

FINANCIER

L'expertise au service de votre patrimoine

S'INFORMER, COMPRENDRE ET COMPARER AVANT D'AGIR



EPARGNE ET PLACEMENTS

Pour quels objectifs ?

- **Epargne**
 - les livrets réglementés (*codevi, LEP, livret jeune*)
 - les comptes sur livret
 - les fonds monétaires
 - les CEL – PEL
- **Placement**
 - Actions, Obligations
 - OPCVM (*SICAV – FCP – FCPI*)
 - Trackers – Certificats – Warrants

LES ENVELOPPES DE DETENTION

Comment sélectionner les meilleures ?

- Portefeuille titres – PEA – PEP
- Contrat de capitalisation
- Assurance-vie (*Euros – Multi-supports – Multi-gestion, Immobilier...*)
- PEE – PERCO
- Loi Madelin
- PERP

LA FISCALITE FINANCIERE

Savoir optimiser sa fiscalité

- Revenus exonérés
- L'impôt sur le revenu
- L'assurance-vie - PEA -PERP - Madelin
- Plus value de valeurs mobilières
- Prélèvements sociaux

L'OPTIMISATION FISCALE ET CIVILE

Protéger, distribuer et transmettre au mieux

- **Le démembrement de propriété**
 - Gestion de l'usufruit / quasi-usufruit / nue propriété
- **La société Civile** (*Financière – Patrimoniale*)
 - Gérer et transmettre ses actifs financiers
- **Gestion de l'indivision – du PACS – du mariage**
- **Régimes matrimoniaux**
 - Choisir le régime adapté à sa situation
 - Aménager son régime matrimonial
 - Protéger au mieux le conjoint et la famille ?*
 - Analyse des modes de détention des actifs
- **Libéralités – Donations**
 - Donner et aménager les pouvoirs et/ou les revenus
- **Succession**
 - Anticiper et diminuer les droits de succession
 - Liens et conséquences de l'indivision – du PACS – des régimes matrimoniaux lors de la succession.

L'ALLOCATION D'ACTIFS

Définir son profil de risque – Placer - Gérer

- **Marchés**
 - Petites, moyennes ou grandes valeurs
 - Obligations (*France, Europe, Internationales*)
 - Actions internationales – Américaines
 - Actions France, Europe, Europe Est
 - Actions Asie, Japon, BRIC...
- **Gestion**
 - « GROWTH »...croissance
 - « VALUE » ... valeurs
 - Gestion : alternative - profilée - pilotée
 - Directe : *choix des titres*
 - Indirecte : *choix des gérants*
- **Rôle d'un sélectionneur de fonds**
- **Quand placer et comment ?**
- **Comment faire vivre son contrat d'assurance-vie ?**
- **Quand et comment arbitrer ?**

EPARGNE SALARIALE

Participer aux résultats de l'entreprise

- Participation - Intéressement
- Plan Epargne Entreprise (PEE)
- Plan Epargne Retraite Collective (PERCO)
- Plan Epargne Retraite Entreprise (PERE)

ACHETER ET VENDRE

Choisir le bon moment

- Comment acheter ?
- Un temps pour garder - Un temps pour vendre
- Avoir des convictions sur les valeurs
- Détecter le secteur qui offre du potentiel
- Sélectionner les meilleurs titres et gérants
- Se fixer des objectifs de cours, de rendement
- Savoir « amputer » quand tout va mal

CALCUL DE LA RENTABILITE

Le seul « vrai » contributeur à votre enrichissement

- **Bien définir vos objectifs de placement**
- **Analyser et comparer**
 - supports d'investissements
 - les techniques fiscales
 - les marchés
 - les modes de gestion
 - les résultats des gérants en période de hausse mais surtout en période de baisse
- **Choisir en sachant qu'il faudra arbitrer**
- **Optimiser le profil d'investissement en fonction de votre profil de risque**



IMMOBILIER

L'expertise au service de votre patrimoine

S'INFORMER, COMPRENDRE ET COMPARER AVANT D'AGIR



LES SUPPORTS D'INVESTISSEMENT

Sélection des marchés et des rendements

- **Logements locatifs**
 - Ancien – Neuf – Appartements – Maison
- **SCPI (Société Civile de Placements Immobiliers)**
- **Bureaux – Commerces**
- **Duflot - Censi-Bouvard**
- **Immobilier Côté « dématérialisé »**
- **OPCI**
- **Immobilier et assurance-vie**
- **Immobilier et PERP**
- **Immobilier et Loi Madelin**
- **Parts de groupement foncier et viticole**
- **Loi Girardin (outre-mer)**
- **Location meublée** (*Affaires - EHPAD - Tourisme - Étudiants*)

LA FISCALITE IMMOBILIERE

Gérer sa fiscalité pour ne pas la subir

- Le dispositif Duflot
- Le régime du Micro foncier
- Défis fonciers – Logements rénovés
- Loi Malraux
- Les monuments historiques
- La location Meublée (*LMNP - LMP*)
- Le régime Micro Bic
- Réductions d'impôts
- Crédits d'impôts
- Déductions fiscales
- L'optimisation fiscale

L'OPTIMISATION FISCALE ET CIVILE

Protéger, distribuer et transmettre au mieux

- **Le démembrement de propriété**
 - Gestion de l'usufruit / quasi-usufruit / nue propriété
- **La société Civile (Financière – Patrimoniale)**
 - Gérer et transmettre ses actifs immobiliers
- **Gestion de l'indivision – du PACS – du mariage**
- **Régimes matrimoniaux**
 - Choisir le régime adapté à sa situation
 - Aménager son régime matrimonial
 - Protéger au mieux le conjoint et la famille ?*
 - Analyse des modes de détention des actifs
- **Libéralités – Donations**
 - Donner et aménager les pouvoirs et/ou les revenus
- **Succession**
 - Anticiper et diminuer les droits de succession
 - Liens et conséquences de l'indivision – du PACS – des régimes matrimoniaux lors de la succession.

LE MEILLEUR MODE DE FINANCEMENT

Optimiser le montage financier

- **Calcul du budget**
- **Sélection des meilleures techniques**
 - taux fixe - taux révisable avec ou sans CAP
 - crédit in fine
 - épargne logement
 - prêt à taux zéro
- **Aides et subventions**
- **Calcul d'optimisation**
 - financière
 - fiscale
- **Négocier les meilleures conditions**
 - taux - garanties - frais de dossier
 - assurances de prêt

BIEN GERER SON PATRIMOINE LOCATIF

Sécuriser et préserver votre investissement

- **Les obligations du bailleur**
 - location nue – meublée
 - le bail, la caution
 - les charges, l'état des lieux
 - gérer en direct ou par un professionnel
 - l'optimisation fiscale de la gestion
 - loyers et charges impayés
- **Les règles de la copropriété**
 - les charges, les décisions,
- **Les impôts et taxes**
 - Acquisition – Détention – Cession

CALCUL DE LA RENTABILITE

Le seul « vrai » contributeur à votre enrichissement

- **Analyser toutes les simulations de calcul**
 - loyers, charges, fiscalité, recettes et charges
 - valorisation réaliste des biens...
- **Comparer entre eux :**
 - les supports d'investissements
 - les techniques fiscales
 - les indicateurs de rentabilité (*brute, nette, TRI...*)
 - les techniques d'optimisation fiscales et civiles
 - les modes de financement
- **Choisir l'investissement**
 - adapté à vos objectifs
 - le plus sécurisé
 - le plus rentable
- **Analyse des risques**
 - marchés (*locatifs, achat, revente...*)
 - fiscaux (*IR, ISF, prélèvements sociaux...*)
 - rendement et valeur
 - administratifs (*normes, diagnostics...*)

