



## FININDEP A 25 ANS !

**« Venir ensemble est un commencement; rester ensemble est un progrès; travailler ensemble est un succès » - Henry Ford.**

Faire fructifier votre épargne n'est pas une tâche facile ! La multitude des choix de placements, la complexité des solutions, l'évolution permanente de la fiscalité, les contraintes de la réglementation, rendent chaque jour les prises de décision plus difficiles pour gérer au mieux votre patrimoine financier.

Votre conseiller FININDEP est là pour vous accompagner en toute impartialité dans la gestion globale de votre patrimoine personnel ou de votre entreprise.

FININDEP, ce sont aujourd'hui 18 cabinets réunis au sein d'un groupement pour vous donner un conseil éclairé grâce à réseau d'experts et de partenaires mis en place au fil du temps.

FININDEP, ce sont 23 conseillers, tous adhérents à la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (CNCGP), et 20 collaborateurs à votre service pour défendre vos intérêts au quotidien.

FININDEP, c'est un groupement reconnu sur le plan national qui a aujourd'hui 25 ans ! Je profite de cette occasion pour vous remercier pour votre confiance et votre fidélité.

François Auvillain,  
Président de FININDEP,  
Membre du Conseil d'Administration de la CNCGP.

## SOMMAIRE

**ÉPARGNER AUJOURD'HUI POUR FINANCER  
DEMAIN LES ÉTUDES DES ENFANTS OU DES  
PETITS-ENFANTS**

**LES SCPI, UN PLACEMENT À LA MODE  
DONT IL FAUT SE MÉFIER ... ?**

**LE CRÉDIT FONCIER VA BIENTÔT DISPARAITRE,  
UNE OPPORTUNITÉ À COURT TERME ... !**

**CONTRAT D'ASSURANCE VIE  
vs PLAN ÉPARGNE ENTREPRISE**

**LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE  
DE VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE VIE**

**L'INVESTISSEMENT MALRAUX**

**L'INDIVISION**

**RÉDUIRE SES IMPÔTS AVANT LA FIN DE L'ANNÉE  
IL EST ENCORE TEMPS**

**NOTE DE CONJONCTURE**

## ÉPARGNER AUJOURD'HUI POUR FINANCER DEMAIN LES ÉTUDES SUPÉRIEURES DE VOS ENFANTS OU DE VOS PETITS-ENFANTS : UNE PRIORITÉ !

Les études supérieures représentent souvent un budget important pour la famille.

Selon une étude réalisée par HSBC, 51% des parents craignent de ne pas avoir les ressources suffisantes pour financer les études supérieures de leurs enfants et pourtant seulement 6% des parents anticipent leur financement.

Selon la même étude, les français consacrent en moyenne 9100 € par an pour financer les études supérieures de leur enfant, un montant très largement inférieur à la moyenne mondiale, et 68% des parents interrogés pensent que l'investissement consenti ne se justifie pas, contre 69% au niveau mondial qui pensent le contraire !

Si certaines filières sont gratuites, le coût d'une école préparatoire varie de 2 000 € à 10 000 € par an, sans compter le logement, le transport et la nourriture.

Le coût annuel des meilleures écoles de commerce est souvent proche de 15000 €, c'est-à-dire environ 45 000 € sur les trois années d'enseignement - un tarif qui a augmenté de près de 20% entre 2014 et 2018.

Aux Etats-Unis, le coût peut atteindre 65 000 \$ par an pour les meilleures universités et nos enfants ou petits-enfants sont de plus en plus tentés de faire tout ou partie de leurs études supérieures à l'étranger ...

10% des français ont recours à un emprunt mais ce sont avant tout les revenus courants qui sont mis à contribution ce qui entraîne souvent des efforts financiers importants.

## NOTRE CONSEIL

**Ouvrir un contrat d'assurance vie avec pour objectif de financer des études supérieures pour ses enfants ou pour ses petits-enfants prend donc tout son sens. Il est important de savoir anticiper !**



## ■ LES SCPI AUJOURD'HUI



Une SCPI - Société Civile de Placement Immobilier - est une structure d'investissement de placement collectif en immobilier locatif, plus communément appelée « pierre papier ». Une SCPI est donc une société qui détient et gère un portefeuille d'immeubles à usage locatif - bureaux, commerces ou résidences.

Les SCPI répondent aux principaux objectifs de la gestion de patrimoine : un produit d'épargne avec une prise de risque limitée, des rendements élevés, une souplesse en termes de gestion et de transmission.

On peut acheter des parts de SCPI au comptant ou à crédit, en direct ou au sein d'un contrat d'assurance vie. On achète généralement des parts de SCPI pour obtenir des revenus complémentaires, immédiatement ou en perspective de la retraite, pour diversifier ou se constituer progressivement un patrimoine immobilier.

Comme pour l'immobilier classique, il est par ailleurs tout à fait possible d'investir dans des parts de SCPI en démembrement de propriété, vous pouvez acheter soit l'usufruit soit la nue-propriété.

Les SCPI représentent fin 2017, plus de 50 milliards d'euros de capitalisation, pour 31 sociétés de gestion et 181 SCPI ... ! On comprend donc facilement qu'il est difficile de s'y retrouver parmi cette offre surabondante. Il faut être vigilant et surtout bien comprendre la relation qui existe entre le risque et le rendement...

FININDEP possède une vraie culture de la SCPI : ceux qui ont suivi nos conseils en achetant des parts des SCPI IMMORANTE de la société SOFIDY, le plus souvent à crédit, ne le regrettent pas : la SCPI affiche un taux de rendement (TRI) de 9,56% par an depuis sa création en 1988 et un taux de 6,75% sur les dix dernières années !

Deux membres de FININDEP siègent aujourd'hui au sein des conseils de surveillance des SCPI IMMORANTE et IMMORANTE 2.

## ■ FOCUS

Une SCPI a particulièrement retenu notre attention ces derniers temps : **EPARGNE PIERRE** de la société VOISIN. Elle affiche un rendement de 5,97% en 2017 et le rendement 2018 restera au-delà de 5%.

**EPARGNE PIERRE est une SCPI « classique » à capital variable qui investit principalement dans des actifs d'immobilier d'entreprise - bureaux, commerces, activités - et à titre exceptionnel dans l'immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées tant à Paris, en région parisienne, en province, voire dans l'union européenne en fonction des opportunités.**

VOISIN est une société de gestion de portefeuille qui mène une politique d'investissement en toute indépendance avec une approche de gestion prudente et rigoureuse. La société est implantée à Dijon depuis sa création en 1968 et filiale du groupe ATLAND depuis 2015.

**NOTRE CONSEIL : Pour un premier investissement, pour renforcer et diversifier son patrimoine immobilier, au comptant pour des revenus immédiats, à crédit pour profiter des taux bas, à crédit pour optimiser la fiscalité, en démembrement de propriété, EPARGNE PIERRE est un joli pari sur l'avenir qui mérite d'être tenté !**

## CRÉDITS IMMOBILIERS

## LE CRÉDIT FONCIER VA BIENTÔT DISPARAITRE, UNE OPPORTUNITÉ !

Après 166 ans d'existence, la marque CRÉDIT FONCIER va disparaître ! La société va arrêter son activité et probablement être absorbée par une filiale de sa mère, le groupe BPCE (Banque Populaire Caisse d'Epargne) ! L'annonce a fait l'effet d'une bombe parce que c'est la dernière banque spécialisée dans l'ensemble du financement immobilier qui va bientôt disparaître.

FININDEP a un accord privilégié avec une agence du Crédit Foncier. Cet accord reste valable jusqu'à la fin de l'année et nous vous conseillons d'en profiter si vous souhaitez financer ou refinancer l'achat d'un bien immobilier, financer ou refinancer l'achat de parts de SCPI ...

Il s'agit en effet d'une véritable opportunité, les dossiers FININDEP seront traités en priorité.

**NOTRE CONSEIL : N'hésitez pas à nous contacter, le temps presse ...**

**■ CONTRAT D'ASSURANCE VIE vs PLAN ÉPARGNE ENTREPRISE**

Valoriser et transmettre son patrimoine, protéger sa famille à travers un contrat d'assurance vie exclusif, rester investi sur le titre de l'entreprise, diversifier son épargne dans un cadre fiscal avantageux. C'est ce que nous vous proposons en arbitrant votre Plan Épargne Entreprise au profit d'un contrat d'assurance vie spécifique : PANTHEA.

Le Plan Épargne Entreprise (PEE) permet de se constituer une épargne avec l'aide de l'entreprise dans un cadre fiscal avantageux. Les gains générés au sein de PEE sont exonérés d'impôts à l'issue de la période d'indisponibilité de cinq ans mais sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,20%. En cas de décès du bénéficiaire les ayants-droits ont un délai de six mois pour demander la liquidation du plan.



Le PEE est un excellent produit d'épargne mais les possibilités d'arbitrage sont limitées et il convient de ne pas négliger le risque lié à une trop forte exposition à un seul titre.

Le contrat d'assurance vie permet de se constituer une épargne dans un cadre fiscal très avantageux. Il permet surtout de transmettre jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire sans imposition pour les primes versées avant le 70<sup>ème</sup> anniversaire. Après 70 ans, l'avantage fiscal est différent mais peut-être très significatif en cas de plus value importante puisque la totalité des plus values est exonérée de droits de succession. Il permet de diversifier son épargne avec un risque maîtrisé à travers une sélection de différents supports d'investissement. Il permet enfin de mettre en place des avances ou des rachats partiels ponctuels, ou programmés.

PANTHEA est un contrat d'assurance vie exclusif de droit français, assuré par AEP - Groupe CARDIF BNP - et distribué par NORTIA. Le contrat PANTHEA est une véritable alternative au Plan Épargne Entreprise. Il permet de rester investi sur le titre de l'entreprise mais également de diversifier son épargne à travers une sélection de fonds d'investissements patrimoniaux et de supports immobiliers particulièrement étoffée.

**Le contrat PANTHEA est un véritable gisement d'opportunités !**

**NOTRE CONSEIL : Arbitrez votre PEE au profit d'un contrat d'assurance vie ou d'un contrat de capitalisation. Si vous avez déjà un ou plusieurs contrats d'assurance vie, PANTHEA se décline aussi en contrat de capitalisation.**

**■ LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE**

On a souvent tendance à se focaliser sur l'allocation d'actifs d'un contrat d'assurance vie alors que la clause bénéficiaire constitue un élément fondamental trop souvent négligé. Le conseiller en gestion de patrimoine est là pour vous le rappeler régulièrement : cette clause est-elle toujours bien adaptée à votre situation ?

La clause bénéficiaire désigne les personnes qui percevront le capital du contrat en cas de décès de l'assuré, en exonération de droits de succession dans la majorité des cas. Elle doit donc impérativement être adaptée à la situation familiale, aux objectifs et à la volonté de l'assuré.

**NOTRE CONSEIL : Afin d'éviter toute ambiguïté sur l'identité des bénéficiaires ou de prévenir une éventuelle situation de déshérence, l'assuré doit porter une attention particulière à sa rédaction. Si vous avez besoin d'aide pour la rédiger, n'hésitez pas à prendre contact avec votre conseiller.**

L'indivision est une situation où un bien est détenu non par un, mais par deux ou plusieurs propriétaires indivisaires. Chacun est propriétaire dans des proportions qui peuvent être identiques ou différentes. L'indivision peut être choisie, pour acheter un bien immobilier à deux, par exemple. Mais elle est souvent subie. Ainsi, en cas de divorce, les ex-époux se retrouvent en indivision sur leurs biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté. Lors d'une succession, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu.

Au moment de préparer votre succession, réfléchissez avec votre conseiller à des solutions qui éviteront à vos héritiers de se retrouver en indivision. Si la zizanie n'est pas une fatalité, cette situation juridique instable est néanmoins inconfortable.

**NOTRE CONSEIL : Évitez si possible l'indivision. N'hésitez pas à nous consulter pour anticiper les problèmes de transmission.**



**NOTRE CONSEIL :** La fin de l'année approche à grands pas. Il est encore temps, pour les retardataires, de réduire leurs impôts ! GIRARDIN INDUSTRIEL, FIP, FCPI, SCPI MALRAUX, ... n'hésitez pas à nous interroger sur ces différents dispositifs.

Défiscaliser aujourd'hui en profitant par exemple du dispositif GIRARDIN INDUSTRIEL revient à placer des liquidités sur quelques mois avec une rentabilité pouvant aller jusqu'à 21% : compte-tenu de « l'année blanche », la réduction d'impôt sera remboursée par le Trésor Public à l'été 2019.

### ■ L'INVESTISSEMENT MALRAUX

Un investissement immobilier « Malraux » conjugue intérêt fiscal avec bien d'exception et permet de réduire ses impôts de 30% du montant des travaux, plafonnés à 400 K€ sur 4 ans. En contrepartie, l'investisseur a obligation de louer le bien pendant 9 ans.

FININDEP peut vous proposer, en fonction de votre fiscalité et de vos objectifs, des biens sur mesure en exclusivité ou une sélection d'appartements de prestige à travers, par exemple, notre partenariat avec le Groupe CIR - Compagnie Immobilière de Restauration. Le Groupe CIR propose des programmes de qualité permettant un investissement durable. Ces programmes sont très bien situés, dans des secteurs prisés, et se caractérisent par leur standing, leur passé et leur architecture. Des biens rares avec un potentiel élevé.

CIR propose actuellement des biens sur Saint-Germain-en-Laye, Strasbourg, Avignon, Bordeaux, Dijon et Nancy... N'hésitez-pas à nous interroger !

### CONJONCTURE - Rédigé le 11/10/2018

### GAGNER DE L'ARGENT OU NE PAS EN PERDRE ?



Il est des périodes où l'on se satisfait de ne pas perdre de l'argent sur les marchés financiers. Nous sommes bien dans une de celles-ci. Avec des marchés d'actions et d'obligations en haut de cycle, il est bien difficile cette année de faire progresser le patrimoine financier de nos clients. C'est l'inverse de 2017.

**Comment expliquer cette situation ?** Pendant des années, la hausse des actions et des obligations a été alimentée par la baisse des taux, elle-même alimentée par les politiques monétaires accommodantes des banques centrales. Plus les taux d'intérêts baissent, plus les actions deviennent attractives et plus la valeur des obligations augmente. Ce mouvement a pris fin peu à peu, de façon inégale dans le monde avec des décalages de cycle, notamment entre les Etats-Unis et l'Europe. Si l'on ajoute à cela un bouleversement des règles du jeu du commerce international, la situation devient plus complexe.

Les Etats-Unis tournent à plein régime. Après avoir modifié leur politique monétaire, à partir de 2015, et avec une économie plus génératrice d'inflation, les Etats-Unis augmentent leurs taux d'intérêts. La guerre commerciale et la dépendance de nombreux pays de la zone dollar mettent en difficulté la zone émergente dans son ensemble. Les Etats-Unis volent de record en record mais les pays émergents souffrent cette année au niveau boursier. Pendant ce temps, l'Europe, malgré les bons résultats de ses entreprises, peine à convaincre.

**Que faire ?** Compte tenu de la situation boursière aux Etats-Unis, il y a bien un risque de baisse générale des actifs dont l'Europe ne sortirait pas indemne comme d'habitude. En revanche les écarts entre les zones géographiques (Europe vs Etats-Unis - Europe du Sud vs Europe du Nord), les devises (appréciation du dollar vs monnaies émergentes) et les différents secteurs d'une économie, font naître des opportunités que les investisseurs peuvent saisir, notamment à travers des Fonds spécialisés - Fonds d'arbitrage. Nous avons à faire alors à la gestion non directionnelle. Dans cette période difficile à négocier, il nous semble utile d'en détenir.

**NOTRE CONSEIL :** Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller pour en savoir plus.

#### FININDEP

21 avenue St Fiacre  
78100 St Germain en Laye

Tel : 01 39 04 19 00

Email : [finindep@finindep.com](mailto:finindep@finindep.com)



Groupement de Conseillers en  
Gestion de Patrimoine

Retrouvez-nous sur le site  
[www.finindep.com](http://www.finindep.com)

Cette lettre patrimoniale est une approche générale des sujets traités, elle ne peut se substituer à un conseil personnel pour lequel votre conseiller, ou un spécialiste, est compétent.

Les informations contenues sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité de votre conseiller.

Ce document est réservé au seul usage du destinataire. Il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans autorisation préalable.

Ce document est non contractuel.