

Comment doper le rendement de ses placements financiers

Pour optimiser le rendement des contrats d'assurance-vie libellés en fonds euros, une société d'ingénierie financière et fiscale, la société Axone Invest, a créé la Société Financière Patrimoniale Packagée.

Le placement de ses liquidités dans le cadre de l'assurance-vie reste toujours la solution la plus efficace et la plus sûre.

Nombreux sont les propriétaires de contrats satisfaits de leur simplicité d'utilisation mais qui constatent au fil du temps une diminution importante de la rentabilité de leur épargne. Ainsi en 2000, le compte AFER rapportait 6,14 % et en 2004 seulement 4,75 % et la tendance n'est pas près de s'inverser.

Fort de ce constat, et à la demande d'un groupe d'épargnants disposant de contrats depuis de nombreuses années, la société AXONE INVEST a élaboré en 2004 une solution pour optimiser le rendement de leurs contrats d'assurance vie existants.

Franck LADRIERE, Président Directeur Général de la Société AXONE INVEST

« De nombreux épargnants ne toucheront pas à leurs contrats d'assurance-vie dans les 10 prochaines années »

En quoi consiste cette nouvelle solution d'optimisation ?

En 2004, nous avons lancé une première version de société d'investissement qui permettait d'utiliser les contrats d'assurance-vie d'un groupe d'épargnants pour utiliser le levier financier et fiscal du crédit. En effet, cela fait plusieurs années que les taux d'intérêts sont d'environ 4 % alors que le rendement de l'immobilier commercial s'est maintenu aux alentours de 7 % nets de charges.

Ce différentiel est très favorable à l'utilisation du crédit pour financer l'immobilier commercial.

Fort de ce premier succès, nous avons amélioré notre solution qui nous permet aujourd'hui de proposer des perspectives de rendement exceptionnelles dans le cadre d'un placement « en bon père de famille ».

Quel est le fonctionnement d'une Société Financière Patrimoniale Packagée ?

Cette société a pour objet d'acquérir un patrimoine immobilier commercial à usage locatif en utilisant au maximum le levier du crédit. Pour garantir les investissements réalisés, chaque souscripteur apporte à raison de sa quote-part dans la société ses contrats d'assurance vie en garantie d'une partie des financements mis en place (1/3 en moyenne).

Les financements mis en place sont remboursés par délégation des loyers versés par les locataires et permettent de constater un flux de trésorerie positif pour constituer une réserve de trésorerie en cas de baisse du marché locatif.

Chaque société est constituée selon un cahier des charges strict permettant aux actionnaires de bénéficier des gains potentiels de chaque opération.

Quelle est la rentabilité espérée ?

Tout dépend de la période de détention des actions et des hypothèses retenues. Actuellement, en fonction de la rentabilité des actifs immobiliers à la vente sur le marché, des taux d'emprunt actuels et d'une hypothèse d'inflation de 1,5 % par an sur les prochaines années, le gain à réaliser sur les prochaines années représente un potentiel de 6 fois le montant de la souscription au capital de la société en 2005 pour 10 ans de détention ; sur une période de 15 années, plus de 10 fois.

Le prix de l'immobilier est élevé, quels sont les risques en cas de baisse du marché ?

L'investissement immobilier sur une période de 10/15 ans est statistiquement à l'abri de mauvaises surprises et à ce titre nous proposons systématiquement une garantie de liquidité la 10ème année permettant aux actionnaires de vendre leurs actions à un prix représentant 1,5 fois leur valeur de souscription.

AXONE INVEST prendra ainsi le risque de vente des actifs immobiliers à terme en attendant des jours meilleurs.

Par rapport au contrat d'assurance vie apporté en garantie quel est le potentiel de gain ?

Pour un contrat de 100.000 € apporté en garantie qui continuera à produire des intérêts, un souscripteur apporte 20.000 € à la société, et pourra recevoir sa quote-part des gains à réaliser par cette société à terme (potentiel de 120.000 € dans 10 ans, et 200.000 € dans 15 ans).

Dans le cas le plus défavorable, il pourra céder ses titres pour 30.000 € à AXONE INVEST dans 10 ans. De plus, le souscripteur aura bénéficié en 2006 d'une économie d'impôts représentant 25 % de son apport réalisé en 2005, soit 5.000 € diminuant son prix de revient à 15.000 €.

Il aura donc au minimum doublé son capital investi dans la société.