

Le loyer distribué tourne entre 4,5% et 5,3% selon les programmes. Je privilégie les maisons de retraite médicalisées plutôt que les résidences de tourisme car le risque d'exploitation n'est pas du tout le même. Vous avez une très grande sécurité pour vos loyers et si on collabore avec des groupes de bonne notoriété le marché est liquide.

On peut tout à fait s'intéresser aux maisons de retraite anciennes : si elles ne bénéficient pas de la réduction d'impôt de 25% du montant de l'investissement, elles bénéficient d'un système d'amortissement qui permet aux revenus d'être exonérés d'impôts de nombreuses années après la fin du prêt. Un mixte ancien-neuf est possible (vous cumulez de la défiscalisation immédiate et de la défiscalisation future).

D - Assurance vie

J'ai commencé ma lettre en vous conseillant d'être particulièrement prudent sur les fonds euros. Je suis toujours aussi allergique aux produits structurés. Je trouve tragique que seul 20% de l'épargne financière française soit investie en actions. Je rappelle qu'un contrat d'assurance-vie est un placement à long terme et que ceux qui passent leur temps à changer l'orientation de leur épargne, le font généralement à contre temps : ce sont les « dindons de la farce ».

Il faut vous poser la question : où se passe le développement dans le monde ? (Brésil, Inde, Chine, Russie) et ne pas avoir pas peur d'en tirer les conséquences, mais naturellement il faut diversifier l'orientation des placements.

Mes préconisations de fonds en Assurance Vie au 14 avril 2010

Nom des supports	Performances à 1 an	Performances à 3 ans	Performances à 5 ans	Observations
Magellan	+48,9%	+4,9%	+16,2%	Pays émergent
Carmignac émergents	+51,8%	-1,3%	+12,6%	Pays émergent
Asie rendement	+51%	+5,2%	+60,6%	Les fonds indiens et chinois ont beaucoup baissé puis sont fortement remontés. Les perspectives à long terme sont bonnes
Ofi Ming	+51,2%	+6,3%	+11,4%	
HSBC Gif Indian Equity	+108,5%	+9,8%	+22,1%	
Saint Honoré Inde	+96,8%	+6,8%	+17%	
Ofi RCM Europe de l'Est	+88,8%	+5,5%	+9,4%	Les PER sont encore faibles
East Capital Eastern European	+90,3%	-4%	+14,7%	
Saint Honoré Brésil	+71,8%	NC	NC	Les marchés sud américains semblent pleins d'avenir
Echiquier Agenor	+78,4%	-7,9%	+5,6%	Actions européennes de fonds de portefeuille
Fidelity Europe	+50 %	-8%	+3,2%	
Centifolia	+36%	-4,1%	+5,5%	Gestion assez sécuritaire de type value qui a mieux résistée
Tricolore Rendement	+29,6%	-4,3%	+3,9%	
Tocqueville Dividende	+36,8%	-9%	+0,9%	
Fidelity France	+45,4%	-6,5%	+5,6%	
Rouvier Valeurs	+56,6%	+1,4%	+7,8%	
Carmignac investissement	+34,3%	+7,3%	+14,7%	Actions du monde entier : résultats remarquables
Cie immobilière Acofi	+42,7%	-10%	+5,8%	
Géo Energie	+37,5%	+2,1%	+9,9%	Un secteur incontournable sur le long terme
Leonardo Infrastructure fund Europe	+47,98%	NC	NC	Nouveau fonds même société de gestion que Centifolia dans une optique prudente à long terme
Carmignac Commodities	+74,3%	+2,9%	+17%	
Carmignac Patrimoine	+12,5%	+9,5%	+10,1%	Fonds flexible
Convictions Premium	+21,2%	+5,3%	+7,5%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	+17,5%	+4,2%	+4,5%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises
SCPI ET SCI proposées dans un contrat d'Assurance-vie				
SCI Primoniale Capimmo	+ 2,49 / en 2009			
SCI Philosophale	+ 2,86% en 2009			
SCPI Selectinvest	- 5,4 % sur 1 an, +15,02 % sur 3 ans			
SCPI UFG Pierre	-1,41 % sur 1an, +14,39 % sur 3 ans			
SCPI Pierre 48	Depuis sa création en septembre 1996 : 291 %			

Pour les personnes qui recherchent une orientation prudente elles peuvent privilégier Carmignac Patrimoine, Conviction Premium, Eurose et les SCPI.

N'oubliez pas d'utiliser vos contrats stables (même les existants) pour monter un financement et démultiplier votre capital. Ce n'est pas parce que vous avez 65 ans ou plus que vous ne pouvez pas faire ce type de montage (on n'assure pas le prêt).



A renvoyer à : PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON

Pouvez-vous faire parvenir la Lettre de PATRIMOINE aux personnes suivantes ?

NOM	PRENOM	ADRESSE	MAIL	TELEHONE

E - Vos impôts sur le revenu 2010 et votre ISF 2010

- **L'investissement en Girardin industrie** permet de faire une économie d'impôt sur le revenu supérieur à son investissement :

Concrètement Mr Dupont doit normalement acquitter un impôt sur le revenu de 25 000 euros. Il investit une partie de cet impôt dans une opération Girardin industrie. Pour bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 000 euros il devra investir entre 18 000 € et 20 000 €. Il aura donc enregistré un gain de pouvoir d'achat de 5 000 euros à 7 000 euros. Concrètement, par la suite, il ne se passera pas grand-chose pour l'investisseur. Le capital qu'il a investi est complété par un prêt bancaire, dont l'investisseur n'est pas responsable pour l'achat de matériel divers destiné à la location Outre mer. Le loyer paye le prêt bancaire. Au terme de la location le matériel revient à l'exploitant pour une somme symbolique. Le système est sécurisé par la multiplication des locataires, le choix du matériel loué et le choix des gestionnaires. Le gain en pouvoir d'achat est plus important en début d'année. Les contribuables qui ont goûté au charme du Girardin Industrie sont très nombreux à y revenir l'année suivante mais il faut faire attention au choix du gestionnaire, je privilégie Ecofip et Axone Invest.

- L'investissement dans le capital d'une PME permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% de son investissement (il y a des plafonds de 100 000 euros pour un couple). Cet investissement permet également d'obtenir une réduction d'ISF de 75% de son investissement (maximum d'économie d'ISF 50 000 euros). Une partie de votre investissement peut être consacrée à l'économie d'impôt sur le revenu et l'autre à l'économie d'ISF. Les Sociétés Energy Production investissent dans des centrales photovoltaïques en France (les meilleures techniques et meilleures équipes du marché). Au terme de 5 ans plus l'année en cours, le concepteur du produit (Axone Invest) rachète les parts à 150% de la valeur de souscription (vous êtes obligés de vendre) : rendement global annuel compte tenu des économies d'impôt sur le revenu 11,61%, rendement global annuel, compte tenu de l'économie d'ISF 24,72%. Pour votre ISF 2010 la souscription devient urgente.

- Depuis plusieurs années, Patrimoine préconise également les FIP et FCPI d'Alto tant pour la défiscalisation impôt sur le revenu que pour la défiscalisation ISF. Les premières liquidations de fonds Alto ont enregistré des plus values de +51,9% (hors CSG, CRDS) sur le montant de souscription en 2001. En souscrivant au fonds Alto, vous faites une économie d'impôt de 25 % de votre investissement ou de 40 % de votre ISF.

Quelques nouveautés :

- Patrimoine recherche pour vous des investissements en Réméré. Le risque est limité et le rendement peut être important. Vous trouverez les explications sur le site www.patrimoine-courtage.com.
- Patrimoine propose aussi un fonds d'investissement en viager (voir site)

Pour mieux nous connaître, consulter notre site Internet :

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

Siret 339 605 966 RCS Toulon - Courtier d'assurance inscrit à l'Orias sous le numéro 07000522 (liste consultable 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.



A renvoyer à : PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON

Je vous prie de prendre contact avec moi pour obtenir des informations complémentaires

Je vous prie de me faire parvenir régulièrement la Lettre de PATRIMOINE

Nom : Prénom Profession

Adresse :

Tél. personnel : Tél. Professionnel

Email :