

TAUX D'INTERETS - INVESTISSEMENT PINEL

Le niveau actuel des taux d'intérêts - qui viennent de franchir à nouveau un plus bas historique - couplé à une réduction d'impôt conséquente permettent aux investisseurs de réaliser des opérations de capitalisation très efficaces.

A condition que **la sélection du bien immobilier** soit effectuée avec rigueur dans **une zone dynamique et bien desservie**, les risques locatifs ou de moins-value sont très contenus.

Nous accompagnons nos clients tout au long de l'opération :

- ➔ Validation des montants engagés (effort d'épargne et montant du prêt)
- ➔ Recherche puis sélection du ou des biens en fonction de notre cahier des charges
- ➔ Recherche du meilleur financement avec le concours d'un courtier en prêt
- ➔ Recherche et sélection d'un administrateur de bien (gestion locative + assurances loyers)
- ➔ Aide à la déclaration fiscale

Pour illustrer notre travail, nous avons sélectionné **2 investissements récents réalisés par nos clients**.

Les opérations ont été réalisées en Ile de France dans des communes qui profiteront de l'essor du Grand Paris, mais nous sommes également amenés à sélectionner des programmes dans de grandes villes de province.

Vous trouverez ci-dessous les chiffres clés de ces deux exemples réels.

Précision importante : ces projections sont effectuées sans revalorisation des loyers ni de l'immobilier.

Caractéristiques de l'opération	CLIENT 1	CLIENT 2
Localisation	Neuilly Plaisance	Gagny
Montant investissement	350 000€	206 000€
Montant de l'apport	0	0
Durée emprunt	25 ans	25 ans
Taux emprunt	1,16%	1,25%
Réduction d'impôt	54 000€ étalée sur 9 ans	37 080€ étalée sur 9 ans
Effort d'épargne	390€ / mois	162€ / mois
Taux de rendement interne	14,70% / an	19,96% / an
Capital net après revente (conservation = 10 ans)	112 308€	66 468€

CLAUSE BENEFICIAIRE

La Cour de cassation dans un arrêt du 03 avril 2019 a précisé que le testament authentique n'a pas de valeur juridique supérieure à une clause bénéficiaire rédigée dans un acte sous-seing privé postérieurement.

Le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie peut donc être désigné soit par testament, soit par acte sous-seing privé (courrier daté et signé envoyé à l'assureur). Aucun acte ne prime sur l'autre en raison de sa nature, **le bénéficiaire retenu sera celui contenu dans l'acte le plus récent.**

A l'occasion de cette jurisprudence, **nous vous rappelons l'importance du contrat d'assurance-vie et de sa clause bénéficiaire dans une optique de transmission de votre patrimoine.** Sauf cas particuliers (*), le bénéfice du contrat d'assurance-vie versé au(x) bénéficiaire(s) ne fait pas partie de votre actif successoral.

Ainsi, les sommes transmises par cet intermédiaire supportent une imposition spécifique (**). L'assurance-vie s'analyse en ce sens comme un outil de transmission complémentaire et privilégié.

Nous nous tenons à votre disposition pour analyser votre situation et, le cas échéant, mettre en place une clause bénéficiaire adaptée à vos objectifs.

Nous pouvons notamment mettre en place :

- **La clause démembrée** qui consiste à transmettre le capital en usufruit à son conjoint et la nue-propriété à ses enfants. Par le mécanisme du quasi-usufruit, le conjoint dispose en partie ou en totalité des liquidités du contrat, à charge pour lui de transmettre ces mêmes sommes aux nu(s)-propriétaire(s) à son décès.
- **La clause à option** qui consiste le plus souvent à protéger son conjoint en lui laissant la possibilité de choisir parmi plusieurs proportions de capital (80% - 60% - 40% - 20%), le reliquat étant dévolu aux bénéficiaires subséquents (suivants).
- **La clause avec condition** (blocage des sommes si condition non remplie), principalement utilisée par des parents qui souhaitent transmettre à leur enfant. Dans l'hypothèse d'un décès prématuré des parents, cette clause permet de transmettre le capital à son enfant mineur en évitant que celui-ci dilapide son patrimoine.

A titre d'exemple, cette clause a été mise en place par notre intermédiaire pour des clients qui souhaitaient un blocage des sommes jusqu'au 25^{ème} anniversaire de leur enfant, sauf cas d'acquisition de sa résidence principale.

(*) primes manifestement excessives

(**) Cf notre annexe assurance-vie ou nous consulter

INVESTISSEMENT ISR

Depuis janvier, un certain nombre de clients ont suivi nos recommandations pour donner du sens à leur investissement, en orientant leur épargne vers des fonds labellisés « ISR » (**Investissement Socialement Responsable**).

L'ISR consiste à intégrer de façon systématique et traçable des **critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** à la gestion financière et à la construction des portefeuilles.

L'ISR favorise une économie responsable en incitant les sociétés de gestion de portefeuille à prendre en compte des critères extra-financiers lorsqu'elles sélectionnent des valeurs mobilières pour leurs fonds gérés.

On parle aussi « d'application des principes du développement durable à l'investissement ».

L'objectif de ce type de placement financier est ainsi de concilier performance économique, impact social et impact environnemental en finançant les entreprises qui contribuent au développement durable.

A l'issue d'un processus de sélection qui a commencé mi-2018 chez Référence Patrimoine, nous avons décidé de travailler avec la société de gestion ECOFI INVESTISSEMENTS depuis janvier 2019.



Option Finance vient de leur attribuer le **« Prix Impact » pour la qualité de gestion de leurs fonds, la cohérence de leur approche ISR, et la lisibilité de leurs outils de mesure d'impact.**

Option Finance a tout d'abord identifié 26 sociétés de gestion qui faisaient de l'impact. 19 sociétés de gestion ont répondu à un questionnaire détaillé sur leurs actions, leurs produits et leurs mesures d'impact. 5 sociétés de gestion ont passé un oral devant un jury pour défendre leurs convictions.

C'est au terme de cette sélection qu'Ecofi Investissements a obtenu le grand prix dans la catégorie « société de gestion » face à Axa IM, Schroders, Sycomore AM et NN IP.

A titre indicatif, les portefeuilles pour lesquels nous avons fait une sélection de fonds ISR mis en gestion chez ECOFI depuis le 01/01/2019 ont déjà réalisé une performance de +10%.

Lettre Patrimoniale – Vie des marchés

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Depuis le début de l'année 2019, ainsi que nous l'avions anticipé, nous assistons à un fort rebond des marchés. Toutefois, les informations économiques de ces derniers mois sont moins favorables, en relation directe avec la guerre commerciale entre les USA et la Chine et les incertitudes sur le Brexit.

En réaction, les banques centrales ont décidé de stopper leur mouvement de hausse de taux et de devenir beaucoup plus accommodantes. Les taux d'intérêt ont donc baissé et les marchés résistent pour l'heure aux incertitudes grandissantes concernant les résultats à venir des entreprises et les perspectives économiques. **Cette situation pourrait profiter à trois classes d'actifs :**

- Tout d'abord **l'or** qui est positivement sensible à la baisse des taux et surtout à la baisse des taux d'intérêts réels (taux d'intérêt - inflation). C'est le cas actuellement.
- **L'immobilier côté** déjà présent en portefeuille profite logiquement de la baisse des taux.
- Enfin, **les marchés émergents et surtout les obligations émergentes** bénéficient de la faiblesse des rendements dans les pays développés.

CONSEQUENCES SUR VOS CONTRATS

Les fonds présents dans vos contrats se sont globalement revalorisés ces dernières semaines. Bien que les Marchés Financiers puissent encore progresser un peu, nous préférons demeurer prudents et nous ne perdons pas de vue notre stratégie financière qui consiste à favoriser le couple rendement/risque.

Dans cette perspective, nous vous recommandons d'augmenter la part de fonds garanti de 10% et augmenter la part investie en fonds immobilier de 10%.

PERSPECTIVES

Nous serons très attentifs aux évolutions des Indices dans les prochaines semaines. Les résultats du passé ne peuvent préjuger en rien de l'avenir, néanmoins il s'avère que l'été est régulièrement une période plus agitée sur les Marchés Financiers.

La seconde étape pourra éventuellement consister en une sécurisation plus importante de vos avoirs. Elle sera mise en œuvre si nous l'estimons nécessaire en fonction de votre profil et du comportement des Places Financières.

N'hésitez pas à nous contacter pour faire un point sur votre contrat.

Evolution des indices principaux à 3 et 6 mois

Indices	29/03/2019	28/06/2019	Performances	Performances
			3M	YTD
CAC40	5350,33	5545,06	3,64%	17,21%
Eurostoxx 50	3351,71	3473,69	3,64%	16,31%
S&P500	2828,27	2940,46	3,97%	18,29%
Dow Jones	25827,31	26586,33	2,94%	13,97%
MSCI World	2107,74	2178,35	3,35%	16,44%
Nikei 225	21228,51	21275,92	0,22%	6,30%
Nasdaq 100	7729,32	7671,07	-0,75%	15,61%
Dax 30 (A)	11526,04	12398,8	7,57%	17,42%
FTSE 100 (UK)	7279,19	7434,11	2,13%	-9,50%