

IMMOBILIER ET
ASSURANCE VIE



GRESHAM

BANQUE PRIVÉE



SOMMAIRE

- ↳ **LE FONCTIONNEMENT DES SCPI
AU SEIN DE L'ASSURANCE VIE**p3
- ↳ **POURQUOI LA SCPI PRIMOPIERRE ?**p4
- ↳ **L'ENVELOPPE ASSURANCE VIE :
LE CONTRAT CONCORDANCES 4 PAR GRESHAM**p5





LE FONCTIONNEMENT DES SCPI AU SEIN DE L'ASSURANCE VIE

↳ Les SCPI

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier ont pour objet d'acquérir et de gérer un patrimoine locatif pour le compte des associés qui en ont souscrit les parts.

Il existe trois types de SCPI :

- ↳ Les SCPI de rendement, dont l'objectif est de distribuer régulièrement des revenus aux associés ;
- ↳ Les SCPI fiscales, qui font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal ;
- ↳ Les SCPI de plus-values, dont le but est de faire bénéficier les associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

Par rapport à l'acquisition d'un bien immobilier en direct, l'acquisition de parts de SCPI permet :

- ↳ Une diversification du risque locatif (acquisition de nombreux biens) ;
- ↳ Un ticket d'entrée minimal plus faible ;
- ↳ La possibilité de rachats partiels, donc une liquidité plus importante.

RÉGIME FISCAL :

les SCPI sont transparentes fiscalement, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés mais les propriétaires des parts sont imposés sur les revenus qu'ils perçoivent au titre des revenus fonciers.

↳ L' Assurance Vie

L' Assurance Vie permet de répondre à des besoins aussi différents que la préparation de la retraite (en s'assurant des revenus complémentaires sous forme de rente viagère ou de sortie en capital), la transmission d'une partie de son patrimoine au moment du décès en bénéficiant de conditions favorables, ou le financement d'un projet à moyen/long terme (avec une fiscalité réduite après huit ans).

Un contrat d'Assurance Vie dit « multisupports » permet d'investir dans un vaste choix d'actifs (fonds en euros à capital garanti, fonds investis en actions, ou supports obligataires, fonds monétaires, supports immobiliers...), et ainsi de rester pertinent quels que soient la durée et l'horizon de placement.

UNE FISCALITÉ PRIVILÉGIÉE APRÈS HUIT ANS

En cas de rachat effectué sur un contrat de plus de huit ans, les souscripteurs bénéficient, sur les produits dégagés, d'un abattement global annuel de 4600 €, soit 9200 € pour un couple marié ou pacsé (hors contributions sociales qui s'appliquent au premier euro).

Au-delà de cet abattement, le barème d'imposition appliqué reste particulièrement avantageux, puisqu'il peut être plafonné, sur option, à 7,5 % (hors contributions sociales).

↳ Les SCPI en Assurance Vie

Parmi les contrats d'Assurance Vie multisupports, certains permettent d'investir en parts de SCPI de manière à proposer des placements immobiliers au sein de ce type de contrats.

Le contrat d'Assurance Vie investi en SCPI permet de combiner les avantages d'un investissement en pierre-papier et la fiscalité attractive de l'Assurance Vie.

- ↳ Le souscripteur peut bénéficier de la fiscalité successorale avantageuse de l'Assurance Vie
- ↳ Les revenus perçus sont capitalisés et réinvestis sur d'autres supports.
- ↳ Les revenus distribués par la SCPI sont versés au contrat sans aucune imposition (seul un rachat sur le contrat d'Assurance Vie est susceptible de déclencher une imposition).
- ↳ Contrairement à une souscription directe de parts de SCPI, la liquidité du support est garantie par l'assureur, à la valeur de réalisation des parts de la SCPI.
- ↳ Les SCPI permettent également d'investir dans l'immobilier d'entreprise, qui comporte les points forts suivants :
 - Une diversification du risque de portefeuille. L'immobilier d'entreprises est fortement décorrélé des marchés actions comme des marchés de taux ;
 - Une distribution de cash-flows relativement stables, car issus de loyers encadrés par des baux ;
 - Une volatilité historiquement modérée, notamment par rapport à celle des marchés financiers ;
 - Une bonne sensibilité à l'inflation, du fait de l'indexation des loyers.



POURQUOI LA SCPI PRIMOPIERRE ?

Un des placements les plus performants du marché de la SCPI : 5,02%⁽¹⁾ en 2015.

La SCPI Primopierre offre des caractéristiques attractives pour un investissement dans le cadre d'un contrat d'Assurance Vie.

- Une taille importante (1,35 Milliards d'euros d'actifs au 1^{er} janvier 2016, pour 223 entreprises locataires et 53 immeubles), qui permet une mutualisation du risque locatif.
- Des localisations dans des marchés tertiaires établis, donc relativement protecteurs de la valeur des biens : première couronne parisienne (Boulogne, Saint-Ouen, Montreuil...) et centre des métropoles régionales (Lyon, Bordeaux...).

Des acquisitions récentes, donc intégrant l'impact des normes environnementales et autres réglementations, et des baux récemment signés (6 ans de bail restant à courir en moyenne), donnant une visibilité correcte sur les prochaines années malgré l'environnement économique complexe.



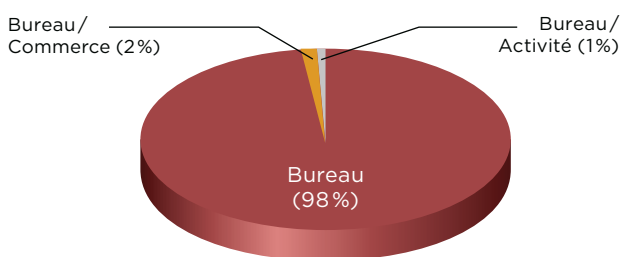
Pasteur - Paris 15^e arrondissement

Patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2016 :

(en % de la valeur vénale ou par défaut de la valeur d'acquisition)

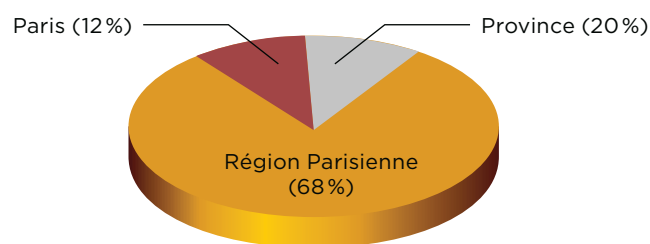
Répartition typologique

(% valeur*)



Répartition géographique

(% valeur*)



La SCPI Primopierre est recommandée pour les investisseurs ayant un horizon de placement d'au moins 10 ans.

10 principaux locataires

(% du revenu locatif)

Natixis	8,8%
PSA Peugeot Citroën	7,3%
Samsung	6,1%
Amundi	5,6%
Atlantis TV	3,4%
Régime Social des Indépendants	3,2%
Crédit Agricole	2,7%
Ubisoft	2,6%
Manpower	2,4%
Young & Rubicam	2,3%

Patrimoine au 1^{er} janvier 2016

- 53 immeubles
- 376 150 m²
- 84% d'actifs situés à Paris et en région parisienne

Gestion locative au 1^{er} janvier 2016

- 223 entreprises locataires
- Taux d'occupation financier⁽²⁾ : 91,7%
- Durée résiduelle moyenne des baux : 5,4 ans

⁽¹⁾ Performance d'une part détenue en direct. Hors frais et fiscalité. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. (source : ASPIM - IEIF)

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

* La valeur retenue est celle de la dernière expertise ou à défaut le prix d'acquisition hors droit et hors frais. Les SCI dans lesquelles la SCPI est investit sont gérées par Primonial REIM. Les surfaces et les valeurs indiquées tiennent compte, le cas échéant, de la quote-part détenue par la SCPI.



L'ENVELOPPE ASSURANCE VIE : LE CONTRAT CONCORDANCES 4 PAR GRESHAM

↳ *Concordances 4 dispose d'une gamme large de supports financiers.*

Concordances 4 dispose d'une gamme large de supports financiers. Il vous offre ainsi une grande souplesse et vous permet de construire une allocation d'actifs parfaitement en ligne avec vos objectifs et contraintes personnels.

Vous avez notamment accès à nos supports en unités de compte (actions, obligations, supports monétaires ou immobiliers, et à notre fonds en euros à capital garanti, Garantie Long Terme (GLT).

Concordances 4 vous permet de bénéficier de 0% de frais de versement et de 0 € de droits d'entrée sur l'ensemble de vos versements (hors supports immobiliers).



Si votre horizon de placement est éloigné, et en fonction de votre profil, il peut être pertinent d'investir une partie de votre épargne sur des supports en actions ou diversifiés, dont les supports indiciaires. Les fonds indiciaires répliquent les performances des grands indices géographiques mondiaux et des principaux secteurs d'activités.

Dans tous les cas, une allocation d'actifs personnalisée correspondant à votre situation devra être définie sur la base d'un Bilan Patrimonial complet que vous proposera votre Conseiller Patrimonial GRESHAM.

↳ GRESHAM : 180 ANS D'EXPERTISE FINANCIÈRE

Implanté en France en 1934 sous la marque Legal & General, GRESHAM a rejoint le groupe APICIL début 2016, 5^e groupe français de protection sociale.

GRESHAM consacre en France son activité de Banque Privée et de Compagnie d'Assurance Vie à la gestion de l'épargne des particuliers les plus exigeants. La satisfaction de la clientèle s'appuie sur un réseau de Conseillers Patrimoniaux salariés couvrant la France entière (19 agences), sur une expertise approfondie, sur une gamme étendue de solutions financières, et sur une reconnaissance de l'efficacité de nos produits, plébiscités et récompensés régulièrement, par la presse spécialisée.

GRESHAM Banque Privée, c'est 38 000 clients, plus de 4,5 milliards d'euros d'encours sous gestion, au sein d'un Groupe en forte croissance (11 milliards d'euros sous gestion).



INFORMATIONS AUX LECTEURS

Sauf mention contraire, les éléments contenus dans ce document sont produits par GRESHAM Banque Privée mais ne constituent en aucun cas un conseil personnalisé ou une proposition contractuelle et/ou commerciale. Ils sont donnés à titre strictement indicatif et peuvent être modifiés à tout moment, en particulier ceux de nature fiscale.

Pour envisager des mesures adaptées à votre situation, contactez un Conseiller Patrimonial GRESHAM.

WWW.GRESHAM.FR