



**Edito macro** : Les raisons qui poussent à diversifier  
**Les produits structurés** : Des outils de diversification pertinents  
**Private equity** : Les investissements dans le non coté ont la côte  
**Que faire en 2019 ?** En fonction des règles de base de la gestion patrimoniale  
**Immobilier** : La feuille a toujours battu la pierre

## Pourquoi et comment diversifier ?

Cette fin d'année 2018 est marquée par les élections de mi-mandat aux Etats-Unis, avec une conclusion encourageante. **La victoire mitigée de Donald Trump devrait générer plus de compromis sur les dépenses publiques, alléger les craintes de déficit budgétaire et donc de tension sur les taux.**

Néanmoins, la FED a tout de même annoncé qu'elle allait durcir sa politique monétaire pour refroidir le cycle économique par trois hausses de taux supplémentaires avant la fin du printemps 2019. Ceci ne devrait pas compromettre les projets de grands travaux qui pourraient voir le jour et relancer l'investissement. Enfin, le climat économique avec la Chine pourrait s'adoucir ...

Au niveau économique, **cette année est marquée par le retour de l'inflation mondiale.** Aux Etats-Unis le marché de l'emploi est très tendu et des pressions inflationnistes existent.

En Europe, une sortie de crise en Italie calmerait les tensions sur les dettes souveraines européennes, sans compter les discussions dans le cadre du Brexit qui pourraient aboutir avant 2019. La BCE va arrêter ses achats d'obligations à la fin de l'année. Par ailleurs, si le pétrole repasse au-dessus de 80 dollars, les pressions sur l'inflation justifieront une hausse des taux par le marché pour combler le différentiel de 3%, qui existe aujourd'hui, entre les emprunts européens et américains.

Les investisseurs attendront un **ajustement de la prime de risque** en France (inflation 2% + croissance 1,70%) soit des **taux à 10 ans de 3,70% fin 2019**, contre 0,90% aujourd'hui.

**Au niveau des marchés financiers, l'année 2018 aura été très compliquée pour tous les gérants**, car nous avons assisté à une grande distorsion de valorisations. Les valeurs dites «values» sont aujourd'hui sousvalorisées aux prix de 4 à 10 fois les bénéfices (exemple Renault), et les valeurs de croissances sont elles survalorisées aux prix de 25 à 45 fois les bénéfices (exemple Dassault System).

Le ralentissement attendu par le consensus aux USA en 2019 devrait faire revenir les deux catégories dans les valeurs historiques soit entre 14 et 18 fois les bénéfices, ce qui **favoriserait les fonds flexibles et values l'année prochaine.**

En synthèse, et dans un environnement macro-économique qui reste bon au niveau mondial, il faudra prendre un peu de recul et **chercher des solutions un peu décorrélées des marchés financiers.** Dans ce contexte, OPES Patrimoine vous conseille de :

- Au niveau financier, continuer sur les marchés actions, tout en gardant des niveaux de protection, avec des **produits structurés** qui sécurisent en cas de baisses jusqu'à -40%,
- Pour les profils plus dynamiques, revenir après une forte correction en 2018 sur les **marchés émergents** (Chine, Inde),
- Profiter de la nouvelle loi pacte pour **compléter ou modifier vos produits retraites** qui devraient permettre des sorties en capital,
- **S'intéresser au non côté** (FCPI, FCPR), en finançant l'économie réelle via des PME ou des activités de promotion immobilière (sur la phase financière uniquement).

*Fin de cycle aux USA +  
normalisation des taux*

*=  
Volatilité  
+ Opportunités*



# Produits structurés : des outils de diversification pertinents

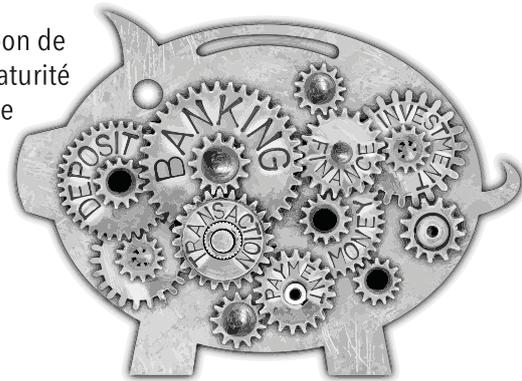
Ces derniers temps, nous faisons face à un environnement de marché caractérisé par une forte incertitude. C'est pourquoi nous souhaitons attirer votre attention vers une solution de diversification prenant tout son sens dans ce type de conjoncture. En effet, ils permettent de profiter de la dynamique des marchés financiers, quel que soit le scénario, tout en limitant totalement ou partiellement les risques sur le capital investi : les produits structurés.

Conçus selon un cahier des charges très précis, les produits structurés peuvent être définis comme un produit de placement dans lequel le rendement est lié à un actif sous-jacent, tel qu'un indice boursier par exemple, et sont modulables selon plusieurs critères connus dès le départ :

- La durée de vie (le plus souvent entre 8 et 10 ans),
- L'actif sous-jacent, par exemple un indice boursier,
- Le coupon annuel (le rendement) qui sera versé (entre 5% et 10% en général),
- La protection partielle ou totale du capital investi en cas de baisse à l'échéance de l'actif sous-jacent,
- Le mécanisme de remboursement du produit structuré avant l'échéance.

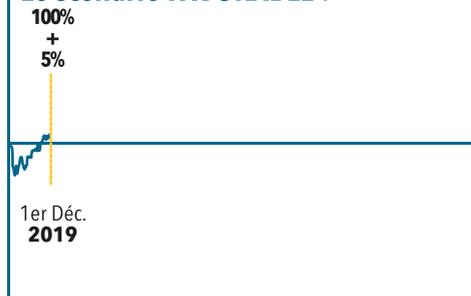
Prenons l'exemple d'un produit structuré de rendement, permettant de percevoir un coupon de 5 % chaque année, même si le marché est négatif, et de protéger le capital investi à maturité jusqu'à une baisse de 40% de l'indice boursier CAC 40 (actif sous-jacent) si le mécanisme de remboursement anticipé n'a jamais été activé...

Emetteur : banque X  
Maturité max : 10 ans  
Actif sous-jacent : indice boursier CAC 40  
Date de constatation du niveau initial : 1er Décembre 2018



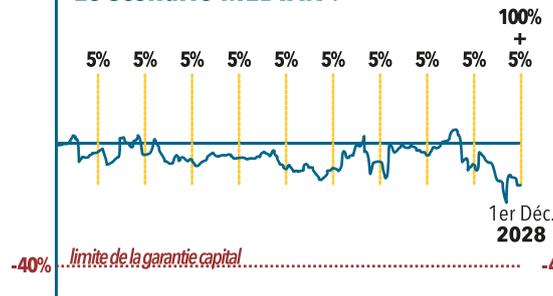
## Les différents scénarios possibles :

### Le scénario FAVORABLE :



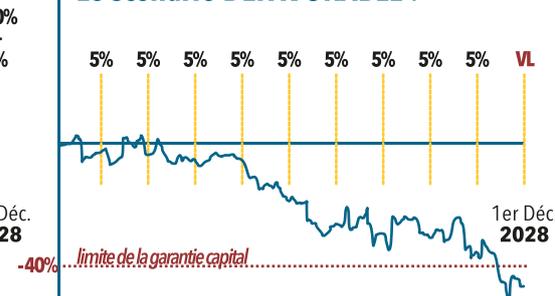
Si l'indice de référence est positif à la date anniversaire, le produit est remboursé, vous touchez votre coupon de 5% plus 100% de votre capital initial.

### Le scénario MEDIAN :



Si l'indice ne se trouve plus jamais positif aux dates anniversaires, vous toucherez votre coupon de 5% par an et serez finalement remboursé de votre capital qu'à l'échéance, sous réserve que l'indice se soit pas sous le seuil des -40%.

### Le scénario DEFAVORABLE :



Si l'indice finit sous les -40%, vous aurez touché vos coupons mais ne serez remboursé qu'à hauteur de la valeur liquidative et votre capital initial ne sera pas garanti.

## Avantages :

- Une source de diversification et une alternative pertinente aux placements traditionnels en actions et obligations.
- Générer de la performance dans de très nombreuses configurations de marchés, même en cas de baisse de ces derniers.
- Un potentiel de gain et un niveau de risque connus dès le départ.
- Un produit liquide dans la mesure où il peut être revendu chaque jour en cours de vie sans frais (le prix dépendra cependant des paramètres de marché du jour).

## Inconvénients :

- Une performance connue dès le départ mais plafonnée, afin de bénéficier d'une protection du capital et du rendement, même en cas de baisse des marchés.
- Risque de perte partielle ou totale du capital investi à l'échéance, en cas de non remboursement anticipé, et de baisse de l'indice sous-jacent de plus de 40% depuis l'origine du produit.

Aujourd'hui, les produits structurés sont une classe d'actifs à part entière qui trouve aisément sa place aux côtés des solutions d'investissements traditionnelles. Ces solutions sont disponibles sur les contrats d'assurance-vie/capitalisation et compte-titres, souvent à partir de 1 000 € et sans aucun frais d'entrée supplémentaires.

# Les investissements dans le non coté ont la côte

Grâce au capital-investissement ou « private equity », **vous pouvez soutenir le développement, la transformation ou l'expansion de petites et moyennes entreprises françaises et européennes**, tout en bénéficiant de rendements attractifs.

Les PME ont un besoin crucial d'apport en capitaux pour se développer, lancer de nouveaux produits, ouvrir de nouveaux points de vente, innover, faire des acquisitions, recruter, ou encore se déployer à l'international.

**Longtemps réservés aux investisseurs institutionnels** ou à la clientèle de grandes banques privées, **cette classe d'actifs est désormais accessible par notre intermédiaire, avec une large gamme de supports sélectionnés avec soins, éligibles dès 1 000 € d'investissement.**

A la différence des titres boursiers, les participations engagées en private equity ne sont pas cotées, mais détenues par des fonds spécialisés. Plusieurs formes existent : Les **FCPI** (Fonds Communs de Placement dans l'Innovation), les **FIP** (Fonds d'Investissements de Proximité), les **FCPR** (Fonds Communs de Placements à Risques) ou bien encore les **FPS** (Fonds Professionnels spécialisés). Le Private Equity peut se traduire également par des prises de participations au capital des entreprises sous forme d'actions, ou d'obligations convertibles (prêts accordés aux sociétés, transformables ou non en actions de celle-ci).

## **Combiner les atouts du capital-investissement à vos attentes d'investisseur :**

### **> Vous souhaitez investir dans l'économie réelle :**

- Les nouvelles technologies : innovations, robotiques, objets connectés,
- L'environnement : écologie, énergies renouvelables,
- Les évolutions sociétales : réseaux sociaux, nouveaux médias,
- La démographie : santé, vieillissement de la population,
- L'immobilier : tourisme, promotion immobilière.

### **> Vous recherchez un rendement annuel de l'ordre de 4 à 8%.**

### **> Vous ciblez une durée de détention de 3 à 8 ans.**

### **> Vous êtes sensibles à une communication transparente concernant vos investissements et appréciez recevoir régulièrement les rapports d'activités ou des newsletters.**

### **> Vous visez une décorrélation des marchés boursiers cotés.**

## **Quelle maîtrise du risque ?**

En cas de défaillance de l'entreprise, si les investisseurs sont servis après la dette bancaire, ils restent prioritaires sur les associés pour le remboursement du capital plus intérêts. Ils peuvent bénéficier par ailleurs de nombreuses sécurités ou assurances complémentaires prévues par le contrat obligataire :

- Prise de Garanties sur les actifs
  - Assurance homme clé
  - Clauses de remboursement anticipé
  - Taux de couverture de 50% en cas des pertes potentielles
- Toutefois, toutes ces protections ne constituent pas une garantie contre un risque de perte en capital.

## **Une fiscalité avantageuse**

Sous réserve d'engagement de détention de vos parts pendant 5 ans :

- En tant que personne physique, vous serez **exonéré de l'impôt sur les plus-values** (hors prélèvements sociaux),
- En tant que personnes morale soumise à l'IS, vous bénéficierez, dans le pire des cas, d'un **taux d'imposition forfaitaire à 15 % sur la Plus-Value.**

**Si vous souhaitez donner du sens à votre épargne, prenez contact avec votre conseiller OPES !**



# Que faire en 2019 ?

	à 30 ans	à 40 ans	à 60 ans	à plus de 60 ans
 <p><b>Assurance vie</b></p>	Prenez date et épargnez avec les versements programmés. Gérez la rédaction de la Clause Bénéficiaire.	Diversifiez l'allocation d'actifs et allongez les durations de vos placements. Adaptez les clauses bénéficiaires. Augmentez vos versements programmés.	Faites des versements complémentaires : optimisez un capital souple et fiscalement avantageux. Vérifiez les clauses bénéficiaires. Ouvrez des assurances vie aux enfants avec des versements programmés.	Ouvrez des contrats à vos petits-enfants Faites des donations de sommes d'argent (31 865 €/enfant ou petit-enfant). Optimisez la transmission et ajustez les clauses bénéficiaires. Faites des retraits programmés pour profiter de revenus complémentaires.
 <p><b>Placements financiers</b></p>	Pensez aux avantages fiscaux du PEA. Commencez à investir dans le non coté pour varier les opportunités.	Abondez votre PEA / Compte-Titres. Optimisez vos flux de revenus par la mise en place de l'épargne salariale. Accentuez votre diversification patrimoniale par le non coté.	Exploitez votre PEA / Compte Titres. Privilégiez les placements de rendement ou de remploi de plus-value de cession de l'entreprise. Parachevez votre diversification patrimoniale avec les opportunités du non coté.	Profitez des rentes défiscalisées du PEA. Générez des revenus complémentaires par vos investissements dans le non coté.
 <p><b>Immobilier</b></p>	Achetez votre Résidence Principale : le 1er effet de levier patrimonial grâce à l'emprunt. Si vous êtes locataire : utilisez l'effet de levier de l'emprunt en investissant dans l'immobilier locatif.	Optimisez votre endettement en investissant dans l'immobilier. Pensez à l'immobilier défiscalisant (Pinel, Malraux, not.) en direct ou via les SCPI, les produits de rendement (SCPI, SCI, ...), ou l'investissement démembré.	Investissez au travers de SCI pour inclure les enfants. Privilégiez les SCPI de rendement pour diversifier votre patrimoine. Investissez en nue-propriété et profitez d'un effet de levier supplémentaire.	Simplifiez la gestion de votre immobilier en privilégiant la location meublée gérée, ou les SCPI de rendement. Offrez-vous des vignes en investissant dans un GFV pour diversifier, optimiser et transmettre votre patrimoine.
 <p><b>Impôts</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loi Girardin Industrielle : une de nos expertises depuis 1993.</li> <li>Investissements PME par les FIP et/ou FCPI.</li> <li>Immobilier défiscalisant avec l'attrait et la souplesse des SCPI fiscales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loi Girardin Industrielle : une de nos expertises depuis 1993.</li> <li>Investissements PME par les FIP et/ou FCPI.</li> <li>Immobilier défiscalisant : âge idéal pour investir en direct, en privilégiant l'emplacement et la qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loi Girardin Industrielle : une de nos expertises depuis 1993.</li> <li>Investissements PME par les FIP et/ou FCPI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loi Girardin Industrielle : une de nos expertises depuis 1993.</li> </ul>
 <p><b>Retraite</b></p>	Commencez à épargner avec l'assurance vie ou le PERP.	Abondez dans un PERP ou un contrat Madelin. Complétez votre épargne salariale par le PERCOI.	Assurez vous de la qualité de vos outils, faites analyser vos contrats.	Préparez puis actionnez les déclenchements de vos régimes obligatoires et vos contrats complémentaires, en choisissant les meilleures stratégies de restitution.
 <p><b>Audit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Choix du statut professionnel.</li> <li>Les bons réflexes fiscaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Audit patrimonial global.</li> <li>Audit fiscal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Audit patrimonial global.</li> <li>Audit retraite.</li> <li>Audit fiscal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Audit patrimonial et successoral.</li> </ul>
 <p><b>Conseils</b></p>	Napoléon, le père du Code civil, avait clairement averti : "Les concubins ignorent la loi, la loi ignore les concubins !" Attention donc à ne pas négliger votre situation matrimoniale (PACS ou mariage, avec ou sans contrat).	Planifiez votre stratégie patrimoniale. Structurez votre épargne en souscrivant aux contrats adaptés. Organisez votre couverture sociale (santé, prévoyance et retraite).	Pensez aux donations en pleine propriété ou nue-propriété. Adaptez votre situation matrimoniale en analysant votre contrat de mariage. Songez aux opportunités d'une rédaction testamentaire.	Optimisez la transmission de votre patrimoine par les donations aux enfants et petits-enfants, donations partages transgénérationnelles. Prévoyez des dispositions patrimoniales et affinez votre testament.

**OPES et THALEIA Patrimoine**  
ne font plus qu'un depuis le 1er octobre 2018.



**60% de vos réductions d'impôt et crédits d'impôt de 2017 vous seront avancés au 15 janvier 2019 !**

Malheureusement, cet acompte ne concerne pas la loi Girardin industrielle

**Prolongation**  
du dispositif Girardin Industrielle jusqu'au 31 décembre 2025

**La Loi Pacte**  
propose d'ouvrir à tous les produits la possibilité de choisir entre la sortie en capital ou en rente, sans fixer de plafond. À l'épargnant d'estimer la solution la plus adaptée à sa situation.

**Loi PINEL**  
Un amendement dans le cadre du PLF pour 2019 vise à supprimer le droit de louer à ses parents ou ses enfants, pour tous les investissements immobiliers réalisés à partir du 01 Janvier 2019.

**La Loi Pacte**  
le forfait social, passe de 20% à 0% !  
sur l'abondement des plans d'épargne entreprise et l'intéressement dans les entreprises de moins de 250 salariés

**Un an de plus pour le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) !**  
Le taux du crédit d'impôt est de 15% ou 30% du montant des dépenses pour l'économie d'énergie dans votre habitation principale.  
Le logement doit avoir été construit depuis plus de 2 ans.

**Pacte DUTREIL**  
Assouplissement du dispositif pour aider les transmissions d'entreprises sans modification du taux d'exonération applicable maintenu à 75%.

# La feuille a toujours battu la pierre

## Pourquoi pas la pierre-papier ?

La pierre sera toujours un actif cher à nos cœurs. Pour autant, nous pensons que l'investissement immobilier présente souvent trop de risques et ou contraintes pour ne pas être envisagé au travers d'enveloppes.

D'autant qu'acheter un bien immobilier en direct implique de mettre ses oeufs dans le même panier (un emplacement, une thématique, un locataire,...). A l'inverse, les investissements immobiliers de type **SCPI** (Société Civile de Placement Immobilier), **SCI** (Société Civile Immobilière) ou encore **SCACV** (Société en Commendite par Actions à Capital Variable), donnent accès à des thématiques d'investissement d'excellence à partir de faibles montants investis, tout en se déchargeant de toute forme de gestion.

## Quelles sont les thématiques que nous préconisons ?

Trois thématiques d'investissement immobilier nous semblent actuellement particulièrement pertinentes :



### > Le Grand Paris (GP\*) :

"Le chantier du siècle" de plus de 108 milliards d'euros, soit quatre fois plus que pour le Grand Londres. Ce projet titanesque regroupant la construction de 70 000 nouveaux logements, autour des 68 nouvelles gares ferroviaires de dernière génération, promet un facteur croissance de richesse de 7% du PIB. Comment passer à côté de cette opportunité ?

### > L'immobilier commercial Allemand (IA\*) :

La santé économique de nos voisins est remarquable, et la convention fiscale franco-allemande limite la fiscalité à 15,825% ce qui préserve les rendements locatifs. Le cumul de ces deux arguments nous incite à vous présenter l'offre en la matière.

### > Le viager mutualisé (VM\*) :

Comment proposer le rendement potentiel d'un achat immobilier en viager tout en maîtrisant le risque statistique de mortalité ? Réponse, en mutualisant les investissements. C'est l'ingénierie financière au service d'un besoin démographique réel et grandissant.

La législation ne nous permettant pas de nommer les produits supports présentés, nous avons choisi de les identifier par thématique, avant de les énumérer. Nous tenons bien entendu l'ensemble des documentations détaillées à votre disposition et vous les remettons sur simple demande.

## Mise en lumière de notre sélection

Pour vous accompagner sur l'immobilier lié aux projets du grand Paris, nous disposons d'une gamme de produits aux caractéristiques complémentaires :

→ **GP1** : Ce fonds d'investissement destiné aux trésoreries de sociétés commerciales, est investi à plus de 50% sur des projets du Grand Paris. Il impose un montant minimum de souscription de 50 000 €. La création de valeur est issue du financement sous forme de **prêt participatif**, et non de la détention de projet immobilier, ce qui permet de générer une **performance contractuelle de 4,5 à 6%** par an, sur des durées d'investissement de 18 à 36 mois.

→ **GP2** : Accessible dès 5 000 €, la forme juridique de ce deuxième produit 100% investi dans le Grand Paris, offre la **possibilité d'investir dans l'immobilier à travers l'enveloppe du Plan d'Epargne Actions (PEA)**. La **performance annuelle visée est de 6 à 7%**, pour des durées d'investissement de 6 ans, à compter de la constitution du produit.

→ **GP3** : Sous forme plus classique de SCPI, ce dernier produit Grand Paris est accessible en direct ou intégré en assurance vie, dès 3 000 €. En scénario modéré, l'objectif de performance est de 4,90% par an, avec une durée d'investissement conseillée de 9 ans.

→ **IA** : Cette SCPI propose d'investir dans l'immobilier administratif commercial allemand, avec un rendement net de plus de 4,40% annuel. La durée recommandée est de 9 ans. Ce produit est accessible dès 1 000 € en détention directe.

→ **VM** : Il s'agit ici d'une SCI, accessible dès 5 000 €, visant une performance annualisée de 5% sur une période de 10 ans recommandée.

