



Lettre d'information

PORTEFEUILLE MAG'

Par Stéphane GRIMALDI
Ingénieur patrimonial

- 2ème semestre 2018 -

• Les tortues ne gagnent que dans les fables ...

Les français sont les champions toute catégorie de l'épargne. En 2017, ceux-ci ont consacré 14,3% de leurs revenus bruts disponibles à la constitution de réserves financières (source « Insee »). Parce qu'elle répond à une logique de privation, l'action d'épargner est souvent ressentie comme un mal nécessaire : l'épargnant se prive d'un surcroît de consommation pour préserver, demain, son niveau de vie. Cet effort est louable mais est-il véritablement optimisé ?

➤ **Un impératif : s'y prendre tôt**

La meilleure épargne, qu'il s'agisse d'un versement ponctuel ou de versements réguliers, est celle qui sait mettre à profit le mécanisme de la capitalisation. La capitalisation est l'action qui consiste à générer des intérêts qui, une fois incorporés au capital initial, généreront à leur tour de nouveaux intérêts encore plus importants. C'est ce que les juristes appellent, de leur côté, " l'anatocisme ". Ce mécanisme est un grand levier d'enrichissement, car il permet de faire du temps qui passe un puissant allié, à condition de s'y prendre suffisamment tôt et de travailler à un taux suffisant. Voici un petit cas pratique pour s'en convaincre.

CAS RAMEL

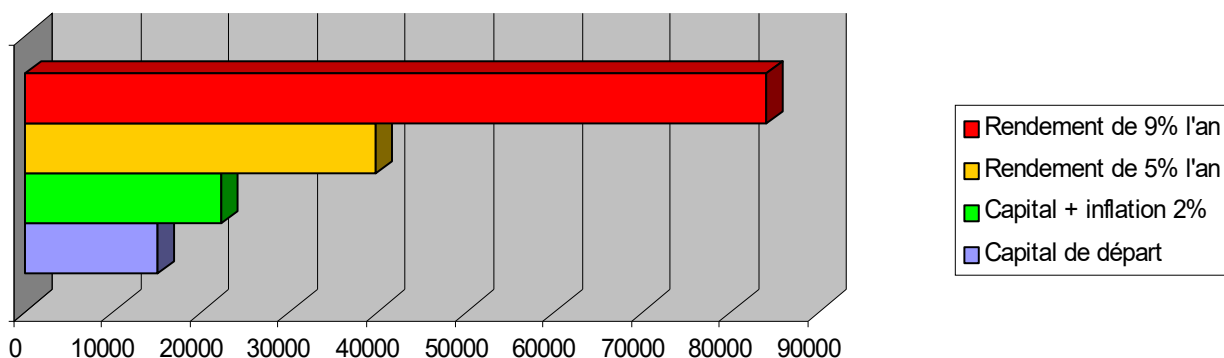
Paul Ramel, un jeune épargnant âgé de 17 ans, décide d'économiser l'argent de ses petits boulots d'étudiant. Ce dernier adopte une stratégie d'épargne performante (rendement attendu : 6% l'an) et y investit, durant les onze années suivantes, le fruit de son labeur : 2000 euros par an. A la fin de ses études supérieures, il s'arrête, et ne met plus un seul centime sur son compte une fois passé son 28^{ème} anniversaire. Peu après, son meilleur ami, également âgé de 28 ans, s'empare de l'idée. Il commence à mettre en œuvre la même stratégie d'épargne. Déterminé à préparer efficacement sa retraite, il continue durant les 37 années suivantes, jusqu'à ce qu'ils aient tous deux atteint l'âge de 65 ans. Le premier n'a mis que 22.000 euros sur son compte alors que le second a épargné 74.000 euros (soit plus de trois fois plus !). Pour son départ en retraite, qui a le plus d'argent ?

*Assez incroyablement, c'est Paul Ramel qui s'en sort le mieux : **258.592 euros**, contre **254.536 euros** pour son ami ! Tous deux sont rémunérés pour l'utilisation de leur argent. Mais celui qui a commencé le premier est payé plus. Son compte a toujours plus d'argent, et il est payé plus pour l'avoir rendu disponible durant une période plus longue. Moralité : visez le taux le plus élevé et le plus sûr que vous puissiez trouver et commencez dès que possible !*

➤ **Une priorité : optimiser la capitalisation de votre effort d'épargne**

Pour que le jeu de l'épargne en vaille vraiment la chandelle, encore faut-il que l'intérêt capitalisé soit suffisant pour contrecarrer l'inflation et offrir un supplément de performance appréciable. L'argent épargné doit donc bénéficier d'un taux de revalorisation attractif. Dans un contexte généralisé de baisse de rendement des placements, c'est aujourd'hui plus difficile à obtenir qu'il y a encore quelques années. Pourtant, plus la période d'épargne est longue et plus le choix du support d'investissement est important : imaginons que vous investissiez 15.000 € dans un fonds et que vous obteniez un rendement annuel de 5% pendant 20 ans. Au terme de cette période, votre investissement initial sera ainsi passé à 39.800 €. En revanche, si vous bénéficiiez d'un rendement annuel de 9% l'an grâce à une prise de risques maîtrisée et à une allocation judicieuse de vos actifs, votre investissement aura fructifié deux fois plus et se montera à 84.066 €. Un rendement supérieur de 4% se traduit ainsi par une augmentation de plus de 100% du capital disponible au terme.

SUR 20 ANS : RENDEMENT DE 5% // 9% L'AN



PROGRESSION D'UN CAPITAL BASE 100 EN FONCTION DU TAUX DU PLACEMENT															
Ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1%	101	102,01	103,03	104,06	105,10	106,15	107,21	108,28	109,36	110,44	111,53	112,62	113,72	114,83	115,94
2%	102	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	114,86	117,17	119,50	121,90	124,38	126,82	129,36	131,95	134,59
3%	103	106,09	109,27	112,55	115,92	119,40	122,98	126,67	130,47	134,39	138,42	142,58	146,85	151,25	155,79
4%	104	108,16	112,48	116,98	121,67	126,53	131,59	136,86	142,33	148,02	153,95	160,10	166,51	173,17	180,09
5%	105	110,25	115,76	121,55	127,63	134,01	140,71	147,75	155,13	162,88	171,03	179,58	188,56	197,99	207,89
6%	106	112,36	119,10	126,25	133,82	141,85	150,36	159,38	168,95	179,08	189,83	201,22	213,29	226,09	239,65
7%	107	114,49	122,50	131,08	140,26	150,07	160,52	171,82	183,84	196,71	210,48	225,22	240,98	257,85	275,90
8%	108	116,64	125,97	136,04	146,93	158,69	171,38	185,09	199,90	215,89	233,16	251,81	271,96	293,71	317,22
9%	109	118,81	129,50	141,16	153,86	167,71	182,80	199,26	217,19	236,74	258,04	281,26	306,58	334,17	366,25
10%	110	121	133,10	146,41	161,05	177,16	194,87	214,36	235,79	259,37	285,31	313,84	345,23	379,75	417,72
11%	111	123,21	136,76	151,81	168,51	187,04	207,62	230,45	255,80	283,94	315,18	349,85	388,33	431,04	478,46
12%	112	125,44	140,49	157,35	176,23	197,38	221,07	247,60	277,31	310,58	347,85	389,60	436,35	488,71	547,36
13%	113	127,69	144,29	163,08	184,24	208,20	238,26	265,84	300,40	339,46	383,58	433,45	489,80	553,48	625,42
14%	114	129,96	148,15	168,90	192,54	219,50	250,23	285,26	325,19	370,72	422,62	481,79	549,24	626,13	713,79
15%	115	132,25	152,09	174,90	201,14	231,31	266,00	305,90	351,79	404,55	465,24	535,03	615,28	707,57	813,71

Le temps nécessaire au « doublement » d'un capital en fonction du taux est également une donnée intéressante à connaître.

TEMPS NÉCESSAIRE AU DOUBLEMENT D'UN CAPITAL																
Taux	0,00%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
Années	∞	69,66	35	23,45	17,67	14,21	11,89	10,25	9	8,04	7,27	6,64	6,11	5,67	5,29	4,95

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garanties des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

Enfin, ce troisième tableau vous donne le capital constitué avec un effort d'épargne de 1000 euros par mois, en fonction de la durée et du taux de capitalisation. Les impacts combinés du temps et du taux sont absolument énormes sur le résultat final !

Durée/Taux	Capital constitué en épargnant 1000 euros par mois										
	0,00%	2,00%	4,00%	6,00%	8,00%	10,00%	12,00%	14,00%	16,00%	18,00%	20,00%
4 ans	48 000 €	49 929 €	51 960 €	54 098 €	56 350 €	58 720 €	61 220 €	63 850 €	66 630 €	69 565 €	72 655 €
6 ans	72 000 €	76 431 €	81 223 €	86 409 €	92 025 €	98 110 €	104 710 €	111 860 €	119 638 €	128 077 €	137 246 €
8 ans	96 000 €	104 013 €	112 919 €	122 828 €	133 868 €	146 180 €	159 920 €	175 289 €	192 476 €	211 720 €	233 288 €
10 ans	120 000 €	132 720 €	147 250 €	163 879 €	182 946 €	204 840 €	230 030 €	259 068 €	292 570 €	331 288 €	376 090 €
12 ans	144 000 €	162 597 €	184 436 €	210 150 €	240 508 €	276 430 €	319 060 €	369 739 €	430 122 €	502 210 €	588 436 €
14 ans	168 000 €	193 693 €	224 713 €	262 304 €	308 020 €	363 800 €	432 090 €	515 934 €	619 148 €	746 540 €	904 169 €
16 ans	192 000 €	226 057 €	268 339 €	321 091 €	387 200 €	470 430 €	575 620 €	709 056 €	878 912 €	1 095 822 €	1 373 637 €
18 ans	216 000 €	259 740 €	315 592 €	387 353 €	480 080 €	600 560 €	757 861 €	964 167 €	1 235 884 €	1 595 114 €	2 071 697 €
20 ans	240 000 €	294 797 €	366 775 €	462 040 €	589 020 €	759 360 €	989 255 €	1 301 170 €	1 726 441 €	2 308 854 €	3 109 651 €

Pour optimiser la capitalisation et l'effort d'épargne, il faut donc rechercher les formules d'investissement les plus rentables et s'y consacrer avec constance, le plus tôt possible !

• Zoom sur ... H2O Asset Management

H2O asset Management est une société de gestion, parfaitement recommandable, dirigée par Bruno Crastes, implantée à Londres depuis 2011. Cette société de gestion a été créée à la suite du départ d'une partie de l'équipe de gestion obligataire de Crédit Agricole Asset Management. Les processus de gestion mis en place par Bruno Crastes sont donc globalement ceux qu'il a pratiqué antérieurement, avec succès, durant plus de 15 ans, au Crédit Agricole.

De quoi s'agit-il ?

- **Une gestion globale et diversifiée** (actions et/ou obligations selon les fonds, tant sur les marchés développés qu'émergents)
- Un processus d'investissement qui repose sur de l'**arbitrage**. Les stratégies combinent à la fois des achats et des ventes sur différentes classes d'actifs ou zones géographiques, dans le but de réaliser une performance tout en immunisant le portefeuille contre certains risques macro-économiques (hausse des taux aux USA, hausse de l'inflation aux USA, réduction progressive de la liquidité accordée par les grandes banques centrales) ou de marché (pics de volatilité, inversion des flux de capitaux).
- La gestion s'étend également aux **devises**, une classe d'actifs à part entière qui représente jusqu'à 35% de la performance de certains fonds, dans un monde où les devises bougent fortement et où les banques centrales divergent dans leurs politiques.

Ainsi, l'équipe de gestion a démontré sa capacité à créer de la valeur dans un environnement où :

- Les différences de performances entre les zones géographiques, les secteurs, les maturités vont créer beaucoup de valeur pour ceux qui investissent dans le relatif. L'investissement en relatif (arbitrages) est la grande caractéristique d'H2O AM.
- Les différentiels d'ajustement des politiques monétaires des grandes banques centrales vont s'accompagner de grands mouvements de change. L'équipe intervient sur le marché des changes depuis près de 25 ans.
- L'environnement macro très différencié ponctué de pics de volatilité permet aux gestions opportunistes de profiter de points d'entrée pour intégrer leurs idées de long terme.

H2O Adagio (FR0010923359)

Univers d'investissement : obligations et devises

Positionnement : fonds le plus prudent de la gamme (qui peut être utilisé pour de la trésorerie d'entreprise stable ou la sécurisation relative des plus-values...).

- Sensibilité obligataire comprise entre -2 et +2

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garantes des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

- Durée de placement recommandée : 1 à 2 ans

L'intérêt du produit est la possibilité d'être en sensibilité négative (dégageant une performance positive en cas de remontée de taux), que ce soit localement (une zone en particulier) ou globalement (le portefeuille complet). Enfin, recourir aux devises comme classe d'actifs à part entière permet d'avoir des vues distinctes entre un actif et la devise dans laquelle il est libellé.

H2O Fidelio (IE00BYNJF397)

Stratégie d'investissement : long/short market neutral actions internationales

Positionnement : extraire de la valeur des marchés actions internationaux sans exposition directionnelle à la classe d'actifs et à sa volatilité

- exposition nette aux actions internationales de 0% en permanence

- durée de placement recommandée : 3 ans

- un objectif de performance nette annualisée de 5% par rapport à l'Euribor

L'intérêt du produit est de bénéficier d'arbitrages entre secteurs ou entre titres au sein de la classe d'actifs actions en limitant les risques de profonds drawdown. Pour cela, aucune exposition directionnelle, régionale ou sur devises n'est prise au sein du portefeuille.

H2O Moderato (FR0010923367)

Univers d'investissement : obligations, actions et devises

Positionnement : tirer parti d'un maximum d'opportunités sur un univers d'investissement international dans une enveloppe de risque encadrée

- Exposition nette aux actions de -15% à +15%

- Sensibilité obligataire comprise entre -4 et +4

- Durée de placement recommandée : 2 à 3 ans

L'intérêt du produit est la possibilité d'être en sensibilité négative (dégageant une performance positive en cas de remontée de taux), que ce soit localement (une zone en particulier) ou globalement (le portefeuille complet). L'accès à la classe d'actifs actions est limité et permet d'y intervenir par arbitrages. Enfin, recourir aux devises comme classe d'actifs à part entière permet, ici encore, d'avoir des vues distinctes entre un actif et la devise dans laquelle il est libellé.

H2O MultiBonds (FR0010923375)

Univers d'investissement : obligations et devises

Positionnement : le fonds cherche à tirer parti d'un maximum d'opportunités sur un univers d'investissement obligataire et devises international le plus large et le plus profond possible.

L'intérêt du produit est de ne pas recourir aux actions pour réaliser ses performances : seules les obligations et les devises sont exploitées, en arbitrage, permettant au fonds de ne pas souffrir d'une exposition franche aux taux d'intérêts.

- Sensibilité obligataire comprise entre 0 et +10

- Durée de placement recommandée : 3 ans

H2O Allegro (FR0011015460)

Univers d'investissement : obligations et devises

Positionnement : le fonds cherche à tirer parti d'un maximum d'opportunités sur un univers d'investissement obligataire et devises internationales le plus large et le plus profond possible.

- Sensibilité obligataire comprise entre -8 et +8

- Durée de placement recommandée : 3 à 4 ans

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garantes des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

L'intérêt du produit est la possibilité d'être en sensibilité négative (dégageant une performance positive en cas de remontée de taux), que ce soit localement (une zone en particulier) ou globalement (le portefeuille complet). Recourir aux devises comme classe d'actifs à part entière permet d'avoir des vues distinctes entre un actif et la devise dans laquelle il est libellé.

H2O MultiStrategies (FR0010923383)

Univers d'investissement : obligations, actions et devises

Positionnement : tirer parti d'un maximum d'opportunités sur un univers d'investissement international.

Objectif : donner carte blanche sur toutes les classes d'actifs, zones géographiques... véhicule tout-en-un.

- Exposition nette aux actions de 0% à +75%
- Sensibilité obligataire comprise entre -6 et +14
- Durée de placement recommandée : 4 ans

L'intérêt du produit est la possibilité d'être en sensibilité négative (dégageant une performance positive en cas de remontée de taux), que ce soit localement (une zone en particulier) ou globalement (le portefeuille complet). L'accès à la classe d'actifs actions permet de disposer d'opportunités supplémentaires. Enfin, recourir aux devises comme classe d'actifs à part entière permet d'avoir des vues distinctes entre un actif et la devise dans laquelle il est libellé. **Le 2 juillet 2018, ce fonds fera l'objet d'une procédure de soft-closing, dans le but de lui conserver une taille compatible avec les opportunités de marché identifiées par l'équipe et son processus de gestion.**

H2O MultiEquities (FR0011008762)

Univers d'investissement : actions et devises

Positionnement : tirer parti de toutes les opportunités présentes au sein de l'univers des actions internationales avec une diversification en devises.

L'intérêt de ce produit est de disposer d'un véhicule exposé aux actions internationales auxquelles viennent s'ajouter des arbitrages en terme de zones géographiques, de secteurs économiques et avec un moteur devises.

- Exposition nette aux actions de +60% à +150%
- Durée de placement recommandée : 5 ans

• Suivi de notre sélection de fonds éligibles à l'assurance-vie

L'investissement en assurance-vie en unités de compte suppose d'avoir à l'esprit que la recherche de performance et la gestion du risque passent par le respect de deux grands principes : le respect de votre horizon de placement et la diversification de vos supports d'investissement.

* **L'horizon de placement** : une des raisons pour lesquels l'assurance-vie est un très bon outil pour investir en unités de compte est qu'il correspond à la détention d'une épargne moyen/long terme : elle est généralement utilisée pour préparer sa retraite, transmettre un capital, servir d'instrument de garantie...

Vous devez donc envisager vos investissements en assurance-vie pour des durées de 5 à 8 ans au minimum et vous y tenir, même lorsque les marchés financiers sont moins favorables. Grâce à cette discipline, sur la période considérée, le risque de moins-value lié à un investissement en unités de compte sera considérablement réduit.

* **La diversification** : l'assurance-vie est un formidable outil de diversification. Elle vous permet aujourd'hui d'investir sur à peu près toutes les classes d'actifs : actions de toutes les zones géographiques, fonds sectoriels, obligations, fonds immobiliers non cotés, ETF, fonds à formule,

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garantes des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

gestion alternative, etc... Vous devez donc utiliser cette faculté pour bâtir une allocation d'actifs cohérente avec vos objectifs et votre horizon de placement.

En terme de diversification, les meilleurs contrats du marché offrent souvent un accès à plus de 600 ou 800 supports différents. Il en résulte un nombre infini de combinaisons possibles. Comment s'y retrouver dans un tel maquis ? Pour vous accompagner dans la construction de vos allocations, nous mettons à jour, périodiquement, notre sélection de fonds dans plusieurs grandes catégories :

Nom des supports	Perf. cumulées à 1 an	Perf. cumulées à 3 ans	Perf. cumulées à 5 ans	Observations (valeurs arrêtées au 26 juin 2018)
FONDS PAYS EMERGENTS				
Magellan C	-4,34%	1,66%	49,63%	Nous préférons généralement des fonds généralistes qui offrent plus de souplesse au gérant dans leur gestion: Magellan, CG Nouvelle Asie. Fonds Indiens et Chinois : ils offrent encore de belles opportunités sur le long terme mais vous devrez accepter de subir d'importantes oscillations. Pondération : 10% à 15%
Comgest Nouvelle Asie	2,74%	19,91%	124,72%	
Ofi Ming R	2,46%	2,41%	64,85%	
EDR India A	3,49%	8,47%	97,69%	
FONDS ACTIONS FRANCAISES ET EUROPEENNES				
Oddo BHF Avenir CR	2,05%	37,70%	94,71%	Les fondamentaux de la zone euro sont globalement en amélioration. Il y a encore de la performance à aller chercher sur ces marchés qui sont moins chers que les marchés américains. Misez également sur les fonds de petites et moyennes capitalisations (Oddo Avenir CR, Mandarine Unique) qui offrent une diversification et une performance intéressante à long terme. Pondération : 15% à 30%
Echiquier Agenor A	11,34%	35,00%	80,01%	
Dorval Manager Europe C	-1,60%	21,61%	98,24%	
Centifolia C	-1,05%	11,99%	69,24%	
Mandarine Unique small & mid	7,00%	16,95%	81,16%	
EDR Tricolore Rendement C	-5,79%	4,71%	48,85%	
Rouvier Valeurs	5,79%	16,22%	56,05%	
Moneta Multi Caps C	-0,81%	18,66%	82,82%	
FONDS ACTIONS INTERNATIONALES				
H2O multistratégies R	3,43%	45,07%	161,99%	Ces fonds continuent d'offrir une bonne diversification mais il ne faut pas les surpondérer car ils sont parfois largement investis dans des valeurs américaines qui sont déjà chères. Nous préconisons volontiers des fonds de type JP Morgan Global Macro Opportunities Fund D ou H2O multistratégies R, qui pour ce dernier ferme aux nouvelles souscriptions, le 2 juillet 2018. Pondération : 15% à 30%
DNCA Invest Global Leaders Class B Eur	-2,43%	9,67%	56,42%	
R Valor F	3,36%	21,06%	81,71%	
Echiquier World equity growth A	18,70%	40,40%	97,45%	
JP Morgan Investment Funds Global Macro Opportunities Fd D	8,00%	6,53%	32,74%	
Comgest Monde C	11,18%	25,56%	89,59%	
FONDS ACTIONS SECTORIELS				
Immobilier 21 A C	7,16%	27,57%	76,61	DNCA Invest Infrastructures & Immobilier 21 A C : Les secteurs des infrastructures et des foncières sont souvent synonymes de business de rente et donc d'une approche relativement sécuritaire. Attention toutefois au risque de remontée des taux. Pondération : 5% à 10%
Pictet Global Megatrend Select. P	6,53%	14,49%	79,56%	
DNCA Invest Infrastructures (Life Classe B shares Eur)	-7,38%	3,78%	43,59%	
FONDS A ORIENTATION FLEXIBLE OU SECURITAIRE				
Sextant Grand Large	-0,31%	20,44%	59,79%	Dans les portefeuilles que nous suivons, ces fonds ont traditionnellement vocation à stabiliser votre épargne en amortissant les baisses de marché. Ils ne sont cependant pas à l'abri des variations (taux de change, taux d'intérêts, mouvements spéculatifs) même si leur volatilité est généralement maîtrisée. Pour vous offrir plus de performance, nous avons choisi d'intégrer des fonds plus dynamiques investis sur la thématique obligatoire qui présentent une réelle alternative aux fonds dit patrimoniaux. Pondération : 20% à 60%
La française rendt global 2025	nd	nd	nd	
M&G Optimal Income	-1,33%	7,51%	18,21%	
Aviva Oblig international	0,60%	15,00%	41,49%	
H2O Multibonds RC	18,39%	71,54%	158,01%	
Eurose	-1,52%	2,20%	22,69%	
Sunny Euro strategic Plus	-0,58%	6,16%	16,18%	
Moneta long short A	-0,89%	8,43%	27,70%	

Nd = donnée non disponible, fonds de création récente. Données non garanties fournies à titre indicatif.

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garantes des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

• L'immobilier professionnel géré en parts de SCPI

Ce type d'investissement ne vous permet pas seulement de vous soustraire à tout souci de gestion. Il est également souvent plus rentable et offre une bonne diversification. Les taxes foncières, les vacances locatives et les travaux réduisent sur le long terme de manière importante la rentabilité de votre investissement immobilier locatif en direct et peuvent parfois vous contraindre à des efforts de trésorerie importants : c'est le cas lorsqu'un bien financé à crédit n'est pas loué ou qu'il y a des travaux de rénovation à réaliser après le départ d'un locataire (parfois les deux se cumulent...).

L'immobilier professionnel géré, que l'on retrouve le plus souvent au travers de parts de SCPI, vous permettra de vous affranchir de ces contraintes tout en disposant de meilleurs rendements. Il vous permettra même dans certains cas d'optimiser la fiscalité de vos revenus. Pour tenir compte de votre fiscalité, votre portefeuille de SCPI peut être constitué selon différentes modalités juridiques : en pleine propriété (au comptant ou à crédit), en nue-propriété, en usufruit ou encore au travers d'une holding patrimoniale soumise à l'impôt sur les sociétés. Voici notre short-list de SCPI pour l'année 2018 :

* **La SCPI CORUM CONVICTIONS**, gérée par Corum AM : Cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable, qui investit dans des immeubles de bureaux, des locaux d'activité, des boutiques et des locaux commerciaux en France et dans d'autres pays européens. Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 1,121 milliards d'euros et le taux d'occupation financier est de 99,6%. Le rendement 2017 (DVM) a été de 6,45% (net de frais et brut de prélèvements libératoires étrangers).

* **La SCPI PIERVAL SANTE**, gérée par EURYALE ASSET MANAGEMENT : Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé, en France (64%) et en Allemagne (36%). Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprise classiques. Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 277 millions d'euros et le taux d'occupation financier est de 97%. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) a été de 5,05% en 2017.

* **La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT**, gérée par Foncia Pierre Gestion : cette SCPI est une SCPI de rendement à capital fixe en cours d'augmentation de capital, à dominante « murs de boutiques », qui investit en France mais peut-être amenée à se diversifier en Europe (ex : Allemagne). Au 31/12/2017 sa capitalisation est de 397 millions d'euros. Le taux d'occupation financier est de 95,53% au 31/12/2017. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) a été de 4,59% en 2017.

* **La SCPI IMMORENTE**, gérée par Sofidy : cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable qui investit principalement dans des immeubles à usage commercial (environ 2/3) et dans une moindre mesure à usage de bureau (environ 1/3). Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 2,72 milliards d'euros et le taux d'occupation financier est de 93,50%. Elle a délivré un rendement net de frais, rapporté au prix d'achat en pleine propriété de 4,73% pour 2017 (DVM).

* **La SCPI EFIMMO 1**, gérée par Sofidy : Cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable qui investit essentiellement dans des immeubles à usage de bureau et accessoirement dans des immeubles à usage de commerce, essentiellement en France (Paris et Région parisienne à titre principal) et accessoirement en Europe. Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 1,038 milliards d'euros et le taux d'occupation financier est de 92,73%. Elle a délivré un rendement net de frais, rapporté au prix d'achat en pleine propriété de 4,88% pour 2017 (DVM).

* **La SCPI CRISTAL RENTE** gérée par Inter Gestion : Créée en 2011, cette SCPI est une SCPI de rendement diversifiée à capital variable investissant essentiellement en régions dans des locaux commerciaux. Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 73 millions d'euros et le taux d'occupation financier est de 97,74%. Elle a délivré un rendement net de frais, rapporté au prix d'achat en pleine propriété de 5,07% l'an en 2017 (DVM).

* **La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE**, gérée par Peref : cette SCPI est une SCPI de rendement à

capital variable, qui a vocation à investir en Allemagne, dans l'immobilier commercial. Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 269 millions d'euros et le taux d'occupation financier est de 97,5 %. Elle a délivré un rendement net de frais, rapporté au prix d'achat en pleine propriété de 4,71% l'an en 2017 (DVM).

* **La SCPI EPARGNE PIERRE**, gérée par le Cabinet Voisin : cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable qui investit essentiellement en régions dans l'immobilier de bureaux et de commerce. Au 31/12/2017 sa capitalisation est de 203 millions d'euros et le le taux d'occupation financier est de 99,71%. Le taux de distribution sur valeur de marché a été de 5,97% en 2017.

* **La SCPI INTERPIERRE FRANCE**, gérée par Paref gestion. Cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable, diversifiée à dominante « bureaux » et « locaux d'activité» qui investit en Ile-de-France et en régions. Sa capitalisation est de 97,2 millions d'euros au 31/12/2017. Le taux d'occupation financier est de 96,2% au 31/12/2017. Elle a délivré un rendement net de frais, rapporté au prix d'achat en pleine propriété de 5,26% l'an en 2017 (DVM).

* **La SCPI PRIMOVIE**, gérée par Primonial : Cette SCPI est une SCPI de rendement à capital variable, qui investit dans des immeubles dédiés aux activités de santé (cliniques, maisons de repos, maisons de retraite) et d'enseignement (écoles, crèches) ainsi que dans des immeubles de bureau, en France (essentiellement Paris et Région Parisienne) et en Europe (Italie, Allemagne, Espagne). Au 31/12/2017, sa capitalisation est de 1,849 milliards d'euros et le taux d'occupation financier est de 98,8%. Le rendement 2017 (DVM) a été de 4,79%.

Nos critères de sélection sont :

- un dividende 2016 et 2017 (DVM) supérieur ou égal à 4,60%,
- un taux d'occupation supérieur à 90%,
- une capitalisation supérieure ou égale à 75 millions d'euros,
- une bonne diversification géographique et thématique sur l'ensemble de la sélection,
- des sociétés de gestion réputées pour leur sérieux et indépendantes des grands groupes bancaires.

Retrouvez-nous sur : www.clubscpi.com, notre site entièrement dédié à cette thématique d'investissement !

• **La Trésorerie d'entreprise (fiscalité IS/BIC)**

Notre expertise de professionnel du patrimoine nous a amené à développer une offre de placement de trésorerie d'entreprise, dont nous vous proposons quelques exemples :

* Usufruit de SCPI (horizon d'investissement de 5 à 10 ans)

Pour dynamiser la trésorerie stable de votre entreprise tout en bénéficiant de rendements potentiels intéressants, vous pouvez acheter de l'usufruit temporaire de parts de SCPI sur 5 ou 10 ans. Concrètement, l'usufruit est acheté pour une fraction du prix des parts en pleine propriété. Cet usufruit vous donne le droit de percevoir l'intégralité des loyers distribués pendant la période choisie, ce qui vous permet de reconstituer le capital initialement investi et de percevoir un gain potentiel important. Au terme, l'usufruit s'éteint, ce qui vous permet de l'amortir et d'optimiser la rentabilité de l'opération après impôt. Ce type d'investissement vous permet de ne pas supporter le risque de variation du prix des parts de SCPI.

Pour un usufruit d'une durée de 10 ans, les % Taux de rendement internes potentiels, calculés sur la base du dividende 2017* ou de l'objectif de distribution de la société de gestion**, hors délai de jouissance, sont actuellement les suivants (taux non garantis donnés à titre indicatif, calculés en supposant que la distribution sera constante sur 10 ans et égale à la distribution 2017) :

Immoyente *	Efimmo 1 *	Pierval Santé*	Corum convictions **	Corum XL**
8,43%	9,15%	9,05%	10,42%	9,54%

La présente lettre d'information est éditée par Stéphane GRIMALDI – Ingénieur patrimonial, docteur en droit, SAS YES PATRIMOINE, 17 avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES. Elle ne constitue pas un conseil en investissement financier personnalisé. Les performances passées ne sont pas garantes des performances futures. Pour toute question, je invite à me joindre au 06 26 98 66 66 ou par courriel : stephanegrimaldi@yespatrimoine.com

* Fonds à faible volatilité

Nom des supports	Perf. cumulées à 1 an	Perf. cumulées à 3 ans	Perf. cumulées à 5 ans	Observations
FONDS pour la valorisation de la trésorerie stable avec un profil prudent (horizon 3 à 5 ans)				
H2O adagio	4,43%	13,17%	22,32%	Fonds à dominante obligataire ou stratégie long/short sélectionnés pour leur faible volatilité. Le capital n'est pas garanti.
Tikehau taux variable P	-0,16%	1,63%	7,63%	
Sunny Euro strategic Plus	-0,58%	6,16%	16,18%	
H2O Fidelio	-0,85%	Nd	Nd	

Nd = donnée non disponible, fonds de création récente. Données non garanties fournies à titre indicatif.

Je vous souhaite de très bonnes vacances d'été !

Stéphane GRIMALDI

Les appréciations formulées dans cette lettre d'information reflètent notre opinion à la date de la publication et sont susceptibles d'être révisées ultérieurement. Rappelez-vous que les fonds et les actions sont spéculatifs par nature. Les investissements réalisés en dehors de la zone euro sont également soumis à un risque supplémentaire de change qui peut ne pas être couvert. Les performances passées ne reflètent pas les performances à venir et ne sont pas constantes dans le temps. Cette lettre a un contenu informatif et ne saurait être considéré comme un conseil en investissement personnalisé ni une sollicitation particulière en vue d'un tel conseil. La reproduction et la diffusion de cette lettre d'information est interdite sans notre accord préalable.