

BULLETIN D'INFORMATION – Janvier 2017

Madame, Monsieur,

Comme nous vous l'avions annoncé il y a peu, nous avons pris possession de nos nouveaux locaux situés au 8 rue de Verdun – 33 550 LE TOURNE, nos coordonnées internet et téléphoniques demeurent inchangées.

Malgré un environnement économique, social, politique « légèrement tendu », un modèle financier qui s'essouffle, nous avons réussi au cours de cette année passée à valoriser le patrimoine dont vous nous avez confié la gestion à hauteur de 4% minimum. Nous atteignons ainsi un des objectifs prioritaire d'une véritable démarche patrimoniale, que nous vous avons évoqué dans notre précédent envoi, à savoir : Le maintien du pouvoir d'achat.

Nos convictions pour 2017

Sur l'épargne

La garantie en capital est hors de prix !!! Lorsque l'on détient au total plus de 15 000 € sur des livrets bancaires rémunérés à moins de 1% type LDD, livret A ou B, compte à terme, les fonds en euros des contrats d'assurance vie, certes nous avons le sentiment d'être à l'abri d'une dépense imprévue, mais compte tenu d'une inflation que je situe à 3% par an, nous n'avons qu'une seule certitude : Enregistrer une perte de pouvoir d'achat tous les ans !!!!....

Les gestions prudentes et diversifiées que nous avons sélectionnées au sein de vos contrats tels que M&G Optimal Income, Carmignac Patrimoine, Eurose , etc... ont délivré une performance annuelle moyenne de l'ordre de 4/5 % sur les 10 dernières années, avec au maximum une ou deux années de performances négatives.

Par exemple : Le fonds prudent M&G Optimal Income réalise une performance annualisée de 5,89% sur les 5 dernières années, dont une année décevante en 2015 (- 1,50%). Au 01/01/2017, le fonds était investi à hauteur de 7% d'actions seulement.

Grace à un traitement informatique performant, des interlocuteurs réactifs dans les services de gestion de nos partenaires, votre épargne est disponible en moins d'une semaine.

Si votre contrat d'assurance vie a plus de 8 ans, vous bénéficiez d'une exonération quasi totale des plus-values générées par votre épargne.

Si vous le pouvez, pensez à alimenter vos contrats d'assurance vie et de capitalisation.

Sur l'immobilier

Ne me taxez pas de chauvinisme mais notre belle région du Sud-Ouest et plus particulièrement Bordeaux exerce une forte attractivité sur les investisseurs nationaux et internationaux. Cependant n'oublions pas trois facteurs déterminant le prix de cette classe d'actif : Le pouvoir d'achat (je vous laisse apprécier), la durée de l'emprunt (emprunter au-delà de 20 ans est un non-sens économique) et les taux d'intérêts (historiquement bas). Une remontée des taux de 1%, rehaussant le taux moyen des emprunts immobiliers de 1,30% à 2,30 %, écarterait 25% des dossiers de financement (donnée constatée en décembre 2016 pour un taux fixe amortissable sur 20 ans). En parallèle, Les compromis de vente n'aboutissent pas systématiquement à la signature de l'acte chez le notaire, les acquéreurs surestiment parfois leur capacité d'emprunt ou l'accompagnement bienveillant de leur banquier....

Ainsi, je ne répondrais pas aux sirènes de l'investissement immobilier à tout va ! Mon cœur d'Auvergnat et mes pieds enracinés me rappellent un adage rural vertueux : « Les arbres ne grimpent pas au ciel ! »

Soyons extrêmement rigoureux et sélectif sur l'EMPLACEMENT de son investissement immobilier et n'investissons que si nous en avons les moyens ! Car une seule certitude : La mensualité due à la banque.

Nous sommes là pour vous accompagner dans votre projet, vous aider à trouver le meilleur financement, obtenir d'excellentes conditions d'assurance emprunteur et bien sûr vous proposer des solutions d'investissements dans l'immobilier ancien et neuf, via notre experte **Madame Marie VIDAL** joignable au 05 57 54 06 54.

A mi-chemin entre l'immobilier et le financier ; une classe d'actif qui a séduit beaucoup d'entre vous depuis 20 ans : **Les parts de SCPI** et leurs multiples utilisations patrimoniales. Régularité des revenus, pas de gestion locative, revalorisation régulière la valeur de la part, montant d'investissement « à la carte » etc... autant d'atouts incontestables qui ont placé ces actifs au cœur de notre stratégie patrimoniale.

Je devine déjà l'inquiétude poindre : Va-t-il nous dire que c'est fini ? Non pas encore !

Les revenus ont été revus à la baisse au quatrième trimestre 2016, pour offrir désormais une rentabilité annuelle de l'ordre de 4,5 %. Cela demeure malgré tout un niveau acceptable au regard des avantages pré cités. Je suis extrêmement vigilant sur les montants des loyers qui vous seront versés en Avril.

Un élément incontournable : La fiscalité. Depuis 1 an, je propose des SCPI allemandes qui sont en tous points semblables à leur voisine française. Même rentabilité, pas de gestion locative, régularité des loyers.... Mais avec un traitement fiscal différent. En effet, les revenus perçus ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux (15,50%). Il s'agit d'une différence notable : Sur une base de rendement locatif de 4,50% bruts, les prélèvements sociaux représentent une ponction de 0,70% ! En d'autres termes, un portefeuille de parts de SCPI de 100 000 € verse 4 500 € de loyers annuels sur lesquels le contribuable doit s'acquitter de 700 €.

Nous avons une vision très précise des dates et de la valeur d'acquisition de votre portefeuille de parts de SCPI. Selon votre situation, nous prendrons contact avec vous pour réorienter la moitié de vos parts vers l'Allemagne. Vous pouvez bien évidemment anticiper notre appel si vous souhaitez de plus amples renseignements.

Dernier point : **La réglementation**. Nous sommes les champions du monde de la normalisation par habitant, avec 400 000 textes nés de l'imagination fertile de nos représentants nationaux et européens. Ainsi, nos cabinets doivent être en mesure de présenter aux autorités compétentes, dont l'Autorité des Marchés Financiers et l'Autorité de Contrôle Prudentiel, des dossiers clients complets et à jour, sous peine de sanction. Nous devons ainsi nous assurer de

la provenance des fonds, de l'identité de notre client et transmettre une information claire sur notre mode fonctionnement (communication, rémunération, obligations contractuelles etc...). A partir de Février 2017, **Mademoiselle Anna BRETON** prendra contact avec vous (par téléphone, courrier ou mail) pour faire le point administratif sur votre dossier et vous demandera si besoin les pièces manquantes. Nous vous remercions chaleureusement par avance de votre aide dans cette mise en conformité.

Je conclus cette première lettre d'information semestrielle en vous souhaitant une excellente année 2017 et vous prie de croire en ma totale implication dans la gestion des avoirs que vous nous avez confiés.

Fabien BONNEAU
Gérant du cabinet AQUIS PATRIMOINE

