

Un Conseiller agréé pour répondre aux besoins de chaque investisseur >>>

Conseils en Gestion de Patrimoine  
Conseils en Investissements Financiers  
Conseils en Opérations Bancaires et crédits  
Conseils en Opérations Immobilières  
Conseils en Assurance-vie et Prévoyance  
Conseils en Opérations de Défisicalisation  
Stratégie de Préparation à la Retraite  
Stratégie de Développement et de Pérenité



Signé Florence

N° 39 - Mars 2021



« La vie, ce n'est pas d'attendre que l'orage passe.  
C'est d'apprendre à danser sous la pluie. »  
Sénèque

### Exclusivité >>>

Alors que les taux d'emprunt sont toujours bas, quel investissement immobilier privilégié pour développer son patrimoine et obtenir des revenus complémentaires pour la retraite.

Loi Pinel, Loueur en Meublé Non Professionnel, SCPI, OPCI... optez et financez à crédit avant que les dossiers se resserent.

Patrimoine SA vous accompagne dans votre projet d'acquisition immobilière.  
**Loi Pinel** : achat d'un appartement neuf avec un avantage fiscal maintenu jusqu'en 2023 (ensuite il sera moindre).  
**LMNP** : location meublée en direct ou par l'intermédiaire d'une SARL de famille ou via une OPCI.  
**SCPI** (voir verso) : gestion collective et professionnelle, grande diversification du secteur (bureau, résidentiel, santé...) et de zone géographique (Paris, France, Europe).

Préparer sa retraite en investissant dans l'immobilier à crédit est toujours une bonne idée.



### Dans l'air du temps >>>

## Le temps qui passe... une aubaine !

Le rendement du fonds en Euro sur les contrats d'assurance-vie sera en moyenne de 1% et peut-être moins... alors que l'inflation est au-dessus. Aujourd'hui, la garantie en capital a un coût important : celui de renoncer à un espoir de performance attractif même à long terme. Vous ne pouvez pas espérer faire plus de 2% annuel sur 10 ans (sauf à entrer dans un monde hyper-inflationniste mais dans ce cas le placement sûr garantit à peine votre pouvoir d'achat). Heureusement, **il existe un autre critère d'investissement aussi sûr que la garantie des placements sans risque : le temps qui passe...** L'immobilier de rendement, les actions, ou encore les fonds patrimoniaux sont des placements

réputés performants sur le long terme. En les cumulant au fonds en euros (qui reste selon nous le meilleur placement garanti) dans **une allocation prudente (50% fonds euros, 20% immobilier de rendement, 20% fonds patrimoniaux et 10% actions), vous obtenez sur 10 ans un capital préservé même en cas de scénario très pessimiste et une espérance de rendement supérieur à 4% par an en cas de scénario optimiste.**

Quelques règles sont néanmoins à respecter, comme déterminer votre horizon de placement, sélectionner les meilleurs supports d'investissement, optimiser la fiscalité... mais nous sommes là pour ça.

### Lexique boursier >>>

## ILLIQUIDE

Un marché est dit illiquide lorsqu'il connaît peu de transactions et dans lequel les acheteurs ont du mal à trouver des titres ou les vendeurs des difficultés à les vendre. Un marché illiquide connaît souvent des écarts plus grands entre le prix demandé (du vendeur) et le prix offert (de l'acheteur) que ce que l'on pourrait trouver dans un marché avec de forts échanges quotidiens. À noter que les spéculateurs améliorent la liquidité du marché car ils sont disposés à acheter ou à vendre des actifs lorsque les autres acteurs sont plus frileux.

# Anticiper la perte d'autonomie

Dans le contexte sanitaire actuel, les questions liées à la protection de la sphère familiale, de nos aînés et des patrimoines sont centrales.

Renforcés par le papy-boom, l'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population placeront inéluctablement ces thématiques sur le devant de la scène. En 2040, il est attendu environ 1,2 million de personnes dépendantes contre 800.000 à l'heure actuelle.

**L'anticipation d'une éventuelle perte d'autonomie et d'une dépendance va donc devenir une préoccupation pour la majorité d'entre nous.**

De nombreux mécanismes légaux, souvent méconnus, existent et permettent une gestion subtile de ces sujets délicats tant sur le plan financier que sur le plan humain.

Dois-je préparer ma propre dépendance ? Quelles solutions spécifiques existent dans mon cas (chef d'entreprise, cadre supérieur, retraité) ? Comment mettre en place une gestion en cas de perte d'autonomie de mes aînés sans les déposséder ? Comment concilier protection et liberté ?

Patrimoine SA accompagne depuis trois générations les particuliers et les chefs d'entreprises dans la préparation de leur retraite,

la transmission de leur patrimoine et par extension leur dépendance. Nous sommes à même de vous présenter les principaux outils et leurs utilisations de manière pratique et efficace. Des mécanismes légaux à mettre en place pour les personnes dépendantes (curatelle, tutelle...) aux mécanismes légaux pour anticiper la dépendance (mandat protection future...) en passant par les assurances prévoyance ou le mandat à effet posthume, nous vous présenterons les différentes étapes ainsi que les problématiques et les enjeux.



## Actualité boursière >>>

271 Mrds€... 1<sup>er</sup> groupe français du CAC 40 a dépassé les 250 Mrds€ de capitalisation, 1<sup>ère</sup> capitalisation européenne devant le géant de l'alimentaire suisse Nestlé, LVMH, n° 1 mondial du luxe, aura eu une progression boursière de 23% en 2020 avec un rebond au second semestre de son chiffre d'affaires de 14,30 Mrds€ et des ventes a +18% grâce au dynamisme de ses marques Louis Vuitton et Christian Dior. Les investisseurs apprécient la maîtrise des coûts en temps de crise sans être revenu sur l'imbroglio autour de l'acquisition du joaillier Tiffany.

## Coup de cœur >>>



« En 2021, les jeunes ont besoin de vous ! » tel est le message de cette association qui promeut l'entrepreneuriat auprès des jeunes scolarisés (du collège au supérieur). Bénévolat, don, Taxe d'apprentissage... vous pouvez les aider. Toutes les informations sur [www.100000entrepreneurs.com](http://www.100000entrepreneurs.com)

## Rendez-vous >>>



# La SCPI et le levier du crédit.

De 50 €, 100 ou 300 € par mois... utiliser votre capacité d'épargne pour rembourser un crédit pour acquérir des parts de SCPI. **Les revenus perçus permettent de rembourser partiellement l'emprunt.** Une partie de votre emprunt est donc autofinancé. Vous réalisez une acquisition de 50.000 € à 300.000 €, pour un effort d'épargne limité. C'est l'effet de levier du crédit. Autre avantage, les SCPI permettent de mutualiser les risques et de diminuer ainsi le risque locatif, une gestion sans contrainte.

*C'est le moment de demander une étude personnalisée. Les crédits sont des enveloppes en début d'année qui se ferment une fois utilisés.*

### Premiers arrivés, premiers servis !

Une sélection parmi les 16 meilleures SCPI, un financement par votre banque ou **une offre clé en main pour financer les SCPI à crédit**, un taux compétitif sur 15 ou 25 ans, sans domiciliation bancaire, la possibilité d'intégrer 2 ou 3 SCPI dans le même dossier de financement, assurance décès facultative... Bref, c'est le moment si cela vous intéresse, prenez rendez-vous avec nous !



### Votre interlocuteur unique !

**Bouches du Rhône :** Eden Roc V, 45 rue de la Turbine, 13008 Marseille

**Var :** 37 rue du Docteur Marçon, 83150 BANDOL

[www.patrimoinesa.fr](http://www.patrimoinesa.fr) - [www.gestion.fr](http://www.gestion.fr) - [info@patrimoinesa.fr](mailto:info@patrimoinesa.fr) - 04 91 71 24 14 - rejoignez-nous sur les réseaux sociaux :

