



Tout le monde peut se constituer un patrimoine

Sommaire

Page 2

Une gestion éthique
de votre patrimoine

Page 3-4

Immobilier SCPI PFO2

Page 5

Investissement
Solar2010

Page 6

Défiscalisation IR et ISF
Solar2010

Comment se constituer un patrimoine immobilier de qualité sans apport ?

PFO² est une SCPI qui permet sans apport, à partir d'un effort d'épargne de 163€/mois, de se constituer un patrimoine immobilier de qualité de 100.000€.

Pages 3 et 4

Comment investir sereinement dans un actif rentable et peu fiscalisé ?

Le rendement brut d'une centrale photovoltaïque est élevé, de l'ordre de trois fois celui d'un contrat d'assurance vie en €. L'unique client est EDF, qui s'est engagé irrévocablement pour 20 ans à un tarif préétabli. Les propriétaires de centrales photovoltaïques connaissent donc leur chiffre d'affaires moyen pour les 20 prochaines années. **Solar2010** est un exploitant de centrales photovoltaïques que nous co-dirigeons, qui nous permet d'investir directement dans ces centrales.

Page 5

Comment défiscaliser dans un investissement rentable ?

Les investissements photovoltaïques permettent de plus, de réduire l'impôt sur le revenu jusqu'à 25.000€ et l'ISF jusqu'à 50.000€.

Page 6

***Avertissement :** Cet avantage fiscal résulte du caractère risqué de l'investissement dans des sociétés non cotées et il est soumis à la conservation des parts pendant 5 ans minimum.*

Nous sommes très heureux de vous annoncer que SYPRA Conseils Patrimoine devient le 1er cabinet conseil en gestion de patrimoine indépendant ISR.

Depuis plusieurs années, nous nous sommes attachés à vous proposer des investissements sécurisés et rentables qui respectent plus l'environnement et l'éthique. Nous avons décidé de continuer dans ce sens en devenant le premier conseil en gestion de patrimoine français qui ne propose que des investissements socialement responsables (ISR).

1 - Qu'est ce que l'ISR ?

L'investissement socialement responsable (ISR) est un investissement effectué selon des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise sans occulter la performance financière.

L'ISR peut prendre 4 formes principales :

- **les fonds socialement responsables ou de développement durable** : ils intègrent des critères sociaux et environnementaux d'évaluation d'une entreprise cotée qui sont croisés avec des critères financiers pour sélectionner les compagnies les plus performantes d'un point de vue du développement durable.
- **les fonds d'exclusion** : ils excluent a contrario certains secteurs comme l'armement, le jeu, le tabac..., approche d'exclusion, dite historique de l'ISR.
- **l'engagement actionnarial** : il consiste, pour les investisseurs, à exiger des entreprises une politique de responsabilité sociale plus forte par un dialogue direct, mais aussi par l'exercice des droits de vote en assemblées générales. On parle également dans ce cas d'activisme actionnarial.
- **les fonds thématiques** : ils concentrent l'investissement sur des secteurs d'activité favorables à l'environnement ou à la société, tels que les énergies alternatives ou l'économie solidaire.

2 – Pourquoi un conseil en gestion de patrimoine ISR ?

- **Nos convictions profondes sont que l'on peut allier éthique, rendement et sécurité.**
- **De fait**, aujourd'hui, hormis le conseil en investissement financier, les produits d'investissements que **nous proposons sont déjà des ISR** : MicroCapital, Solar2010, les SCPI Perial PFO2, &Partners... Ces investissements nous ressemblent, nous croyons en leur rentabilité, leur sécurité, leur pérennité.
- **De plus en plus de clients souhaitent comprendre et se reconnaître dans leurs investissements.**
- **Le développement ces dernières années du nombre de fonds ISR**, actions, obligations, fonds en euros, nous permet aujourd'hui d'avoir une large gamme de produits pour vous conseiller dans vos contrats d'assurance-vie, PEA, compte-titre. Cette tendance va se développer et de plus en plus de gestionnaires proposeront des fonds ISR.

3 – Comment allons nous le mettre en place et qu'est ce que cela va changer.

Pour les investissements en cours, cela ne va rien changer.

Pour les investissements futurs, nous vous proposerons progressivement davantage de produits ISR.

Nos futurs clients bénéficieront dès leur arrivée de la gamme de fonds ISR et des offres d'investissements ISR dans l'immobilier ou dans des entreprises.

Immobilier de rendement : SCPI PFO²

Finis les studios à Paris, vivent les bureaux.

Tout le monde se souvient, dans les années 90, des rendements de l'immobilier et, plus particulièrement, de ceux des studios à Paris. On pouvait acheter un 15m² pour 180 000 Francs et le louer 1 800 Francs par mois. Avec les frais d'acquisition, la taxe foncière et les frais d'entretien, on pouvait obtenir une rentabilité de 8% à 12% par an. Cette époque est malheureusement totalement révolue. Quelle est la situation actuelle des rendements de l'immobilier (hors fiscalité) ?

Tableau de l'immobilier résidentiel

Ville	Prix moyen du m ² €	Variation 2009/2010	Prix de location moyenne au m ² /an €	Rendement déc 2009
Neuilly-sur-Seine	6 780 €	-9,90 %	24.90 €	4,41 %
Paris	6 746 €	-7,03 %	22.39 €	3,98 %
Levallois-Perret	5 710 €	-6,90 %	19.40 €	4,08 %
Boulogne-Billancourt	5 490 €	-4,50 %	20.40 €	4,46 %
Saint-Mandé	5 400 €	-10,00 %	17.50 €	3,89 %
Vincennes	5 210 €	-7,40 %	20.50 €	4,72 %
Issy-les-Moulineaux	4 860 €	-7,20 %	18.40 €	4,54 %

Tableau comparatif des rendements entre immobilier d'habitation et de bureaux

	Paris		1 ^{ère} Couronne		Moyenne
	toutes surfaces	studios	toutes surfaces	studios	Marché / Studio
Habitations	4.0%	4.7%	4.8%	5.5%	4.4%/5.1%
Bureaux	6.8%		8.1%		7.4%

La rentabilité est en faveur de la location de bureau mais est-ce que la qualité patrimoniale des biens sur longue durée est équivalente ?

Tableau des évolutions de prix sur 10 ans

	Evolution du prix au m ² à Paris sur 10 ans
Habitations	123%
Bureaux	97%

Sur les 10 dernières années, l'immobilier d'habitation à Paris a mieux performé que l'immobilier de bureau mais les charges, taxes et obligations d'un immeuble d'habitation sont plus importantes et viennent réduire le différentiel de rendement. Au final, l'évolution de la valeur patrimoniale est quasi-équivalente

Comment se constituer un patrimoine immobilier à des prix de marché, le gérer simplement et en toute sécurité ?

Grâce aux SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) qui permettent d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif. La SCPI achète des immeubles de rendements et les loue. Les revenus nets sont répartis entre les investisseurs. Leur gestion est assurée par une société de gestion qui collecte les capitaux par appel public à l'épargne, recherche et sélectionne les immeubles achetés par la société.

Avantages :

- Un produit à la portée de tous : étudiants, jeunes actifs, retraités....
- Un financement à 100% : possibilité de se constituer un patrimoine sans apport.
- Un produit liquide : possibilité d'acquérir ou de revendre des parts de manière simple et rapide.
- Une mutualisation des risques : la SCPI possède plusieurs biens. Le taux moyen d'occupation est de l'ordre de 90% en moyenne.

Inconvénients :

- Les frais d'entrée et les frais de gestion à régler.
- Vous ne décidez de rien et le contrôle est difficile.

Quelle SCPI choisir ?

PFO² de PERIAL

Avec un savoir-faire de plus de 40 ans, le Groupe Perial a acquis de solides compétences dans le secteur Immobilier. Créée mi 2009, sa nouvelle SCPI PFO² a tous les atouts pour bien performer les prochaines années.

1 - PFO² intègre des immeubles qui respectent les exigences du Grenelle de l'environnement, ce sont les locataires et les propriétaires qui y gagnent :

- les frais de rénovation à moyen terme sont limités.
- les coûts énergétiques des immeubles sont moins élevés pour les locataires.
- et les bilans CO² des entreprises locataires sont positifs.

2 – PFO² acquiert ses premiers immeubles en pleine crise de l'immobilier de bureaux donc les prix d'achat sont intéressants et les rentabilités devraient être satisfaisantes.

Simulation d'acquisition via un financement à 100%

Hypothèse de rendement de PFO2 : 5.75%

Financement à 4.30% sur 20 ans Taux Moyen Imposition à l'IR : 0%

Evolution annuelle des biens : 1% Evolution annuelle des loyers : 1%

Au terme de 20 ans, vous êtes propriétaire de 100.000€ actuels de parts de SCPI de rendement

Hypothèses	Simulation 1
Apport	0€
Financement	100.000€
Effort d'épargne (-) moyen sur 20 ans	- 57 € / mois
Effort d'épargne maximum (-) les premières années	- 163 € / mois

La lettre des actionnaires de SOLAR 2010

Le Grenelle de l'Environnement prévoit un parc photovoltaïque de 1 100 MW en 2012 pour atteindre 5 400 MW en 2020. Actuellement 286 MW sont effectivement installés et 3 100 MW sont en cours de développement. Pour parvenir à ces objectifs ambitieux, l'Etat a imposé à EDF de racheter sous forme de convention d'une durée de 20 ans l'électricité provenant du photovoltaïque à un tarif trois fois supérieur au tarif courant.



SOLAR2010 est une SAS à capital variable qui développera et exploitera des centrales photovoltaïques au sol.

Les actionnaires fondateurs de SOLAR 2010 sont par ailleurs actionnaires et fondateurs de NewSolar, développeur de fermes photovoltaïques. Leur expertise leur permet d'identifier les projets dont le Taux de Rendement Interne est de plus de 15%. Dans ce cas, ils procèdent à l'acquisition de ces fermes solaires et participent au financement. SOLAR 2010 détient entre 51% et 100% de la société de projet, et permet d'associer au projet la municipalité et ses administrés. Les emplois créés par ces projets sont pérennes et contribuent au développement économique local.

Avantages :

- La sécurité. L'unique client est EDF, qui a une obligation de rachat durant 20 ans à un tarif qui est connu au départ de l'investissement. Ce tarif est indexé à un indice proche de l'inflation.
- La rentabilité. Elle est en moyenne trois fois supérieure à un contrat d'assurance vie.
- Développement Durable. Ce sont de vrais investissements écologiques, qui permettent de limiter considérablement les émissions de CO² : Une ferme d'1 hectare représente une économie de 105 000 tonnes de CO² sur 20 ans.

Inconvénients :

- Ce sont des projets industriels qui malgré une garantie de bonne fin, des assurances et des contrats de maintenance sont susceptibles de rencontrer des difficultés non identifiées à ce jour.
 - La durée de détention est de 6 ans minimum et de 22 ans maximum.
- Les deux premières années correspondent à la période de construction de la centrale, il n'y aura pas de versement de dividendes.



INVESTISSEMENTS EN COURS DE SOLAR2010

Localisation	Fermes	Investissement total	Fonds propres Solar 2010	Rendement brut estimé, prévu en fonction d'un scénario moyen
Lot (46)	Terrain 58 hectares	60 000 000 €	12 000 000 €	16%
Lot (46)	Terrain 15 hectares	21 000 000 €	4 200 000 €	15%

Défiscalisation Solar2010[Tapez une citation prise dans le document ou la synthèse d'un passage intéressant. Vous pouvez placer la zone de texte n'importe où dans le document. Utilisez l'onglet Outils de zone de texte pour modifier la mise en forme de la zone de texte de la citation.]

1. Impôt sur le revenu (IR):

Régime de droit spécial : 25% du total de l'investissement

- Un contribuable célibataire, divorcé ou veuf peut défiscaliser jusqu'à 12 500€ sur son impôt sur le revenu
- Un couple peut défiscaliser jusqu'à 25 000€ sur son impôt sur le revenu

2. Impôt de Solidarité sur la Fortune :

Une réduction de 75 % d'ISF a été votée par les députés dans la limite de 50 000 euros pour les contribuables qui investissent dans des PME non cotées ou des holdings.

Ainsi pour un investissement de 66 666 €, vous aurez la possibilité de bénéficier d'une réduction de 50 000 € (75% * 66 666 €) au titre de votre ISF 2010.

Cette mesure est cumulable avec la réduction de votre impôt sur le revenu et cumulable avec vos investissements en FCPI ou FIP.