



# NEWSLETTER

Conseil en Gestion de Patrimoine

## ■ LE POINT ECO

Un contexte qui nous inspire plus qu'il ne nous inquiète.

-----

## ■ LA SCI

Nombre de SCI sont constituées par simple effet de mode...

-----

## ■ LA SOLUTION PER

Verser des fonds dans votre plan d'épargne retraite et assurez-vous une retraite paisible et confortable.

-----



## LES SCPI, UN INVESTISSEMENT TOUJOURS INTERESSANT ?

L'année 2023 s'annonce comme une période d'ajustements potentiels, où chaque SCPI évaluera avec soin la meilleure approche à adopter pour répondre aux attentes de ses porteurs et investisseurs, dans un souci de pérennité et de rentabilité.



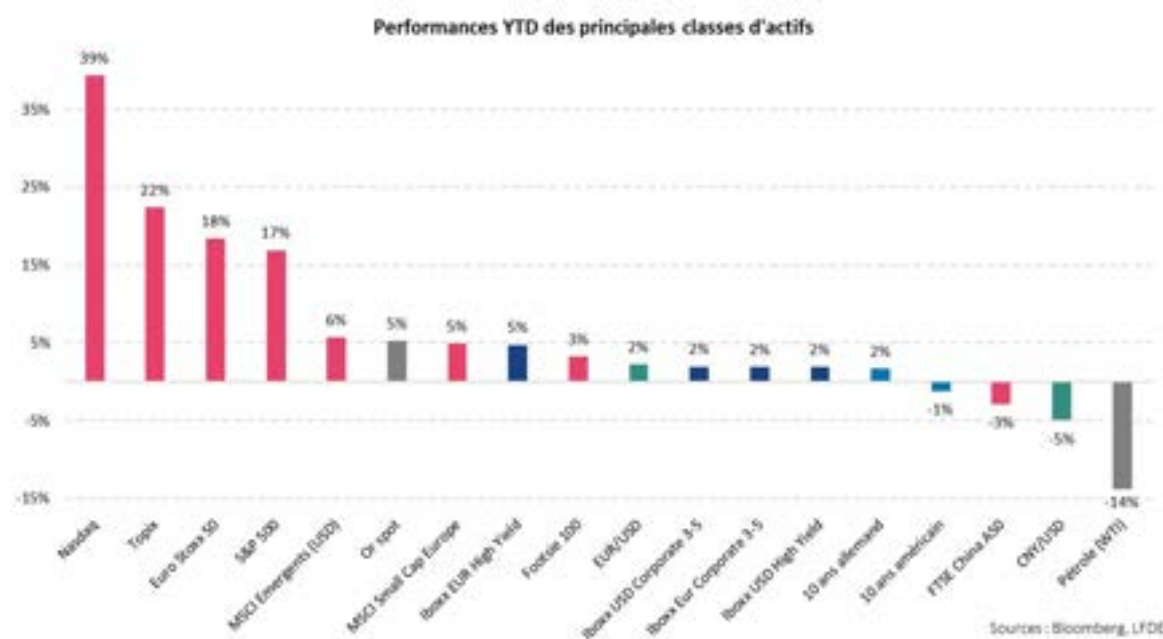
# SOMMAIRE

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| ■ LE POINT ACTUALITÉ AU 20/09/2023                | 03 |
| ■ L'INTÉRÊT DE CONSTITUER UNE SOCIÉTÉ CIVILE ?    | 08 |
| ■ COMMENT RÉDUIRE SON IMPÔT GRÂCE AU PER ?        | 10 |
| ■ PRIVATE EQUITY : UN PLACEMENT MÉCONNU           | 12 |
| ■ SCPI : UN INVESTISSEMENT TOUJOURS INTÉRESSANT ? | 14 |
| ■ ESPACE PRESSE                                   | 16 |
| ■ QUE FAIRE ? QUE LIRE ?                          | 18 |
| ■ LA RECETTE DU CHEF                              | 22 |
| ■ LES CHIFFRES CLÉS                               | 24 |

## ■ LES CHIFFRES CLÉS DU 2ÈME TRIMESTRE : AU 21/09/2023

| CAC 40   | DAX       | S&P 500 |
|----------|-----------|---------|
| 7 251,17 | 15 656,06 | 4 402,2 |

## ■ PERFORMANCES DES DIFFÉRENTES CLASSES D'ACTIFS AU 30/06/2023.



## ■ L'ASSURANCE VIE AVANT 70ANS

### **Vous avez - de 70ans ?**

Dans un contrat d'assurance vie, les versements réalisés avant 70 ans permettent d'éviter les droits de transmission grâce à un abattement.

Le capital (primes versées + intérêts) sera transmis hors droits de succession jusqu'à 152 500 euros par bénéficiaire. Autrement dit, ces exonérations sont multipliées par le nombre de bénéficiaire.

L'âge pivot fixé par l'État est de 70 ans.

## ■ FONDS EUROS BONUS VS COMPTE A TERME (CAT)

De plus en plus d'épargnants s'interrogent aujourd'hui sur l'utilité de placer leurs disponibilités au sein de Comptes à terme (CAT).

Un compte à terme est un **dépôt d'argent** que vous faites dans une banque pour une durée **déterminée** à l'avance. Un compte à terme présente cependant quelques inconvénients à commencer par l'un des plus importants : sa fiscalité. En effet, les comptes à terme sont imposés au **prélèvement** forfaitaire unique (PFU, aussi appelé **flat tax**) dont le taux est de **30 %**.

Les fonds déposés dans un compte à terme sont **bloqués** pour une période spécifique, allant de quelques mois à plusieurs années. Chaque établissement bancaire **sanctionne** le retrait du compte à terme, avant son échéance, par **des pénalités parfois très sévères**.

## L'ASSURANCE-VIE :

En raison de ces inconvénients, il est indispensable de se pencher également sur l'alternative proposée par l'assurance vie, **toujours compétitive**, notamment grâce aux politiques de **bonification** existant aujourd'hui auprès de plusieurs compagnies.

La politique de **bonus** sur fonds en euros, mise en place par les compagnies d'assurances depuis 2022 a pour objectif d'inciter aux versements sur assurance vie, en **augmentant** l'attractivité de ses rendements.

Dans un environnement économique marqué par le retour de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, et convaincues que l'investissement en unités de compte reste **la clé de la performance sur le long terme**, de nombreuses compagnies ont décidé de corréliser sensiblement le dispositif de bonus de Participation aux bénéfices sur leur fonds en euros, en fonction du pourcentage investi en unités de compte (UC).

## L'EXEMPLE :

Voici un exemple pour un client personne physique qui souscrirait aujourd'hui et qui pourrait cumuler le bonus sur stock (50% minimum du taux de base si > 60% d'UC) et le bonus sur versement (+1.8% si >50% d'UC au titre du versement).



Versement 100.000€ au 01/01/2023 avec 40% fonds euros + 60 % UC

- Hypothèse de rendement taux de base du fonds euros : hypothèse 1,60% net en 2023
- Bonus sur stock : taux de base 1,60% X 1,50 minimum = 2,40% net
- Bonus supplémentaire fonds euros : +1,80% (+50% d'UC)



Total = 2,40% + 1,80% = 4,20% net en 2023 sur le fonds euros  
(net de frais de gestion avant prélèvements fiscaux et sociaux)

### Les avantages complémentaires de l'assurance vie :

|              |  |     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCAUX                                                                                         | SUCCESSORALE                                                                        | LONG TERME                                                                              | LIQUIDITE                                                                             |
| Fiscalité sur les rachats inférieure à celle des CAT, dans le cas de contrats de plus de 8 ans. | Abattement de 152 500€ par bénéficiaire si versement avant les 70 ans de l'assuré   | ne nécessite pas de nouvelle prise de décision au terme du délai (contrairement au CAT) | Pas de pénalité en cas de retrait des sommes avant le terme prévu au contrat          |

Vous l'aurez compris, le rendement facial d'un placement n'est qu'un élément de son choix, parmi d'autres : profil de risque souhaité, liquidité, horizon de placement, fiscalité, succession ... Il faut donc avoir une analyse la plus globale possible au moment de prendre sa décision d'investissement !

## ■ LES MESSAGES CLÉS DU 2ÈME TRIMESTRE :

Un contexte qui nous inspire plus qu'il ne nous inquiète.

L'été aura finalement été **plutôt calme** sur les marchés financiers. Bien que nous ayant offert quelques variations, notamment sur les taux, nous n'avons pas assisté cette fois-ci à de fortes baisses comme ce fut le cas encore l'année dernière.



Comme depuis plusieurs mois, le reflux de l'inflation et les chiffres d'activités ont été particulièrement surveillés. En effet, les banques centrales étant désormais "**datas dépendantes**", celles-ci font office de baromètres pour les prochaines décisions de politiques monétaires. L'enjeu est aujourd'hui de savoir si malgré des discours toujours très orientés sur la **lutte contre l'inflation**, les banquiers centraux, Jerome Powell en tête, vont arrêter de relever les taux.

A ce titre, voir aux Etats-Unis l'inflation se stabiliser autour de **3%**, des offres d'emplois un peu moins nombreuses, un taux de chômage légèrement remonté, et des chiffres d'activités se contracter est donc bien perçu par le marché... Ces "mauvaises nouvelles" montrent bien que **le marché est toujours guidé** par les politiques monétaires. Pour autant, nous percevons aussi une certaine appréhension quant au redémarrage plus lent que prévu de la Chine (sans parler de sa crise immobilière), une contraction de l'activité manufacturière mais également des services en Europe, ou encore des résultats d'entreprises qui ont surtout été tirés par les hausses de prix au T2. Sur les marchés actions, la fin d'année paraît encore très lointaine.

Cependant, étant donné que beaucoup d'acteurs ont manqué la hausse, et que **les liquidités restent abondantes**, toute phase de baisse pourrait être une bonne occasion de reprendre du risque, et donc maintenir artificiellement les indices...

C'est finalement du côté des taux où nous aurons eu le plus de volatilité cet été. En effet, ils continuent leur ajustement à la hausse ce que l'on peut expliquer par plusieurs éléments. Tout d'abord, ils **s'adaptent aux hausses** pratiquées par les banques centrales. Ces dernières souhaitant continuer leur lutte contre l'inflation, qui n'est toujours pas à l'**objectif de 2%**, ont encore remonté leurs taux en juillet. Les "mauvaises nouvelles" citées plus haut, participent à anticiper un arrêt de ce mouvement voir peut-être même des baisses **à partir de 2024**. Mais en attendant, la pression haussière reste forte car le marché doit absorber les montants particulièrement élevés de dettes émises par les états, alors que dans le même temps, les banques centrales sont engagées dans une diminution de leur bilan, donc n'achètent pas les mêmes volumes.

**Contrairement** à ce que l'on pourrait penser, cette incertitude n'est pas nécessairement l'ennemie des gérants car elle génère des **opportunités d'investissements** intéressantes. Ainsi, les niveaux de taux actuels imposent aux sociétés ayant besoin d'émettre ou de renouveler leurs dettes obligataires d'offrir des taux d'intérêt (coupons) que nous n'avions pas connus depuis de nombreuses années. Commencer à s'y intéresser lorsqu'ils sont en **bas de cycle** avec des valorisations faibles permettra de **générer demain de beaux rattrapages**.

**Vous l'aurez compris, ce contexte nous inspire plus qu'il ne nous inquiète.**



## ■ LA DÉCLARATION D'OCCUPATION



Tous les **propriétaires de biens immobiliers** sont concernés par la déclaration d'occupation. Celle-ci doit être faite avant le 1er juillet de l'année d'imposition. Ceux-ci indiquent sur leur espace particulier, dans la catégorie des "biens immobiliers", tous les **biens qu'ils détiennent à usage d'occupation** que le bien soit **occupé par lui** (résidence principale ou secondaire) ou **par un tiers** (location ou occupation à titre gratuit) **ou que ce bien soit vacant**. Les dépendances de ces biens doivent également faire l'objet d'une déclaration : c'est le cas d'un **parking** ou encore d'une **piscine**. Cela permet ainsi de savoir **qui est redevable de la taxe foncière**.

Les **biens immobiliers exonérés** de cette déclaration sont :

- les terrains
- les biens en cours de construction
- les locaux annexes (parking, cave) s'ils ne sont pas rattachés à un logement
- les parts de SCPI
- les locaux exceptionnels à usage d'habitation
- les locaux commerciaux, professionnels, agricoles, etc.



En l'**absence d'une telle déclaration** ou en cas de **retard**, le contribuable est passible d'une **amende de 150 €**.

### QUID EN CAS D'ACHAT RÉCENT ?

La date de signature de l'acte définitif d'achat chez le notaire est déterminante dans ce cas de figure.

- Le vendeur (propriétaire au 1er janvier) doit déclarer le bien si l'acte est signé après le 1er janvier.
- L'acquéreur (nouveau propriétaire au 1er janvier) doit déclarer le bien si l'acte est signé avant le 1er janvier.



## ■ LA TAXE FONCIÈRE

Les **propriétaires ou usufruitiers d'un logement au 1er janvier doivent payer la taxe foncière** même si ce dernier est loué à un locataire.

Les biens assujettis à cette taxe doivent remplir **2 conditions** :

- Être fixés au sol (avec impossibilité de la déplacer sans la démolir)
- Présenter le caractère de véritable bâtiment, y compris les aménagements faisant corps avec les biens

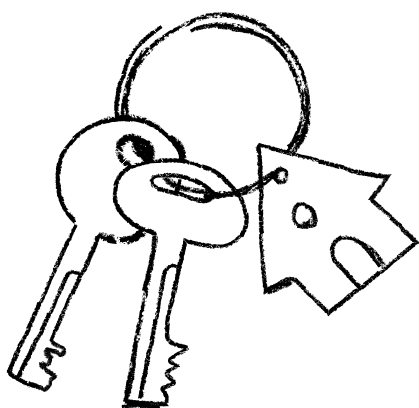
Il s'agit, par exemple, d'une maison, d'un appartement, d'un parking, un dépendance indispensable à une construction, un bateau, un bâtiment commercial, industriel ou professionnel, etc...

Certaines **personnes peuvent bénéficier d'une exonération totale** comme :

- les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité
- les personnes hébergées en maison de retraite ou dans un établissement de soins de longue durée.

Vous allez recevoir un **avis d'imposition au cours du dernier trimestre de l'année**. Cette taxe est établie une fois par an et pour l'année entière en fonction de votre situation au 1er janvier.

Le **taux d'imposition** est voté par les collectivités territoriales quant à **la base d'imposition**, celle-ci est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale.



## ■ LA TAXE D'HABITATION

Depuis le 1er janvier 2023, la **taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour tous les contribuables**. Néanmoins, les propriétaires ou usufruitiers d'une résidence secondaire meublée depuis le 1er janvier 2023 restent redevables de cette taxe.

Une **exonération** est possible pour le contribuables quittant sa résidence principale pour **entrer dans un établissement spécialisé**. Puisque la résidence principale devient une résidence secondaire, celle-ci n'entre pas dans l'assiette de la taxe d'habitation.

Aucune déclaration concernant la taxe d'habitation n'est à faire, le contribuable reçoit **l'avis d'imposition sur les résidences secondaires au cours du dernier trimestre de l'année**. Ils seront disponibles en ligne à compter du 7 novembre pour les contribuables non mensualisés et du 20 novembre pour ceux qui sont mensualisés (entre le 8 et le 20 novembre, et le 22 et le 29, pour les avis papier).

**Le paiement de cette taxe doit intervenir avant le 15 décembre 2023.**



# L'INTÉRÊT DE LA SCI

PAR MAÎTRE BENOÎT BAILLET

NOTAIRE À SARREGUEMINES

ETUDE FABRICE PEFFERKORN, BENOÎT BAILLET ET MORGANE THINES

## Un outil de transmission

Malgré un **abattement de 100.000 € par parent et par enfant**, les donations restent un domaine lourdement taxé en France, suivant le nombre d'enfants concernés et pour peu que le patrimoine devienne important.

Il est dès lors souvent opportun d'**anticiper les transmissions par le biais de donations avec réserve d'usufruit**. Un bien immobilier pourra être donné aux enfants en nue-propriété, l'usufruit étant conservé par les parents. Ceci leur permet de continuer d'habiter le bien ou d'en percevoir les loyers et de gérer seuls l'éventuelle location.

L'intérêt de la donation avec réserve d'usufruit est de **transmettre un bien immobilier pour une valeur fiscale moindre que la valeur globale du bien**. L'usufruit conservé par les parents sera valorisé et cette valeur sera déduite de la valeur du bien lorsqu'il s'agira de déterminer quel est le montant donné aux enfants. Mais le **bien ayant été donné, il ne sera plus possible de le vendre sans la signature des enfants**. Par principe, le prix de vente devra être réparti entre les parents et les enfants.



En revanche, le bien peut être apporté à une société où le parent donateur est le gérant de la société et la vente relève de ses seules prérogatives. Dans ce cas, si les **parts sociales sont données avec réserve d'usufruit**, la **vente du bien immobilier pourra être réalisée sans la signature des enfants donataires**.

Sans aller jusqu'à donner tous les pouvoirs au seul gérant les statuts peuvent prévoir que les **décisions en assemblée générale sont prises uniquement par les usufruitiers**. La donation des parts sociales sera faite avec réserve d'usufruit, et les **donateurs conserveront l'ensemble des prérogatives attachées aux parts sociales transmises**.

La **donation de parts sociales** plutôt que la donation directe du bien immobilier peut également présenter un **avantage fiscal**.

Si un bien immobilier a été acquis par la société au moyen d'un prêt bancaire et que la transmission des parts se fait alors même que le **passif est encore important** pour la société, la **valeur des parts sera très faible**, celle-ci étant déterminée en fonction du patrimoine de la société. Si la **donation est faite suffisamment tôt**, elle peut donc être réalisée en n'utilisant quasiment pas d'abattement fiscal. Or, l'abattement fiscal ne se reconstitue qu'au bout de quinze ans suite à une transmission. **Pouvoir transmettre tout en préservant cet abattement présente donc un avantage non négligeable**.

Par ailleurs, une transmission de parts sociales peut se faire plus facilement dans la limite des abattements que la donation d'un immeuble. Il suffit en effet de ne donner que le nombre de parts sociales nécessaires.

## L'intérêt de la SCI pour le couple

Des époux mariés sous le **régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts** et qui n'auront pas fait de contrat de mariage, seront, par principe, **propriétaires en commun des biens acquis pendant le mariage**. Leur **vente** nécessitera l'**accord et la signature** des **deux époux**.

A contrario, les biens immobiliers détenus avant le mariage ou reçus pendant le mariage par donation ou succession appartiendront à l'époux concerné seul et le conjoint n'aura aucune prérogative décisionnaire concernant ces biens.

Il est possible de **modifier la consistance des patrimoines** propres et commun des époux au moyen d'un **changement de régime matrimonial**. Mais la **société civile** peut également trouver un intérêt dans le sens où elle permettra d'**adapter la gestion de ces biens immobiliers** détenus par le couple en propre ou en commun, **sans changer de régime matrimonial**.

Ainsi, si un **époux souhaite gérer avec son conjoint un bien dont il est seul propriétaire**, il lui est possible de l'apporter à une SCI et de définir dans les statuts les règles de gestion de ce bien qu'il entend fixer avec son époux.

A contrario, des époux soumis à un régime de communauté peuvent vouloir **conférer la gestion du bien immobilier commun à un seul époux**, ce que permettra l'apport en société suivant la manière dont seront rédigés les statuts.

### LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Il convient toutefois de rappeler que l'**accord des deux époux pour sa vente** reste nécessaire, conformément à l'article 215 alinéa 3 du Code civil, alors même que ce bien est apporté à une SCI.



## NOMBRE DE SCI SONT CONSTITUÉES PAR SIMPLE EFFET DE MODE...

Cela aboutit à une **mauvaise rédaction des statuts** donnant des pouvoirs équivalents pour chaque associé, nécessitant de requérir l'**unanimité pour toute décision d'importance**. De ce fait, la situation est identique à celle d'une indivision, où toute vente nécessite l'unanimité.

## Eviter les contraintes liées à l'indivision

L'un des intérêts principaux des sociétés civiles immobilières (SCI) est de **s'affranchir des règles de l'indivision où toute vente nécessite l'unanimité des indivisaires**.

Une **grande souplesse** est permise par les textes lors de la **rédaction des statuts** que ce soit concernant les pouvoirs du gérant de la société ou concernant les règles de majorité en assemblée générale.

Par principe, le **gérant peut accomplir tous les actes qui entrent dans l'objet social**.

Une **vente** peut donc se faire avec la **signature seule du gérant sans approbation des autres associés**, si toutefois la vente entre dans l'objet social et est de l'intérêt de la société.

Les enjeux financiers étant importants, il est opportun de **limiter ces pouvoirs et d'imposer une autorisation préalable des associés**. Mais les règles de majorité seront définies dans les statuts et permettront d'**éviter une situation de blocage fréquente dans l'indivision**.

# REDUIRE VOTRE IMPÔT :

*EXPLOREZ LES AVANTAGES CONCRETS DE VERSER DES FONDS DANS VOTRE PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE ET ASSUREZ-VOUS UNE RETRAITE PAISIBLE ET CONFORTABLE.*



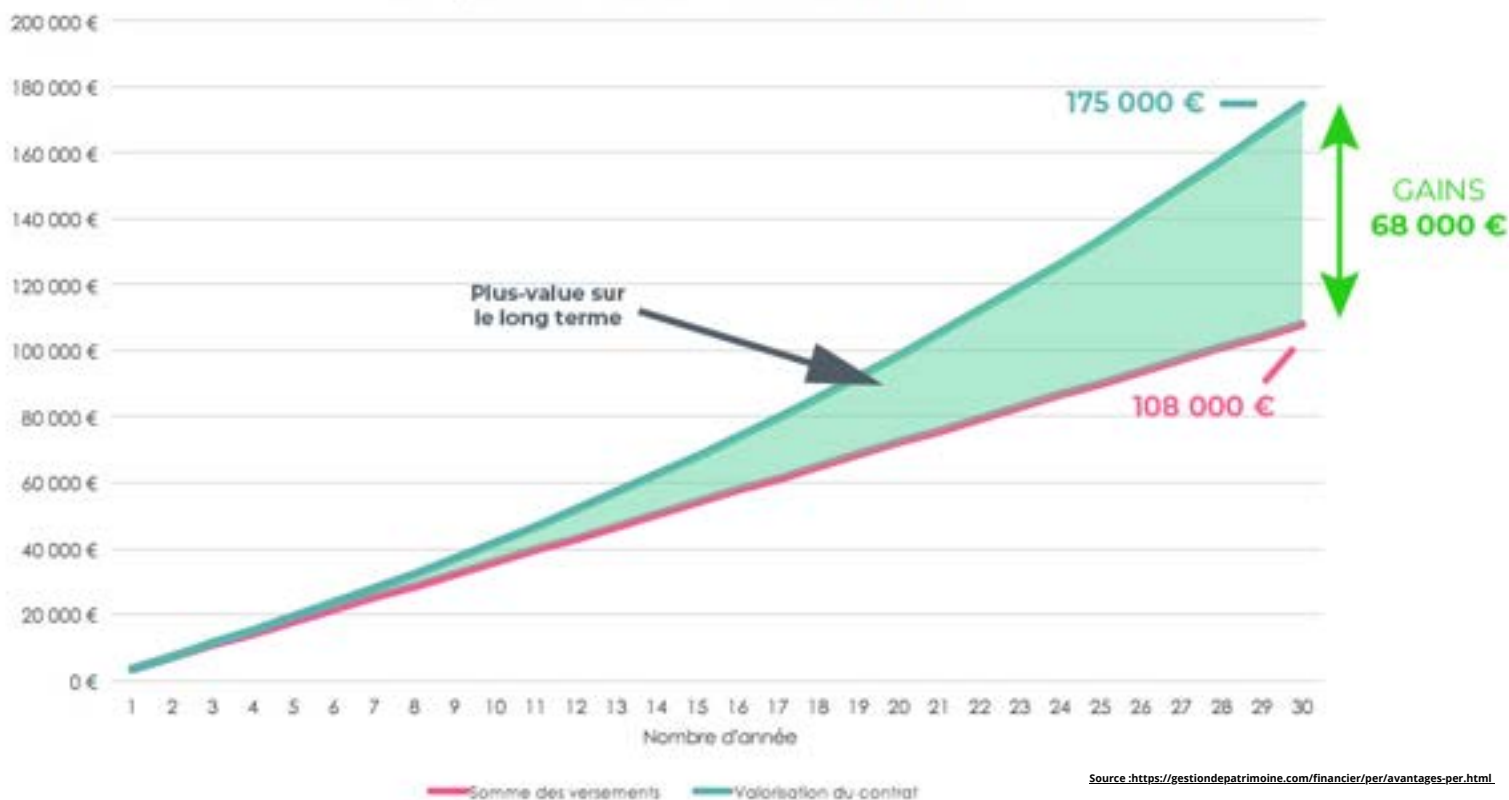
Investir régulièrement dans son plan d'épargne retraite présente de nombreux avantages indéniables. Tout d'abord, cela vous offre une véritable tranquillité d'esprit pour l'avenir. En épargnant de manière constante, vous vous assurez une source de revenus stable une fois à la retraite, vous permettant de maintenir le niveau de vie auquel vous êtes habitué.

De plus, les versements dans un plan d'épargne retraite sont souvent assortis d'avantages fiscaux significatifs. En bénéficiant d'exonérations d'impôts ou de déductions fiscales sur les sommes investies, vous optimisez votre situation financière à long terme.

En outre, l'argent placé dans un plan d'épargne retraite bénéficie d'une croissance potentiellement avantageuse grâce aux diverses options d'investissement disponibles. Cette croissance peut augmenter de manière exponentielle avec le temps, vous permettant ainsi d'accumuler un capital conséquent pour vos vieux jours.

En somme, verser de l'argent dans son plan d'épargne retraite constitue une démarche judicieuse qui offre une retraite sereine, accompagnée de bénéfices fiscaux et d'opportunités de croissance financière. N'hésitez pas à prendre cette initiative dès aujourd'hui pour vous assurer un avenir financier confortable et épanouissant.

## Exemple de rendement de 3 % sur 30 ans



« Les intérêts composés sont la 8e merveille du monde. Celui qui les comprend les gagne, et celui qui ne les comprend pas les paie. »

Albert Einstein



### FISCAUX

Les versements effectués sur le PER sont déductibles du revenu imposable, ce qui permet de réduire l'assiette de l'impôt sur le revenu.



### FLEXIBLE

Vous avez la possibilité d'ajuster le montant et la fréquence de vos versements en fonction de votre situation financière et de vos objectifs



### TRANSMISSION

En cas de disparition du titulaire, les bénéficiaires désignés peuvent percevoir le capital épargné dans des conditions avantageuses sur le plan fiscal.

# PRIVATE-EQUITY



le taux d'équipement des clients privés en Private Equity en France est de l'ordre de 0,3 % à 0,5 % de leur patrimoine



## QUEL EST L'INTÉRÊT POUR UN CLIENT PRIVÉ ?

Le Private Equity est la classe d'actifs la plus performante. L'histoire le démontre, chiffres à l'appui, que ce soit aux États-Unis ou en Europe.

En moyenne, le Private Equity livre entre 10 % et 15 % par an. Pour le premier quartile, c'est-à-dire les 25 % des meilleurs fonds, on relève entre 20 % et 25 % de rendement net, ce qui est extraordinaire dans le monde actuel de taux réels négatifs!

## C'EST QUOI ?

Le Private Equity (capital investissement) consiste à accompagner le développement et/ou à améliorer la performance d'entreprises non cotées via la prise de participation significative au sein de leur capital.

Le point commun de ces sociétés est l'existence d'un potentiel inexploité, que le Private Equity cherche à libérer par le biais de plans de création de valeur clairement identifiés : croissance externe, internationalisation, digitalisation etc. Le Private Equity accompagne en capital l'économie réelle et ses ETI et PME championnes, et de ce fait leur permettre de grandir et d'accélérer leurs plans de croissance.

Les sociétés sont accompagnées entre 5 et 7 ans en moyenne, avant cession ou introduction en bourse.

En contrepartie d'un capital et d'un rendement non garantis, le Private Equity est une classe d'actifs qui a généré une surperformance très notable sur le moyen et long terme. Il est évident que si un investisseur est prêt à être illiquide sur une partie de son patrimoine, il doit investir en Private Equity.



### **L'accent est souvent mis sur les performances du Private Equity, mais quels sont les risques pour les investisseurs ?**

L'illiquidité propre au Private Equity est souvent mise en avant comme un facteur de risque, mais elle est davantage une donnée du système. Il s'agit d'investissements dans le temps long, qui nécessitent de ne pas avoir besoin des montants engagés sur plusieurs années.

Le Private Equity est un "écosystème de compétition". Un fonds performant cherche les meilleures entreprises, au sein des secteurs qui ont le vent en poupe, pilotées par les meilleures équipes. Ces mêmes fonds essaient de vendre leurs sociétés, quand ils les ont bien développées, à des industriels qui ont des synergies et payent en conséquence des primes stratégiques.

Cette recette-là est intemporelle. Ainsi le Private Equity devrait continuer à surperformer nettement la Bourse.

### **Quelle est place du Private Equity dans l'épargne des Français ?**

Aujourd'hui, le taux d'équipement des clients privés en Private Equity en France est de l'ordre de 0,3 % à 0,5 % de leur patrimoine, alors qu'il devrait être proche de 15% comme c'est le cas au sein des banques privées américaines les plus sophistiquées. Les grands investisseurs institutionnels s'équipent à environ 15% et les grands Family Office jusqu'à 30%.

## **LES PERFORMANCES**



Si l'on compare les performances moyennes entre la Bourse et le Private Equity, on observe entre 5 et 7% d'écart annuel en faveur du Private Equity, ce qui constitue une surperformance structurelle considérable sur longue période.

Cette faible exposition s'explique par les montants faramineux nécessaires pour accéder au Private Equity de qualité institutionnelle (en moyenne 10 à 20 millions d'€ minimum), impossibles à engager pour les particuliers.

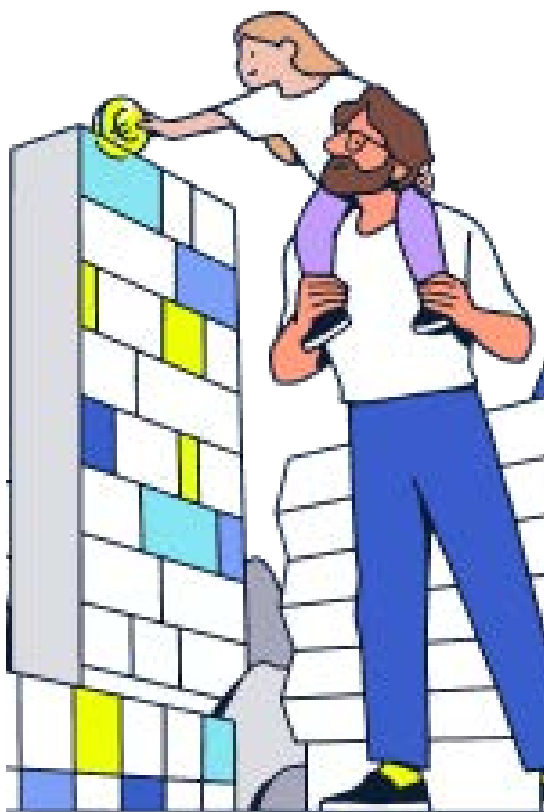
L'univers du non coté est également plus opaque, les données concernant les sociétés et les fonds ne sont pas publiques, contrairement à l'univers coté, donc très difficile pour les clients privés de savoir se repérer dans cet écosystème.

De plus, ces fonds institutionnels de premier plan sont significativement sursouscrits, la concurrence est féroce. Ce sont les grands fonds d'exception qui choisissent leurs investisseurs, pas l'inverse!

Altaroc, société de gestion de Private Equity française, offre aux clients privés l'expertise de sélection, de négociation et de capacité d'engagement de ses deux fondateurs (Maurice Tchenio et Frédéric Stolar, qui présentent plus de 80 années cumulées comme patrons de grands fonds mondiaux de Private Equity) auprès de ces fonds institutionnels de premier plan.

L'ambition d'Altaroc est de permettre à tout client privé, à partir de 100 000€ (20 000€ par an pendant 5 ans), de détenir, clé en main, un portefeuille (qu'ils appellent millésime) composé des six meilleurs fonds de Private Equity de la planète, le tout en 100 % digital. Le souscripteur Altaroc se trouvera ainsi investi dans plus de 200 sociétés à fort potentiel de croissance par millésime, avec une diversification internationale très prononcée au travers des secteurs les plus performants. C'est sans doute une des meilleures façons de faire grandir et de protéger son capital en période de forte inflation.

# L'INVESTISSEMENT EN SCPI ?



## UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR !

Les SCPI offrent un moyen d'investir dans l'immobilier sans souci de gestion directe, avec une diversification des actifs. Leur rendement potentiel est souvent **plus élevé** que d'autres placements courants.

Bien que certaines SCPI aient connu des baisses de prix, il est crucial de garder en tête que l'immobilier est un investissement à **long terme**. Une vente précipitée est déconseillée, car cela pourrait entraîner des pertes.

La plupart des SCPI maintiennent la stabilité de leurs prix. Le rôle essentiel du cabinet est de maîtriser les actifs sous-jacents pour anticiper les évolutions et conseiller au mieux nos clients. Cela leur permet d'optimiser leurs investissements en SCPI.

Pour les SCPI en mesure d'acheter des actifs au comptant, l'ajustement actuel à la baisse des prix de l'immobilier représente une opportunité d'acquérir des biens décotés, offrant des rendements immobiliers attractifs.



# LA CHUTE DES SCPI ?

En 2023, l'évolution des prix des parts de SCPI sera influencée par le marché immobilier et les performances des actifs. Les règles de valorisation spécifiques visent à stabiliser la volatilité. Les sociétés de gestion ont publié leur valeur de reconstitution fin 2022, ce qui pourrait entraîner des ajustements de prix. Les SCPI survalorisées devront probablement réajuster plus fréquemment leurs prix, tandis que celles positionnées en bas de fourchette pourront absorber une baisse jusqu'à 20%. Au-delà, une baisse du prix de part devient inévitable.



## QUELLES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION POUR 2023 ?

Les perspectives d'évolution des SCPI suscitent un vif intérêt parmi les investisseurs et les porteurs actuels. Après la publication des valeurs de reconstitution à fin 2022 par quasiment toutes les SCPI, l'interrogation prédominante demeure : verrons-nous des ajustements dans le prix des parts ?

Certaines SCPI pourraient être tentées de procéder à des ajustements, sous l'impulsion notamment de certains assureurs ayant référencé ces actifs dans leurs contrats. Ces derniers, en tant que détenteurs juridiques, préféreraient répercuter les fluctuations du marché sur ces unités de compte, dont le prix reflète celui de la part.

Ils cherchent ainsi à éviter une surcote pour les souscripteurs souhaitant céder leurs parts à des prix jugés trop élevés. Pour les SCPI dont les rendements peinent à rivaliser avec le marché, la possibilité de réduire le prix des parts représente une stratégie attractive. C



## LES SCPI VONT-ELLES BAISSER LEURS PRIX DE PART ?

Certaines SCPI choisiront peut-être d'utiliser judicieusement leurs réserves pour minimiser les fluctuations du prix des parts, cherchant ainsi à lisser au maximum l'évolution de la valeur dans le temps, d'autres SCPI pourraient opter pour une valorisation modérée de leur prix de part, en tirant parti de leur décote ou de la tendance favorable de leur marché cible.

En somme, l'année 2023 s'annonce comme une période d'ajustements potentiels, où chaque SCPI évaluera avec soin la meilleure approche à adopter pour répondre aux attentes de ses porteurs et investisseurs, dans un souci de pérennité et de rentabilité.



## Pourquoi les SCPI Sofidy sont-elles bien armées face au changement de cycle immobilier ?

Jérôme GRUMLER  
Directeur Général Délégué de Sofidy

### Toujours viser la création de valeur sur le long terme à travers des convictions fortes

L'épargne immobilière se caractérise par un horizon d'investissement de long terme. Chez Sofidy nous privilégions l'analyse en profondeur et les convictions fortes en misant sur des tendances de fond, qui structurent les sociétés : la métropolisation, les évolutions démographiques, la dynamique de la consommation des ménages, le développement du tourisme/loisir, l'évolution des modes de travail et la montée en puissance des préoccupations environnementales et des démarches responsables.

### Diversification et granularité : les deux piliers de notre politique d'investissement de gestion

**9 Mds €**  
Notre patrimoine immobilier,  
tous fonds confondus

**3500**  
locataires

### Le critère de l'emplacement, au cœur de notre stratégie d'investissement depuis toujours

Chez Sofidy nous revendiquons la stratégie de l'emplacement depuis 35 ans. Cette discipline, nous l'appliquons à tous les actifs immobiliers détenus en portefeuille, avec l'objectif de renforcer leur attractivité et donc leur résilience face aux cycles. Ils bénéficient ainsi d'une demande qui excède l'offre sur leur segment de marché, ce qui leur confère un « Pricing power » (capacité d'accroître les loyers).

**4.4% et 5.1%**

La fourchette de taux de distribution prévisionnels (bruts de fiscalité) des SCPI Sofidy en 2023\*

**93%**

Notre taux d'occupation financier global



## 5 critères pour bien choisir

*Entretien avec Christian Cacciuttolo,  
président de l'Unep*

### **Choisir une SCPI, c'est aussi difficile que de choisir son conjoint ?**

Non, car il faut prendre en compte des facteurs objectifs que chacun peut mesurer. Il existe plusieurs critères, tous aussi importants les uns que les autres.

#### **1 Premier critère : l'historique des performances et la manière dont est organisé son marché secondaire (pour la liquidité).**

Ce qui met en évidence l'importance du réseau de distribution. Un seul gros distributeur peut geler le marché comme cela a pu se faire dans le passé, il y a une trentaine d'années. Il faut savoir organiser la sortie quand cela s'avère nécessaire. C'est ce qu'a fait, dès l'origine, Sofidy qui n'a jamais voulu être commercialisée par un gros distributeur.

#### **2 Deuxième critère: le report à nouveau**

Ce poste important se trouve dans le rapport annuel. La performance de la SCPI, c'est son dividende qui est constitué des loyers encaissés et des plus-values. Est-ce que l'on puise dans le report pour augmenter le dividende ? C'est une question importante. Si l'on doit choisir entre deux SCPI qui délivrent du 5%, mieux vaut privilégier celle qui n'a pas puiser dans ses réserves.

#### **3 Troisième critère, la date d'entrée en jouissance**

Elle est en moyenne celle du troisième mois de souscription. Avec ce nouvel argent rentrant, la SCPI achète de nouveaux biens ce qui profite aux anciens porteurs et non aux nouveaux.

Il est donc important de regarder le délai d'entrée en jouissance. Par exemple entre trois et six mois, cela fait une différence.

#### **4 Quatrième critère: la valeur d'expertise**

Rappelons au passage cette évidence, la vraie valeur c'est celle du prix, une fois vendue. La valeur vénale du patrimoine est expertisée une fois par an. La société de gestion dispose d'une appréciation pour appliquer cette estimation « à dire d'expert » de 10 % (au-dessus et au-dessous), ce qui peut « masquer » une performance.

#### **5 Cinquième critère: les provisions pour gros travaux**

Une SCPI doit prévoir et donc provisionner de gros travaux (remise en état, application des nouvelles contraintes énergétiques), tout cela figure dans le rapport annuel. Certes, dans le cadre d'un achat en neuf, les biens sont en bon état. Pour les autres, et en particulier pour lutter contre les « passoires thermiques », une bonne estimation des provisions se situe dans une fourchette de 3 à 5% des loyers.

# QUE FAIRE ?

10 novembre 2023, 20h00 à Freyming Merlebach



Chanter ! Il y a ceux qui savent et ceux qui ne savent pas... ceux qui pensent savoir... et ceux qui ignorent qu'ils savent.

On rêve tous de chanter à merveille, d'avoir cette voix qui demain fait que les gens nous applaudissent dès que l'on fredonne.

Pour se révéler en tant que chanteur, quoi de mieux que des cours de chants et qui de mieux, que LA spécialiste de la voix en France : Marianne James !

# MARIANNE JAMES



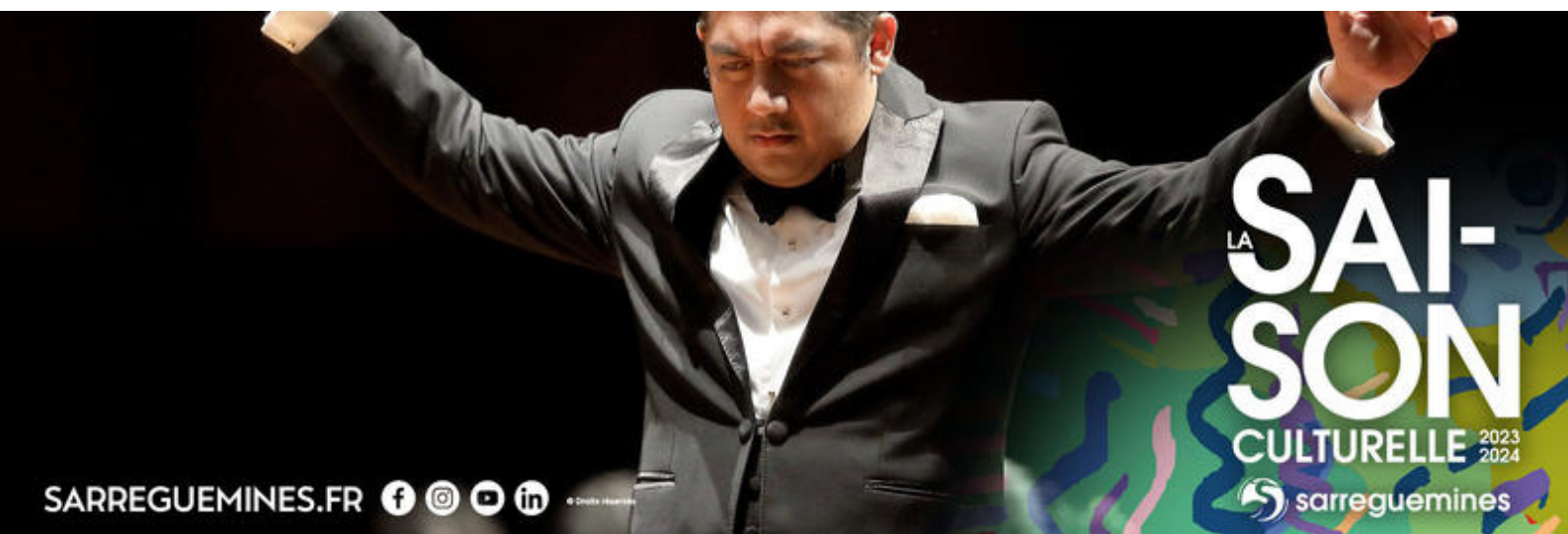
Vendredi 10 novembre 2023

## 20h00

Plus d'informations :  
[legouvvy.fr](http://legouvvy.fr)

# QUE FAIRE ?

14 novembre 2023, 20h00



SARREGUEMINES.FR



© Studio Hertzberg

L'Orient et l'Occident se tendent la main dans ce programme. On y découvre le principal compositeur turc du 20e siècle, Ahmed Adnan Saygun. Autour de lui, des compositeurs qui ont mis en musique un ailleurs vécu ou fantasmé.

## Programme :

Suite pour orchestre : Ahmed Adnan Saygun

Concerto pour piano n°5 « L'Égyptien »

Orient et Occident pour orchestre : Camille Saint-Saëns

Calirhoé : Cécile Chaminade

Boléro : Maurice Ravel

# LE BOLERO DE RAVEL



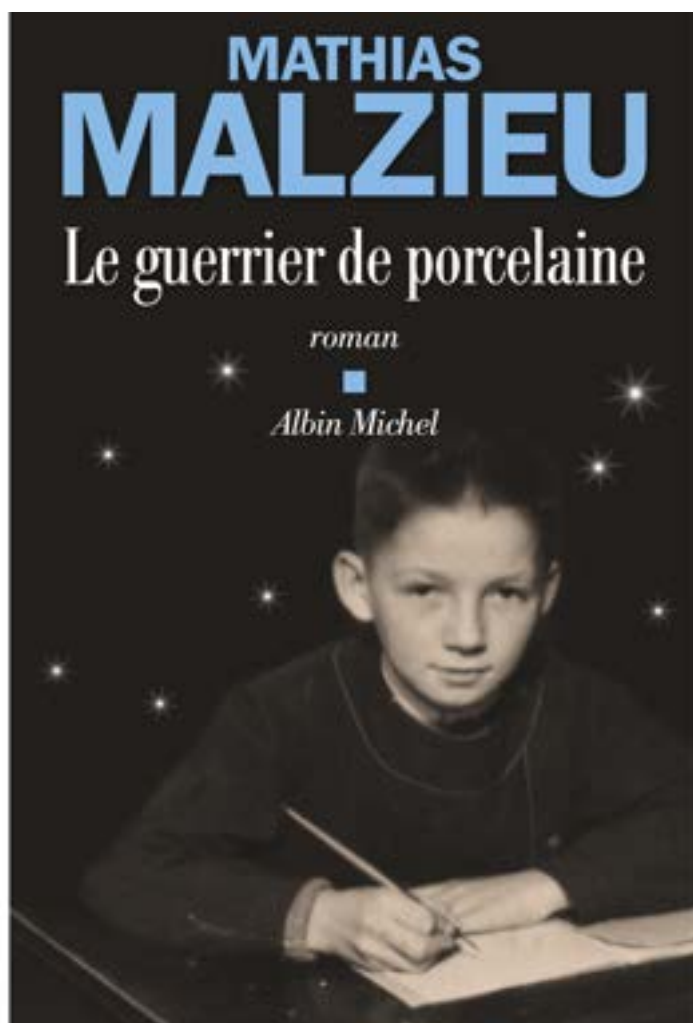
Mardi 14 novembre 2023

# 20h00

Plus d'informations :  
[www.sarreguemines.fr](http://www.sarreguemines.fr)

# QUE LIRE ?

## LE GUERRIER DE PORCELAINE



En juin 1944, le père de Mathias, le petit Mainou, neuf ans, vient de perdre sa mère, morte en couches.

On décide de l'envoyer, caché dans une charrette à foin, par-delà la ligne de démarcation, chez sa grand-mère qui a une ferme en Lorraine.

Ce sont ces derniers mois de guerre, vus à hauteur d'enfant, que fait revivre Mathias Malzieu, mêlant sa voix à celle de son père. Mainou va rencontrer cette famille qu'il ne connaît pas encore, découvrir avec l'oncle Emile le pouvoir de l'imagination, trouver la force de faire son deuil et de survivre dans une France occupée.

Il aura fallu plus de six ans à Mathias Malzieu pour écrire ce Guerrier de porcelaine, son roman le plus intime, où, alliant humour et poésie,

il retrace l'enfance de son père et s'interroge sur les liens puissants de la filiation.

# QUE LIRE ?

## LE LAC DE NULLE PART



Cela fait bientôt deux ans que Trig et Al, frère et sœur jumeaux, n'ont plus de contact avec leur père.

Et voilà qu'il réapparaît dans leur vie et réclame "une dernière aventure" : un mois à sillonner ensemble en canoë les lacs du Canada.

À la fois excités à l'idée de retrouver la complicité de leur enfance et intrigués par ces retrouvailles soudaines, les jumeaux acceptent le défi de partir au milieu de nulle part.

Mais dès leur arrivée, quelque chose ne tourne pas rond, les tensions s'installent. Contrairement à ses habitudes, leur père paraît mal préparé à l'expédition, qui s'annonce pourtant périlleuse par ce mois de novembre froid et venteux. Tous les trois devront naviguer avec la plus grande prudence entre leurs souvenirs et la réalité qui semble de plus en plus leur échapper.

## GALETTES D'ÉPEAUTRE AU BASILIC ET CRÈMEUX DE CHEVRE AUX PETITS POIS

*Un plaisir pour les yeux et les papilles*

Préparation : 35min. Repos : 2h. Cuisson : 45min. Pour 4 pers :

Pour les crèmeux de chèvre aux petits pois : 300 g de petits pois frais (ou 150 g écosés), 150 g de fromage de chèvre frais, 10 cl d'amande cuisine, 10 cl de lait, 1 c. à café d'agar-agar, Sel, poivre.

Pour les galettes d'épeautre : 120 g de flocons d'épeautre, 2 œufs, 100 g de comté, 1 bouquet de basilic.

Ecossez les petits pois puis faites-les cuire 7 à 10min à la vapeur. Dans une jatte, écrasez à la fourchette le fromage de chèvre avec l'amande cuisine. Salez, poivrez.

Faites chauffer le lait dans une petite casserole avec l'agar-agar, portez à ébullition puis laissez frémir 1min en remuant. Versez sur la crème de chèvre, ajoutez les petits pois et mélangez.

Huilez 4 ramequins, répartissez la préparation et laissez prendre 1h au frais. Préchauffez le four à 180°C.

Versez les flocons d'épeautre dans un saladier, ajoutez 2 verres d'eau bouillante et laissez gonfler 10min. Pendant ce temps, râpez le comté. Mixez les pignons, le basilic, l'ail et l'huile d'olive. Mélangez ce pesto aux flocons, ajoutez le fromage râpé et les oeufs. Salez, poivrez.

Huilez 4 moules à tartelette, répartissez-y la pâte puis enfournez pour 35min. Laissez refroidir sur une grille.

Quand les galettes sont bien froides, préparez la vinaigrette de la salade : mélangez les ingrédients de la sauce et versez-la sur la roquette. Démoulez les crèmeux aux petits pois, disposez-les sur les galettes et servez aussitôt avec la salade.

**Bon à savoir :** essentiellement constituée d'eau et d'amande, l'amande cuisine constitue une alternative végétale et légère à la crème liquide d'origine animale.





*Veillez à ne pas trop faire cuire les petits pois de façon qu'ils conservent un peu de leur croquant.*



*Huilez les ramequins avant de les garnir du mélange fromage-petits pois. L'ajout d'agar-agar permet d'obtenir de jolies demi-sphères.*

*Du croustillant et de l'onctuosité sur un lit de fraîcheur.*



*Laissez gonfler les flocons d'épeautre dans un peu d'eau bouillante avant d'incorporer délicatement le pesto fait maison.*



*L'ajout de comté fraîchement râpé et d'œufs apporte à ces galettes liaison, saveur et gourmandise.*

# LES CHIFFRES CLES

---



## INDICES BOURSIERS

Performances au 21/09/2023

| CAC 40   | DAX       | S&P 500 |
|----------|-----------|---------|
| 7 251,17 | 15 656,06 | 4 402,2 |



## DEVISES

Performances au 21/09/2023

| EUR / USD | EUR / GBP | EUR / CHF |
|-----------|-----------|-----------|
| 1,09 ↗    | 0,86 ↗    | 0,98 ↗    |



## MATIERES PREMIERES

Performances au 21/09/2023

| PETROLE BRENT | ONE D'OR   |
|---------------|------------|
| 74,91\$       | 1 918,45\$ |

