



PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE
JM-DELCOURT

La lettre de PATRIMOINE

1^{ER} SEMESTRE 2011 SUPPLEMENT ENTREPRISE

LA TRESORERIE STABLE DE VOTRE ENTREPRISE OU D'UNE PERSONNE MORALE :

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 différer selon la nature de la personne morale :

1) J'ai un partenaire assureur qui accepte de faire souscrire un contrat de capitalisation à une association, une SCI, une Société IR, un syndicat, une affaire personnelle, une copropriété, un comité d'entreprise, une Carpa etc...

Le contrat est un contrat multi supports multi gestionnaires. Vous pouvez diversifier votre épargne (plusieurs centaines de fonds) et éventuellement placer tout ou partie de l'épargne en fonds euros (ce que je ne conseille pas). Votre placement est très largement disponible : vous pouvez à tout moment faire un rachat partiel ou total sans pénalité, mais vous pouvez aussi demander à tout moment une avance de 60 % du montant de la valeur de rachat du contrat (cela évite de casser le contrat et donne de la souplesse dans la gestion de votre trésorerie).

Pour ces types d'investisseurs il n'y a pas de pénalité de rachat si le contrat est en totalité ou partie en fonds euros ni naturellement s'il est en unités de compte.

2) Pour les Sociétés IS de toute nature mon partenaire a mis au point des modalités de souscription de contrats de capitalisation spécifiques :

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^{ème} 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 sans pénalité. Là encore 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.

Nom des supports	Performance cumulée à 1 an	Performance cumulée à 3 ans	Performance cumulée à 5 ans	Observations
Carmignac Patrimoine	+4,7%	+25%	+35,5%	Fonds flexible
Convictions Premium	+3,5%	+14,7%	+28,9%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	+5,1%	+15,9%	+22,1%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises

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

- 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. Voici 2 exemples d'utilisation de contrats de capitalisation pour financer des placements à l'intérieur des Sociétés IS ayant pour but de doper fortement le rendement de la trésorerie stable.

a) Achat d'usufruit temporaire de parts de SCPI de rendement dans le cadre de la structure IS :

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 12 880 €.

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 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.

b) Achat d'un bien en Réméré dans le cadre d'une structure IS :

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 vente).

- Au terme du Réméré (souvent 2 ans, maximum 5 ans) il récupère son bien.

Juridiquement la récupération du bien s'analyse comme une annulation de la vente (peu de frais).

L'ensemble des frais a été mis contractuellement à la charge du vendeur.

- Le risque pour l'investisseur :

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 30 % à 50 % par rapport à la valeur d'expertise. L'occupant n'a qu'une convention d'occupation précaire.

Au terme, si l'occupant ne peut racheter, on vend l'immeuble. Le risque essentiel est donc un **risque d'immobilisation supérieur au temps d'investissement initialement programmé**. L'investisseur reste propriétaire du bien et peut le revendre au prix du marché.

L'indemnité d'occupation permet d'escompter une très bonne rentabilité à votre placement. Un compte séquestre notarié garantit les sommes qui pourraient être dues par le vendeur du Réméré pendant toute la durée du Réméré. Je vous invite à me demander des simulations.

- Le risque pour le vendeur en Réméré :

Si le vendeur n'est pas en mesure de racheter le bien au terme, la vente initiale s'est faite dans de mauvaises conditions pour lui, mais le Réméré permet généralement de sauver une situation difficile ou compromise.

Financement :

- L'opération peut se faire au comptant ou à crédit (souvent crédit relais). Comme on a souvent quelques difficultés à obtenir le financement des banques qui ne sont pas habituées à ce type de produit, vous pouvez demander une avance sur vos contrats d'assurance vie privés ou contrats de capitalisation souscrits dans le cadre de votre structure IS.

Qui peut investir :

L'investisseur peut être une personne privée (fiscalité revenu foncier), une SCI ou une Société à l'IS.

Patrimoine recherche l'investisseur et le vendeur.

Exemple de Réméré que j'ai commercialisé récemment :

Descriptif du bien : Maison entre Grenoble et Chambéry de 85 m² habitable + terrasse couverte, annexe, garage et abris de jardin sur 1300 m² de terrain clos et arboré.

Valeur du bien (estimation notariée) : 250 000 €

Besoin total du client : 141 000 € dont compte de séquestre servant de garantie à l'investisseur : 20 000 €

Prix de revient du Réméré pour l'investisseur (y compris frais, commission)	184 000 €
Indemnité d'occupation due par le vendeur	1 500 € par mois sur 24 mois = 36 000 €
Valeur d'exercice du réméré par les vendeurs dans un délai de 24 mois	213 000 €
Gain total pour l'investisseur (213 000 - 184 000) + 36 000	65 000 €

Commentaire : Dans notre exemple la sortie du réméré est prévue dans le cadre d'une SCI familiale

Si vous avez financé avec une avance sur un contrat de capitalisation, elle a coutée environ 15640 €. Reste 65000 – 15640 = 49360 €.

c) Achat de parking à Paris avec beaucoup de travaux avec bail avec une Société de gestion :

Les travaux viennent en déduction de votre résultat IS. Le rendement est tout à fait intéressant (voir site)

d) Une structure IS peut choisir d'investir dans un appartement dans les Dom-Tom (La Réunion) :

Le montant total de l'investissement vient en déduction du bénéfice de la Société l'année de l'investissement (économie d'impôt 33 % de l'investissement) ensuite la fiscalité est celle d'un investissement immobilier dans le cadre d'une Société IS. Votre économie d'impôt initiale n'est pas reprise si le bien est gardé 6 ans (voir site).

AUTRES PROPOSITIONS DE PATRIMOINE :

1) Le crédit Lombard :

Vous avez une entreprise que le banquier ne veut plus suivre mais vous avez de l'épargne à titre personnel (ou un de vos proche a de l'épargne). Patrimoine vous fait souscrire chez l'UAF un contrat d'assurance-vie. Ce contrat peut servir de garantie à une **autorisation de découvert** accordée par une banque Luxembourgeoise (filiale du Crédit Agricole) à votre entreprise **sans justificatif** de la situation financière de votre Société ni justificatif de l'utilisation des fonds. Cette autorisation de découvert accordée pour un an renouvelable est consentie à des conditions extrêmement basses. Le montant du découvert autorisé dépend de la composition de votre placement.

- Au lieu d'avoir une entreprise en difficulté, vous avez une entreprise dans laquelle vous avez des comptes courants d'associés et qui dispose d'une trésorerie abondante : vous sortez vos comptes courants, vous les placez en assurance-vie chez UAF par l'intermédiaire de Patrimoine et pour assurer la sécurité financière de votre Société, vous mettez en place un crédit Lombard. Le coût de cette sécurité sera très faible. Votre épargne vous appartient et sera rémunérée.

2) Le transfert de contrat Madelin :

La plupart des contrats Madelin sont investis sur des fonds euros qui ne rapportent pas grand-chose. Pour les adeptes des contrats Madelin Patrimoine suggère que vous transformiez vos contrats en multi supports multi gestionnaires avec des orientations très diversifiées. Le transfert de votre épargne constituée peut se faire d'un contrat à un autre et d'une compagnie à une autre. La compagnie détentrice de votre contrat ne peut refuser le transfert. Patrimoine vous aide à dynamiser votre contrat Madelin qui est généralement une épargne longue. Ma sélection de fonds est sensiblement la même que sur un contrat d'assurance-vie classique.

3) Optimisation de votre rémunération de dirigeant :

Vous vous posez la question de savoir si vous devez privilégier votre rémunération sous forme de salaire ou sous forme de dividende. Patrimoine associé avec Patrimoine Consult (Monsieur Marquet avait un cabinet

important d'expertise comptable à Marseille) vous fait les études d'optimisation. L'objectif de cette étude est de déterminer le couple (appointements, dividendes) optimum pour lequel le revenu disponible du dirigeant est maximisé.

Ce revenu disponible est calculé après déduction des charges sociales, du montant de l'impôt sur le revenu et de l'impôt société, en tenant compte des données de base du dirigeant (résultat budgétaire, profession, situation fiscale).

Le calcul tient également compte des contraintes fixées par le dirigeant qui peuvent être :

- L'optimisation des points de retraite pour les dirigeants n'ayant pas le statut de TNS ;
- L'optimisation du revenu futur ;
- L'optimisation du contrat de retraite Madelin pour les dirigeants TNS.

4) Arbitrage de comptes courants d'associés :

Vous avez des comptes courants importants dans votre Société : Vous les sortez, et placez le produit en contrat d'Assurance-vie à votre nom (multi supports multi gestionnaires). Pour ne pas obérer la trésorerie de votre entreprise vous faites un financement au nom de votre Société (prêt amortissable ou prêt à remboursement in fine) avec comme garantie le contrat d'Assurance-vie que vous avez souscrit. Après analyse de votre situation, Patrimoine vous fait le montage de façon à ce que vous gardiez le plus de souplesse possible.

5) La garantie du passif :

Vous vendez votre affaire : vous devez donner une garantie de passif. Au lieu d'avoir recours à une garantie bancaire vous pouvez organiser la garantie de passif à base de contrat d'assurance-vie que vous souscrivez chez Patrimoine.

6) La prévoyance de vos salariés :

Patrimoine travaille avec April et est en mesure de vous proposer la gamme complète de contrat de prévoyance. Patrimoine peut même s'occuper de contrats collectifs de retraite complémentaire.

7) Transmission d'entreprise:

Patrimoine associé avec le cabinet Patrimoine Consult à Marseille peut vous donner des conseils pointus pour préparer et organiser la transmission de votre entreprise. Une étude peut porter sur l'optimisation fiscale et financière de la transmission à titre gratuit ou onéreux des entreprises à l'IR ou à l'IS.

Patrimoine peut également vous proposer des solutions pour optimiser et organiser votre patrimoine et vos revenus après la cession.

8) Vous avez besoin d'un œil extérieur pour commenter avec vous les équilibres de votre bilan et parfois la fiabilité de votre bilan, prendre des décisions sur les modes de financement de vos investissements ou de votre poste client : trouver un équilibre entre votre patrimoine privé et professionnel...etc.

Monsieur Delcourt (ancien directeur de banque), Monsieur Marquet (ancien expert comptable) peuvent vous être très utiles. Ils factureront leurs prestations en honoraires.

9) Patrimoine peut conseiller les cadres et les dirigeants de votre Société dans l'organisation et la constitution de leur patrimoine.

Ils peuvent trouver sur le site internet patrimoine-courtage.com les questionnaires sur leurs revenus et leurs situations patrimoniales, fiscales et familiales qui peuvent être envoyés à Patrimoine pour entamer une première discussion.

Consultez notre site
www.patrimoine-courtage.com