

La lettre de PATRIMOINE

1er SEMESTRE 2008

L'EDITORIAL

Dans notre profession de conseil en gestion de Patrimoine indépendant, un cabinet ayant plus de 20 ans d'existence fait figure d'ancêtre. **Nous sommes restés une petite structure et pourtant notre croissance est importante. Aujourd'hui le CA du cabinet est 2,8 fois supérieur à celui de la moyenne des conseillers indépendants faisant partis de la Chambre des Indépendants du Patrimoine.**

La façon d'exercer le métier varie considérablement d'un cabinet à l'autre et il est très important pour le client de connaître la personnalité du Conseil.

Dans mon cabinet le placement de base est l'Assurance-vie multi supports, multi gestionnaires et plus de 90 % de mes encours est constitué par des unités de compte. Lorsque je veux donner un caractère moins volatil au contenu d'un contrat, j'utilise les SCPI à l'intérieur d'un contrat et 70 % des contrats sont nantis pour des financements immobiliers à base de prêt à remboursement in fine. En matière d'immobilier, je préconise volontiers des produits de niche.

Cette politique est elle risquée ?

L'ASSURANCE VIE

Je considère que lorsque l'on est investi en Assurance-vie, c'est généralement pour longtemps. Je cherche à diversifier les Sociétés de gestion en choisissant des Sociétés ayant déjà très largement prouvées leurs résultats. Je cherche à diversifier les orientations : Aujourd'hui avoir 30 % de ses encours dans les pays émergents me paraît prudent à long terme.

Avoir une partie de ses encours sur les petites et moyennes capitalisations principalement orientée vers l'environnement ou les matières premières peut surprendre... mais la croissance de ces secteurs me semble assurée et le PER (rapport cours bénéfice) est extrêmement intéressant.

Si je privilégie en Europe les Sociétés de gestion ayant un style « value » ou rendement (Ed de Rothschild, DNCA), je cherche cependant à diversifier les styles de gestion. **Une bonne partie du métier de conseil repose sur la sélection des fonds et des gérants.** Il faut comprendre ce que font les gérants et la sélection de fonds ne consiste pas seulement à rechercher le fonds qui a eu le meilleur rendement dans le passé.

Et la crise ?

Voici les résultats sur 1 et 3 ans des fonds figurant sur mes préconisations habituelles au 15 avril 2008

Nom des supports	Performances	Performances	Observations
	à 1 an	à 3 ans	
DWS emerging markets	+0,80 %	+84,79 %	
Carmignac émergents	-7,35 %	+79,71 %	
Asie rendement	-2,92 %	+49,02 %	
Ofi Ming	+1,22 %	+47,14 %	
HSBC Gif Indian Equity	+10,31 %	+120,25 %	Ont perdu environ 20 % depuis le début de l'année. Il faut en profiter car les perspectives à long terme sont bonnes
Saint Honoré Inde	+0,97 %	+89,46 %	
Ofi RZB Europe de l'Est	-8,39 %	+73,32 %	Les PER sont encore faibles !! et les perspectives de croissance importantes
Pictet funds eastern Europe	-11,93 %	+86,13 %	
East Capital Eastern European	-13,72 %	+92,29 %	
Merrill Lynch Latin America	+10,15 %	+159,87 %	Les marchés Sud Américains sont pleins d'avenir
Saint Honoré Brésil			Fonds nouvellement crée par ED Rothschild
Echiquier Agenor	-23,23 %	+30,64 %	Actions européennes de fonds de portefeuille
Fidelity Europe	-12,87 %	+34,19 %	
Centifolia	-11,39 %	+34,04 %	Gestion assez sécuritaire de type value qui a bien résistée
Dorval Manageurs	-17,97 %	+30, %	
Tricolore Rendement	-11,62 %	+25,20 %	

K invest France	-19,13 %	+18,56 %	
Tocqueville Dividende	-17,63 %	+16 %	
Fidelity France	-13,93 %	+39,66 %	
Sicav des analystes	-16,93 %	+40,35 %	
Carmignac investissement	+9,43 %	+79 54%	Action du monde entier
Aeden Invest immo	-27,38 %	+36,88 %	Les fonds immobiliers ont tellement baissés qu'ils redeviennent achetables sur le long terme
Axa Aedificandi	-26,11 %	+47,18 %	
Performance environnement	-21,53 %	+49,55 %	Petite capitalisation injustement massacrée
Géo Energie	+11,51 %	+74,20%	Un secteur incontournable sur le long terme
Leonardo Infrastructure fund Europe			Nouveau fonds même Société de gestion que Centifolia : dans une optique prudente à long terme
Carmignac Commodities	+16,20%	+143 %	
Multi Alternatif Explorer	+5,25 %		Fonds de gestion alternative d'ED de Rothschild
SCPI ET SCI proposées dans un contrat d'Assurance-vie			
	Sur 1 an	Sur 3 ans	
SCI Philosophale	+10,86 %	+31,50 %	
SCPI Selectinvest	Cumule coupon plus value 2007 + 15,01 %		
SCPI UFG Pierre	Cumule coupon plus value 2007 + 14,31 %		
SCPI Pierre 48	Plus value moyenne annuelle + 13,20 % depuis la création il y a 12 ans		

Mes lecteurs habituels constateront une assez grande stabilité dans ma sélection de fonds. Vous constaterez aussi que si comme tout le monde nous avons souffert depuis un an, il faut relativiser la chute si on se place sur une perspective à 3 ans.

- Lors de la crise de janvier, j'ai écrit à tous mes clients ayant des contrats d'Assurance-vie (voir lettre sur patrimoine-courtage.com) et j'ai tenu le discours suivant :

1) la croissance mondiale est encore extrêmement importante spécialement dans les pays émergents et la Russie (plus de 8 % par an),

2) les Sociétés tant européennes que celles des pays émergents n'ont jamais été aussi saines, les bénéfiques sont toujours en croissance et le rapport cours bénéfique n'a jamais été aussi bas. On paye 10 ou 11 fois les bénéfiques alors qu'à certaines époques on payait plus de 20 fois.

3) La croissance du chiffre d'affaire des 100 premières capitalisations des pays émergents est de l'ordre de 30 % par an.

La baisse de la bourse a manifestement un caractère irrationnel et investir sur le long terme sur des supports diversifiés dont les gérants ont fait leurs preuves, ne me paraît pas être un risque anormal aujourd'hui. Certes, les marchés sont volatiles et le resteront (essentiellement à cause de l'importance des investissements américains sur toutes les bourses du monde).

Le risque essentiel de l'investissement en fonds action, tient de la psychologie moutonnaire de beaucoup d'investisseurs, qui lorsque les bourses sont mauvaises de façon irrationnelle vendent après la baisse. J'ai pu éviter ce phénomène avec mes clients lors de cette crise.

Il est également vrai que les performances des contrats des clients peuvent être assez variables en fonction du moment de l'investissement. Ce risque de timing, on ne le maîtrise pas complètement. Il me semble cependant que l'on ne prend pas beaucoup de risque à investir maintenant.

- Je considère que c'est une hérésie d'investir sur le long terme sur des fonds en euro. Je n'apprécie pas beaucoup les produits dits « structurés ».

PRET A REMBOURSEMENT IN FINE

Une grande partie des contrats d'Assurance-vie de mes clients servent de garantie à des prêts à remboursement in fine pour des achats immobiliers ou des SCPI.

Dans un prêt à remboursement in fine on ne rembourse chaque année que les intérêts. Le capital est remboursé au terme par le rachat du contrat d'Assurance-vie nanti ou par la vente du bien. Dans la mesure du possible, je conseille d'emprunter en taux fixe.

Certaines banques n'acceptent pas en garantie des contrats à orientation « agressive »...si c'est le cas de votre banque... venez me voir, j'essayerai de vous proposer une solution.

Dans un prêt à remboursement in fine la masse d'intérêts déductible des revenus fonciers (ou BIC si location meublée) est beaucoup plus importante que dans un prêt classique. **Il y a donc un jeu fiscal important et le rendement de votre contrat d'Assurance-vie a toutes les chances d'être supérieur au taux de votre prêt.**

Le choix du produit immobilier va très largement dépendre de la situation fiscale, patrimoniale et financière du client.

Pour les années passées, il est clair que la politique d'adossement des contrats d'Assurances-vie pour des opérations immobilières a permis de diversifier le patrimoine et a permis d'augmenter considérablement la rentabilité globale de l'épargne. Globalement le risque a été largement diminué par cette politique.

En sera-t-il de même pour l'avenir ?

QUELQUES REMARQUES SUR LA CONJONCTURE EN MATIERE D'IMMOBILIER

Oui, l'immobilier classique d'habitation a beaucoup progressé ces dernières années et la rentabilité locative est souvent faible.

- Oui, il n'est pas insensé d'acheter de l'immobilier aujourd'hui car nous sommes rentrés dans une période d'inflation de plus en plus importante (3,5 % par an pour l'instant) et à mes yeux durable.

Le capital nominal et les intérêts de votre emprunt ne vont pas suivre l'inflation **mais votre bien immobilier se revalorisera probablement en valeur nominale avec le temps** (pour comprendre mon propos souvenez vous des fortunes qui se sont bâties après la guerre à cause de ce phénomène. Les emprunts ont été remboursés en monnaie de singe).

- Oui, il existe encore des produits dont le rendement locatif (après charge et fiscalité locale) est supérieur au taux de prêt : l'effet de levier du prêt à remboursement in fine peut encore être important.

QUEL IMMOBILIER AUJOURD'HUI ?

Patrimoine est très sélectif sur ses propositions d'investissements. Je préconise souvent des produits de niche.

- Appartement en démembrement de propriété :

On achète **un appartement neuf 60 % du prix normal**. On bénéficie d'une TVA à **5,5 % au lieu de 19,6 %**. Pendant 15 ans on n'encaisse pas de loyers (pas de charges) mais **les intérêts d'emprunts sont déductibles des autres revenus fonciers. Vous diminuez votre base taxable ISF. Pas de taxation de plus value au terme.**

Les appartements sont toujours de très grande qualité et bien placés. Je me tiens à votre disposition pour faire une simulation adaptée à votre situation (financement prêt à remboursement in fine).

Compte tenu des conditions d'achat on est en principe certain d'une plus value au terme.

- Appartement avec cumule fiscalité Boorlo + prêt locatif social :

(Voir simulation sur site internet : patrimoine-courtage.com).

Fiscalité Boorlo : abattement 30 % sur les loyers, amortissement 6 % par an pendant 7 ans puis 4 % pendant 2 ans puis 2,5 %. **Grâce à l'amortissement et les intérêts d'emprunts vous pouvez créer un déficit pouvant aller jusqu'à 10 700 € imputable sur vos autres revenus.**

Avantages PLS :

TVA 5,5 % au lieu de 19,6 %. Exonération taxe foncière pendant 25 ans, financement à 100 % sur 15, 20, 25, 30 ans sur fonds livret A comme pour les HLM. **Ces programmes sont très rares.**

Le fait d'acheter avec une TVA à 5,5 % limite le risque de sur payer le bien.

- Un petit appartement très tranquille dans le centre ville de Toulon au 1^{er} étage qui bénéficie d'une grande terrasse et d'un petit jardin environ 43 m + terrasse et jardin 22 M2 + garage : 171 000 €.

- Maison de retraite médicalisée : Fiscalité loueur en meublé professionnel (ou non).

Le **rendement locatif est encore supérieur au taux de prêt**. La fiscalité LMP peut être intéressante pour certains investisseurs.

- SCPI de plus value : Pierre 48

Ne distribue pas de revenus. Plus value annuelle moyenne 13,20 % depuis la création. Les intérêts

sont déductibles des autres revenus fonciers. Plus value non taxable au bout de 15 ans. Financement en prêt à remboursement in fine.

- SCPI de rendement : PF Opportunité

SCPI de bureau : ordre de grandeur des loyers prévisionnels 2008 environ 5,60 %.

Rendement 2007 (loyer + plus value 14 % environ).

Financement : prêt à remboursement in fine.

- Appartement la Réunion : Fiscalité Girardin.

La fiscalité va changer prochainement pour réorienter l'investissement vers le logement social. Je préconise l'achat immédiat d'appartements de bonne taille dans des immeubles de bon standing tant que vous pouvez encore bénéficier de l'ancienne législation fiscale. Je crois que le changement de législation tant pour la résidence principale que pour le locatif va être un important facteur de soutien des prix pour le marché de la revente. **Il faut être très sélectif sur les emplacements, la qualité et les tailles des appartements.**

- Et la loi Malraux ?

Pour qu'un investissement en loi Malraux soit un investissement réussi il faut :

que l'immeuble soit de très grande qualité architecturale dans une ville ayant une histoire, que l'activité économique de la région soit soutenue, que le coup global de revient de l'opération après travaux ne soit pas éloigné du prix du neuf pour des immeubles de même standing.

Les programmes réunissant des conditions sont rares. Je privilégie Bourges.

Ces programmes s'adressent à des personnes sensibles aux vieilles pierres qui sont situées dans des tranches marginales d'imposition fortes.

QUELQUES INFORMATIONS EN VRAC

- Les nouveaux FIP et FCPI, ISF viennent de sortir :

Si vous avez un impôt ISF de 100 (impôt payable en juin) vous investissez 285 dans le FCPI Fortune Alto et votre ISF est ramené à 0. **En plus de votre défiscalisation ISF vous ferez une économie d'impôt sur le revenu de l'ordre de 21 €.**

Même si vous n'êtes pas à l'ISF vous pouvez souscrire ce FCPI : vous ferez une économie d'impôt 2008 de 25 % de votre investissement.

Les fonds Alto ont très bonne réputation et les résultats passés sont bons. La souscription doit impérativement être faite avant le **18 mai 2008.**

- Le rôle d'un Conseil en gestion de patrimoine peut être de réorganiser votre patrimoine : les propositions peuvent être extrêmement variées :

- Vente des biens immobiliers à une SCI pour réduire la fiscalité et dégager du cash pour faire d'autres opérations.

- Mettre en Société avec des financements des activités en nom propre.

- Achat de nue propriété de SCPI pour réduire l'ISF.

- Organisation de revenus pour la retraite ou celle de son épouse.

- Préparation de la transmission de son patrimoine.

- Arbitrage entre biens privés et biens professionnels

- Votre contrat Madelin vous donne t'il satisfaction ?

Je vous invite à vous pencher sur la rentabilité passée de vos contrats. Dans bien des cas vous serez désagréablement surpris. Sachez qu'un contrat Madelin est transférable d'une compagnie à une autre. Je préconise les transferts sur des contrats multi supports multi gestionnaires (voir préconisation de fonds de l'Assurance-vie).

PATRIMOINE ET LES ASSURANCES VIE A FRAIS 0 ?

Patrimoine a très souvent constaté que les préconisations qu'il faisait en matière de sélection de fonds dans ses lettres ou sur son site se retrouvaient parfois intégralement dans des contrats souscrits à frais 0 chez d'autres. **Patrimoine a donc décidé de proposer parallèlement à sa gamme classique d'Assurance-vie, un contrat à frais 0.**

Ce nouveau contrat s'adresse à des personnes considérant avoir suffisamment d'autonomie pour se passer de conseils individualisés tant à la souscription que pour des arbitrages ou pour rédaction des clauses bénéficiaires.

Il est clair que l'implication du conseil en gestion de patrimoine dans ce type de contrat est moindre que les contrats plus classiques. Mais vous ne serez pas complètement abandonné à vous-même. Dans l'hypothèse où vous ressentiriez le besoin de conseils personnalisés, Patrimoine pourra toujours envisager de facturer des honoraires de conseils. Ces contrats seront utilisables dans des montages en in fine.

Pour mieux nous connaître, consulter notre site Internet

www.patrimoine-courtage.com

.....

A Renvoyer à PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83000 TOULON

Pouvez vous faire parvenir la LETTRE DE PATRIMOINE aux personnes suivantes ?

Nom	Prénom	Adresse	E-mail	Téléphone
.....
.....
.....
.....

✂

A Renvoyer à PATRIMOINE, 140 avenue Franklin Roosevelt 83000 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:.....

.....

Tel Personnel.....Tel professionnel.....

Email.....

PATRIMOINE 140 Ave Franklin Roosevelt – 83000 TOULON – Tél : 04 94 03 04 40 – Fax : 04 94 42 09 60
RCS 89 A 01241 Toulon – Carte agent immobilier var n°3280 – NAF 672Z- Garantie financière et responsabilité Civile
Professionnelle : Covea Risks n°112.786.342 – ORIAS n° 07000522–CIF n°A041 301.