

C'EST DANS LA DURÉE
QUE S'ÉPANOUISSENT LES BELLES IDÉES

FININDEP



FININDEP fête ses 20 ans !

Cela signifie qu'il y a 20 ans nos cabinets ont été parmi les tout premiers à mettre en valeur l'importance des choix financiers, à vous parler d'allocation d'actifs, à chercher sur les différents marchés les gérants les plus innovants, les plus originaux dans leur approche tout en étant soucieux de sécurité, de cohérence et de « consistance » pour utiliser un mot de français évoquant la performance dans la durée.

Il nous paraît intéressant de faire un rapide retour sur les évolutions de différents marchés ou classes d'actifs au cours de ces 20 dernières années. Vous les avez vécues, elles n'ont pas été un long fleuve tranquille.

...

SOMMAIRE

- Point Bourse
- Les SCPI
- Finindep 20 ans

Pages 1 et 2

Page 3

Page 4

... Replaçons-nous à la fin de l'été 1993 et commençons par l'immobilier.

L'immobilier parisien, bureaux et logements, connaît sa première grande crise depuis la fin de la guerre. La bulle a éclaté. Les excès dus à une spéculation effrénée et aux effets de levier inconsidérés utilisés par certains sont loin d'être tous effacés. Pendant quelques années encore, jusqu'en 1997 ou 1998, la baisse va continuer. Pourtant c'est déjà le moment de réfléchir au réinvestissement en achetant des biens à la casse, ou en entamant des recherches pour revenir sur le marché à partir de 1996 ou 1997. Certains vont le faire très habilement et réussir parce qu'ils sont prudents et professionnels. C'est ainsi que nous serons parmi les premiers à vous faire découvrir l'immobilier murs de magasins, avec Immorente et son créateur, Christian Flamarion. Pour une multiplication par 3 au minimum de la valeur des actifs. Il y aura d'autres réussites auxquelles nous vous ferons participer. L'important était d'être présent le plus tôt possible.

Sortons de l'hexagone et replaçons-nous dans le contexte mondial des marchés financiers. Les Etats Unis ont nettoyé leur secteur bancaire. Ils ont fait exploser l'URSS. Une décennie de croissance extraordinaire est déjà amorcée. C'est le début de l'ère Clinton qui profite certes du travail de ses deux prédécesseurs, mais qui va parvenir en moins de 8 ans à un désendettement quasi total de l'état américain. Il faut cependant garder les pieds sur terre. La bulle Internet va exploser fin 2000. Là encore il faudra sélectionner les gérants qui savent dire qu'ils ne comprennent pas la folie des marchés, qui seront capables d'avoir des performances décevantes certaines années seulement +20 % au lieu de + 40 % par exemple pour certains indices, mais qui s'accrocheront à leurs convictions. La Financière de l'Echiquier fait partie de ces gérants que nous vous avons fait découvrir et dont les fonds ne connaîtront pratiquement pas de baisse alors que les marchés perdront 30 ou 40%. Si fin 2000, Clinton laisse l'Amérique dans une situation financière acceptable, tout est loin d'être parfait, l'endettement des ménages est déjà très élevé, l'attentat du World Trade Center entraînera le monde occidental dans une crise qui est loin d'être terminée.

Car son successeur va commettre plusieurs erreurs stratégiques gravissimes notamment en accroissant la libéralisation du secteur financier au delà du raisonnable et en enclenchant un endettement croissant de l'Etat pour financer la guerre d'Irak. A la clef, la crise des subprimes, la faillite de Lehman Brothers, la découverte de l'existence d'un risque systémique mondial.

Dans ce monde qui évolue très rapidement, l'Europe a créé l'Euro, ancrage censé appeler les pays très divers de cet ensemble à une convergence de leurs politiques.

Et la Chine puis d'autres pays que l'on n'appelle déjà plus le « Tiers Monde » mais les pays émergents vont connaître 20 années d'une croissance phénoménale : une croissance de 10% par an pendant 20 ans, c'est à peu près ce qu'a connu la Chine, aboutit à une multiplication par 7 du PIB sur la période !

Ce qui veut dire que dès 1999, après la première grande crise des Emergents, ceux qui se sont positionnés sur le développement de ces pays en réduisant leur exposition aux marchés européens et américain, ont fait d'excellentes affaires. Parmi eux des précurseurs comme Carmignac.

En même temps l'évolution défavorable des marchés des pays riches en général depuis 2000 n'a pas empêché certains gérants de très bien tirer leur épingle du jeu. Des gérants indépendants comme DNCA, et plus récemment Moneta, ont montré qu'il était possible d'investir avec profit dans le monde même dans des zones géographiques à la croissance faible à condition de savoir repérer les futures vedettes et de quitter ceux qui ont perdu la main. En 1993 des géants comme Alcatel étaient des valeurs sûres, le Japon était en train de connaître un effondrement durable mais ses géants de l'électronique continuaient à dominer le marché. Aujourd'hui dans ce domaine c'est un Coréen, Samsung, qui est devenu le maître. Et on peut multiplier les exemples.

Enfin, les taux d'intérêt. Proches de 6% pour les taux 10 ans il y a 20 ans, ils allaient au début de l'existence de FININDEP connaître une crise exceptionnelle en remontant à 8% puis décroître régulièrement vers les 4% jusqu'à l'année 2000. En faisant la fortune des fonds en euros et en vous persuadant que l'investissement à long terme profitable, sans volatilité et sans risque était possible. Depuis 2008, la baisse des taux a été continue jusqu'à les rendre inférieurs à 2% voire négatifs pour les durées courtes fin 2012.

Beaucoup de choses ont donc changé en 20 ans. Et clairement la plupart des événements importants, notamment les crises, sont arrivés sans prévenir. Aujourd'hui, c'est un euphémisme de dire que l'ambiance est morose ! Pourtant s'il est plus que probable que nous connaîtrons encore des crises, et que le contexte économique global restera complexe, nous sommes convaincus qu'il sera possible de continuer à trouver des gérants capables de vous aider à traverser ces moments dans les meilleures conditions.

C'est ce que nous vous souhaitons et nous nous souhaitons pour les 20 prochaines années de FININDEP ■

INDICES DES MARCHES FINANCIERS

Indices	Cours au 11/09/2013	Cours au 31/12/2012	Cours au 31/12/2011	Perf. année 2012	Perf. année en cours 2013
CAC 40	4 119.11	3 641.00	3 159.81	15.23 %	13.13 %
Dow Jones (en \$)	15 326.60	13 104.14	12 217.56	7.26 %	16.96 %
Euro / dollar	1.33	1.32	1.30	1.84 %	0.76 %
Pétrole Brent (US \$)	112.49	110.90	107.46	3.20 %	1.43 %

Il y a 20 ans, le CAC 40 à la même date valait 2 108.38

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

Sociétés non cotées faisant appel public à l'épargne, elles ont pour objet d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif qui peut être composé d'immeubles d'habitation, de commerces, de murs de magasins, de bureaux ou d'entrepôts. L'investissement en SCPI, comme tout placement immobilier, doit être réalisé dans une optique à long terme, car la valeur des parts est corrélée à l'évolution des actifs détenus et du marché de l'immobilier en général. Comme tout investissement immobilier, les SCPI ne présentent aucune garantie en capital et sont susceptibles de subir des variations de rendement toutefois atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille constituant la ou les SCPI sélectionnées.

Quelle a été l'évolution moyenne des SCPI sur les 20 dernières années comparée à d'autres formes de placement ?

Le tableau suivant aimablement mis à disposition par SOFIDY acteur de référence depuis 1988, compare le livret A (en jaune), au contrat d'assurance vie en euro (en vert), au CAC 40 coupons réinvestis (en noir) et à la SCPI IMMORENTE coupons réinvestis (en bleu). Sur une période de 22 ans, cette SCPI a fait mieux que le livret A et le compte en euros et aussi bien ; et dans tous les cas bien plus sereinement, que le CAC 40. Si l'on compare un investissement sur 9 ans de 2002 à 2011, le résultat est encore plus flagrant. Si l'on intègre le seuil d'accessibilité -à partir de 5 000/10 000 €- bien plus faible que pour l'immobilier en direct, et les effets de levier de crédit, les investisseurs ayant opté pour cette solution ont bénéficié d'un couple rendement/risque très favorable.

Selon un article de février 1990 (Source : Patrick AUGIER) sur les moyennes des chiffres de 76 SCPI créées entre 1972 et 1984, leurs performances sur 5 ans -de 1984 à 1989- nous donne :

- * Rendement moyen annuel sur 5 ans 7,47 %
- * Revalorisation moyenne annuelle sur 5 ans 5,32 %
- * Revenu locatif moyen sur 5 ans 8,49 %
- * Revenus financiers en % des revenus 6,21 %

Les investisseurs ne s'y sont pas trompés puisqu'après la bulle immobilière du début des années 90, la capitalisation a repris de plus belle en passant de 7 101 M€ en 1998 à 27 229 M€ en 2012, soit une multiplication par 4 en 14 ans.

Comparée à un investissement immobilier traditionnel, **une SCPI bien choisie** c'est :

- * une diminution du risque (mutualisation et diversification)
- * Aucun souci de gestion, car celle-ci est déléguée à des professionnels
- * pas de travaux ni de taxe foncière à payer directement.
- * souplesse et liquidité supérieure à l'immobilier en direct
- * un rendement régulier et valorisation potentielle des parts dans un marché normal
- * un seuil d'accessibilité faible
- * un choix possible entre SCPI de rendement et SCPI de plus values
- * un effet de levier financier en cas de souscription en direct par emprunt bancaire
- * un outil facile à transmettre (divisibilité en parts sociales) en pleine propriété ou sous forme démembrée, temporairement ou de manière définitive

Il faut rajouter la possibilité d'intégrer des SCPI dans certains contrats d'assurance vie, car elles y ont une place légitime avec une fiscalité privilégiée et une meilleure liquidité.

Une optimisation patrimoniale peut également être obtenue par la souscription :

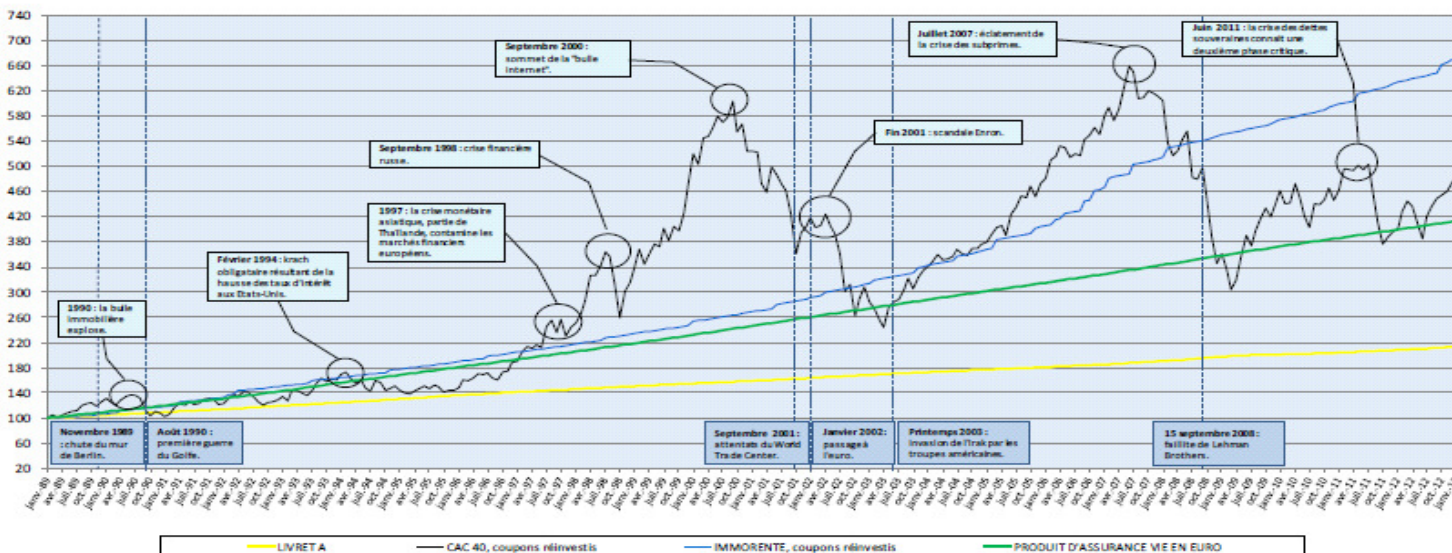
- * d'usufruit temporaire ou viager, pour des personnes morales soumises à l'IS ou des contribuables peu fiscalisés ayant besoin de revenus complémentaires sans forcément vouloir ou pouvoir acquérir la pleine propriété
- * de nue propriété temporaire pour ceux qui n'ont pas encore besoin de revenus immédiats, mais qui souhaitent s'en constituer à moyen terme

Si les rendements moyens sont aujourd'hui plus près de 5 % que des 7,47 % d'il y a 25 ans, ils restent supérieurs au fonds en € des contrats d'assurance vie et les taux d'emprunt pour l'acquisition de parts de SCPI en direct sont souvent en dessous de 4 %. FININDEP, depuis sa création il y a 20 ans, a été l'un des pionniers de recommandation de ce type d'investissement, à la grande satisfaction de ses clients, que les achats se soient faits en cash ou à crédit, en pleine propriété ou en démembrement temporaire de propriété. ■



Evolution sur 25 ans : régularité et performance*

Indice base 100 au 1/01/1989



FININDEP a été créé en 1993 par quatre professionnels de la gestion de patrimoine sur la base d'une idée simple : fédérer des cabinets et donc des volumes pour avoir un certain poids auprès des fournisseurs (plateformes, société de gestion ...) et échanger sur les thèmes et l'évolution de la profession. Un tel regroupement peut paraître banal aujourd'hui mais en réalité c'était assez novateur pour l'époque. FININDEP s'est étoffé au fil du temps gardant les mêmes valeurs et le même état d'esprit.



• Steffi Graf remporte Roland-Garros

• Entrée en vigueur du « grand marché unique » des 12 pays de la CEE et libre circulation entre les pays membres de la CEE

• Ratification du traité de Maastricht par la Grande-Bretagne après 15 mois de batailles parlementaires

• COHABITATION

• Instants de fraternité entre ARAFAT et RABIN

• Le chômage passe la barre des trois millions

• Investiture de Barack Obama pour un deuxième mandat

• Marion Bartoli remporte Wimbledon

• Teddy Riner Champion du Monde pour la 6ème fois

• Cinquantième anniversaire du Traité de l'Elysée

• Opération Serval au Mali

• Le chômage est toujours solidement installé au-dessus des trois millions

Nous sommes actuellement 17 cabinets et nous privilégions l'envie de partager et de travailler ensemble. Formidable poste d'observation depuis 20 ans, FININDEP a vu évoluer la profession, de ses balbutiements à la réglementation que nous connaissons aujourd'hui, la date charnière étant la loi de sécurité financière de 2003.

Plutôt que de se livrer à un historique ennuyeux, il nous semble plus utile de souligner les valeurs communes que nous avons su préserver depuis 20 ans :

- * **Ethique tant vis-à-vis des clients que des partenaires (Charte éthique signée par tous les membres)**
- * **Partage entre les cabinets**
- * **Fidélité à nos partenaires et nos clients**
- * **Convivialité**

CABINET Dominique GALLIZZI

7 rue des Jardins
57515 ALSTING

Tel. : 03 87 27 28 20

e.mail : galli.dom@wanadoo.fr



Groupement de **Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants**

Retrouvez-nous sur le site **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.