Conseil en Investissement Financier (C.I.F) : adhérent ANACOFI/CIF N°E003913.
Courtier d'Assurance : Immatriculation ORIAS : 14004732 ; www.orias.fr.
Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement (IOBSP).
Agent Immobilier : carte n° CPI 1310 2018 000 025 047
(Sans détention de fonds), délivrée le 7/01/2021 par CCI du Gard.
30 avenue Pierre Mendes France 30490 MONTFRIN
SARL au capital de 7500 euros RCS : 502 509 110 // 2022B02567
N° TVA intracommunautaire : FR9650250911000032
Site : www.optipatrimoine.net **TEL : 06 10 91 58 27**

OPTI NEWS AVRIL 2025

Le chaos mais pas le KO.

- Dans un environnement économique et géopolitique chaotique il est nécessaire de réexaminer nos stratégies patrimoniales, d'y apporter des aménagements tactiques.

- L'été dernier les turbulences de politique intérieure française amenaient beaucoup d'investisseurs et d'épargnants à se protéger en migrant de leurs contrats d'assurance vie français vers des **contrats d'assurance-vie de droit luxembourgeois.**

  Ce changement d'enveloppe permet une **sécurité accrue et une meilleure garantie de liquidité** pour vos contrats d'assurance-vie.

  Cela étant dit, la **question du choix des supports** financiers à l'intérieur de ces enveloppes **reste posée**, quelle que soit la stratégie, défensive de conservation ou offensive de valorisation du capital.

  Les sociétés de gestion luxembourgeoises proposent des **mandats de gestion** aux performances robustes et adaptés à chaque profil d'investisseur, et qui permettent une réactivité de tous les instants par des professionnels des marchés.

  J'ai ainsi pu travailler sur ce thème avec quelques-uns d'entre vous, sensibles à ce sujet, efficacement.

- A la jonction 2024/2025, l'arrivée au pouvoir d'un Trump « pro-business » a alimenté une belle progression des marchés, notamment US, face à une Europe déprimée et une France restant à la traine, engluée dans ses problèmes intérieurs.

- Début mars tous les analystes ont modifié le regard qu'ils avaient sur la situation économique mondiale qui privilégiait les USA au détriment de l'Europe
  Plusieurs évènements ont entrainé un **renversement de tendance** :

- La confrontation entre Trump et Zelenski fin février,
- Les élections en Allemagne et le programme d'investissements massifs qui en a découlé, espérant remettre sur les rails la locomotive de l'économie européenne qui était en panne depuis 3 ans,
- Le programme de réarmement décidé par les Européens qui reste à mettre en musique, mais qui a plu à nos marchés.

Je vous ai alors invités à arbitrer au sein de vos contrats et pivoter vos allocations conformément à cette nouvelle **vision Europe plutôt qu'USA**, avec une pondération forte pour les fonds « obligations » plutôt que les fonds « actions ».

En se positionnant sur des supports moins volatiles, vos portefeuilles ont mieux résisté à ces baisses de marchés provoquées par un Trump qui inspirait chaque jour moins confiance que la veille.

➢ Comme attendu, les annonces qu'il a faites le 2 avril ont provoqué une crise de toutes les bourses mondiales avant une reprise par suite de l'annonce du report de la mise en application des tarifs douaniers le 9 avril. Au terme de la semaine, la probabilité du scenario de récession aux USA est évaluée à 60%. Or ce sont les perspectives de croissance de l'économie qui sont les principaux moteurs d'évolution positive de vos investissements. Mais l'épisode, malgré le rebond, laissera des traces durables.

➢ La question cruciale : Et maintenant, que faire ?

<u>Dans vos allocations :</u>

- Géographiquement, jouer plutôt l'Europe et certains émergents.
- Privilégier le style « value » au style « croissance ».
- Renforcer sa diversification.

<u>En dehors de vos allocations :</u>

En surveillance des marchés, à l'écoute des sociétés de gestion, je cherche en permanence pour vous des **outils de diversification** présentant des caractéristiques de résilience, de décorrélation et une moindre sensibilité aux évolutions de conjoncture.

Je vous présente ci-dessous deux supports qui correspondent à ce cahier des charges. Je joins les plaquettes commerciales, que je trouve particulièrement instructives et intéressantes et que je vous invite à parcourir.

Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) FRANCE VALLEY PATRIMOINE :
L'ADN de FRANCE VALLEY est la gestion durable des forêts, un marché porteur qui bénéficie de bonnes perspectives.
La demande de bois est supérieure à l'offre pour la construction, l'ameublement, l'énergie, et des applications innovantes (substitution à des produits de pétrochimie).
La valeur de l'hectare de forêts a évolué de +5.41%/an sur 15 ans, de 2008 à 2023.
Intérêts du GFI : pas de distribution, donc pas de fiscalité, exonération IFI, **abattement de 75% des droits de succession** (sans plafonnement ni contrainte de délai de conservation des parts) : vous transmettez 200 k en étant taxé sur 50 k : en tranche marginale à 30% (patrimoine transmis compris entre 552 k et 903 k), cela représente une

économie pour vos ayants-droits de 45 k : une belle efficacité fiscale qui se combine à la valorisation des parts et une faible volatilité.
A retenir : outil d'optimisation de transmission puissant ; bonne protection du capital. Accessible à partir de 100 000 euros.

Le Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) HOTELS PREMIUM d'EXTENDAM :
EXTENDAM dispose d'une expertise reconnue en matière d'investissement hôtelier en Europe : la société a été le premier opérateur en 2023 et 2024.
7 Pays d'intervention : France, Allemagne, Belgique, Pays- Bas, Espagne, Portugal, Italie.
360 hôtels, 28000 chambres, 4.5 milliards d'actifs.
95% des opérations en murs et fonds, essentiellement « tourisme d'affaires » 2 à 4 étoiles.
Des partenariats avec les plus grands groupes hôteliers mondiaux : 66% sous franchise.
Des opérations principalement de rachat et repositionnement d'hôtels existants, grâce à l'application de modèles de gestion performants et éprouvés.
Durée de vie du Fonds : 6.5 ans sur un cycle acquisition, transformation, exploitation, cession. Prorogeable 2 fois un an maxi.
Objectif de rendement (TRI) : 6 à 8%/an.
Exonération IFI ; plus-value exonérée d'IR, soumise aux Prélèvements Sociaux (17.2%).
Un contexte sectoriel très favorable d'offre insuffisante et de développement de la demande.
A retenir : objectifs de rendement attractif ; fiscalité attractive ; absence de liquidité sur période de détention. Accessible à partir de 100 000 euros.

Je reste à l'écoute de vos besoins et préoccupations.
Bien à vous.

Philippe RICHARD

Et si certains de mes propos ne vous paraissent pas clairs, l'image ci-dessous est la synthèse faite par l'Intelligence Artificielle de mon bulletin !