

LES 7 RÈGLES D'OR À RESPECTER AVANT D'INVESTIR

Quelle stratégie d'épargne pour les Français de l'étranger ?

Présentation Maghreb Consulting & Training (Frédéric Elbar) & Maubourg Patrimoine

Introduction : les 7 règles d'or

SCPI

Placements financiers

Assurance-vie

Présentation des intervenants

Frédéric ELBAR : Maghreb Consulting & Training



Conseil fiscal international basé à Marrakech

Ancien avocat associé Bureau Francis Lefebvre en charge du Maghreb

Ancien avocat associé de Price Waterhouse en charge de l'Afrique centrale

Maubourg Patrimoine

Depuis 40 ans, Maubourg Patrimoine est un cabinet indépendant spécialisé dans le conseil aux familles, aux professions libérales et aux chefs d'entreprise

Le cabinet est composé d'une douzaine de professionnels issus des meilleures formations juridiques et financières

Aujourd'hui : plus de 2 000 clients et 300 millions d'€ d'actifs sous gestion dont **50 M€ gérés par le Pôle International.**

Actionnaire dirigeant : Patrick FONTAN (banque privée, private equity, crédit, immobilier)

Directeur international : Steph NGUIMBI (banque privée, private equity, crédit)



Introduction : Les 7 règles d'or à respecter avant d'investir

1. Réaliser son bilan patrimonial
2. Définir son horizon de placement
3. Diversifier son épargne
4. Déterminer le rendement vs le risque
5. Analyser la fiscalité
6. Anticiper la transmission
7. Recourir à des experts



SCPI : Pour générer des revenus immédiats ...



- **Mutualiser** ⇒ Permettre à plusieurs épargnants de regrouper leur mise et d'investir dans la pierre sous forme indirecte
- **Aucun souci de gestion** ⇒ Gérées par des sociétés de portefeuille (agrées par l'AMF)
- **Investissent sur toutes formes d'actifs** ⇒ bureaux, commerces, hospitalité, résidentiel, ...
- **Opérations patrimoniales** (pas de marchand de biens)
- **Investissement en France et/ou en Europe**

SCPI : Pour générer des revenus immédiats ...



- **Distribuent** aux porteurs de parts **les loyers perçus** des locataires (possibilité report à nouveau dans une certaine mesure)
- **Réévaluation de la valeur des parts** en fonction des expertises immobilières indépendantes
- **Investissement à long terme** (au moins 10 ans)
- **Partenaires Maubourg Patrimoine** : Corum, Immorente, Altarea, Actvimmo, Pierval Santé, ...

SCPI : ... pour générer des revenus futurs

Le principe du démembrement :

- Séparer la propriété d'un bien immobilier des revenus qu'il génère.
- Ce dispositif crée 2 parties acheteuses : l'usufruitier et le nu-proprétaire
- Le nu-proprétaire détient la propriété durant la période de démembrement mais les revenus sont perçus par l'usufruitier



SCPI : ... pour générer des revenus futurs

Principaux avantages de la nue-propriété :

- Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité.
- Se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.
- Bénéficier de compléments de revenus à terme.
- Protéger sa famille et optimiser sa succession.
- Réduire sa fiscalité.



SCPI : pourquoi faut-il investir en 2024 ?



- **Baisse des valeurs immobilières** due à la très forte remontée des taux d'intérêt
- **Tensions sur la liquidité** des parts
- **La baisse des taux à long terme** a débuté sur les marchés obligataires. Les taux des Banques Centrales vont suivre en 2024
- **Les prix d'achat des actifs immobiliers sont au plus bas**



SCPI : quelle fiscalité ?



Placements Financiers

Les titres cotés

Comment investir sur les marchés financiers ?

- Diversifier son risque
- Acheter des actions et obligations en direct ou via des OPCVM ?
- Gestion « active » ou ETF ?



Les titres cotés

Le contexte :

- Les taux d'intérêt ont amorcé leur décrue mais restent à des niveaux encore élevés
- Les actions sont devenues plus chères mais certaines classes d'actifs restent décotées (pays émergents, petites et moyennes capitalisations)
- Les obligations offrent un bon couple rendement & risque



Les produits structurés

⇒ *Pour investir sur les marchés financiers avec un airbag*



Les points d'attention :

- La durée
- Le sous-jacent (indice vs action)
- La date anniversaire
- Le « strike »
- La barrière de protection
- Le coupon mémoire
- L'émetteur

Placements Financiers : quelle fiscalité ?



Assurance-vie

Pourquoi l'Assurance-vie ?

- Transmission
- Capitalisation
- Souplesse





MAUBOURG
PATRIMOINE

Pourquoi le Luxembourg ?



Pour sa culture :

- Centre financier internationalement reconnu
- Stabilité politique, économique et sociale

Pour sa réglementation :

- Triangle de sécurité
- Contrôle du Commissariat aux Assurances
- Neutralité fiscale
- Large gamme de supports

Pourquoi le Luxembourg ?



Pour la souplesse des solutions proposées

- Investir en direct dans le contrat
- Fonds Interne Dédié
- Fonds d'Assurance Spécialisé
- Fonds d'investissement Collectif

Assurance-Vie : quelle fiscalité ?



Nous contacter :

Maubourg Patrimoine



- ☎ 33 (0) 06.62.08.56.23
- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr

Frédéric Elbar



- ☎ 212 (0) 66 126 19 43
www.maghreb-consulting.com
- ✉ frederic.elbar@gmail.com