

ACTIFS RÉELS

Les zones d'ombre des placements atypiques

» Ces solutions de diversification retrouvent aujourd'hui leur place sur le marché. Toutefois, certaines d'entre elles proposant des rendements élevés suscitent des réserves, notamment quant aux conditions de sortie

Selon les professionnels, ils ne doivent pas représenter plus de 10 % du patrimoine des investisseurs. Reste que les placements dans l'art, les vins ou les pierres précieuses retrouvent leur attrait auprès d'épargnants échaudés par les valeurs mobilières et des produits financiers devenus trop complexes. Conjuguant passion et potentiel de rentabilité affiché non négligeable, supérieur à 8 % avec ou sans avantage fiscal, ces investissements dans des actifs réels intriguent plus d'un conseiller en gestion de patrimoine. Certains d'entre eux sont conquis, tandis que d'autres ont la conviction qu'une partie de ces placements pourra se révéler être la prochaine escroquerie à travers un nouveau montage frauduleux de type Ponzi. La question de leur valorisation est le dénominateur commun des



interrogations, le manque de transparence pouvant semer le doute.

En première ligne en cas de mécontentement des investisseurs, les intermédiaires ne doivent pas sous-estimer leur responsabilité et ce,

quel que soit le modèle de distribution choisi et la nature financière ou non du produit. Ils peuvent *a minima* s'appuyer sur les alertes de l'Autorité des marchés financiers, elles-mêmes relayées par leurs associations profes-

sionnelles. Jean-Pierre Rondeau, président de La Compagnie des CGPI, déconseille ainsi certains actifs comme les conteneurs : « Dans les années 70, ce type d'investissement n'a pas donné lieu à un scandale dans la mesure où les investisseurs ont bénéficié de la défiscalisation, mais ils n'en ont pas moins été perdus sur les rails de l'Europe de l'Est. » Il souligne également que « pour l'investissement dans le diamant, même si le fonds est agréé et même si les CGPI ont le statut de CIF pour le conseiller, je les invite à se tenir à l'écart, qu'il y ait avantage fiscal ou non », concluant que « notre association ne couvrira pas ses membres s'ils ont conseillé des clients malgré nos alertes consécutives à celles de l'AMF ».

L'Agefi Actifs a porté son attention sur trois produits sujets à controverse : les conventions Aristophil investies sur les lettres et manuscrits, les fonds fermés immobiliers allemands de Fairvesta et un fonds de droit luxembourgeois Nobles Crus d'Elite Advisers, spécialisé dans le vin.

ANNE SIMONET ET PÉLAGIE TERLY
PAGES 10 À 12

LOI DE FINANCES 2013

Le Parlement entame les débats

C'est dans une ambiance électrique que l'examen du premier budget du quinquennat a commencé, le 16 octobre, à l'Assemblée nationale. Avec plus de 750 amendements déposés, le texte pourrait être modifié en profondeur. Le gouvernement a annoncé qu'il allait proposer des aménagements, notamment concernant le régime des plus-values de cessions d'entreprises. La question de traitement fiscal des œuvres d'art sera posée dans l'hémicycle. Pour l'assurance vie, jusque-là épargnée, il est question d'inclure dans la base des revenus pris en compte pour le plafonnement de l'ISF les produits de l'ensemble des contrats, dont les multisupports.

PAGE 5

SUCCESSION INTERNATIONALE

Une situation à anticiper aujourd'hui

Le règlement européen simplifiant, entre autres, les règles de conflit de lois en matière d'héritages transfrontaliers est entré en vigueur le 16 août dernier. La nouvelle réglementation n'est cependant applicable qu'aux successions ouvertes à compter du 17 août 2015. Il reste que le citoyen européen peut dès maintenant indiquer la loi qui sera applicable à sa succession dans un testament, ce qui est, par exemple, particulièrement recommandé aux Anglais détenant une résidence secondaire en France.

PAGE 7

Sommaire

HOMMES & MÉTIERS

- 3. **Groupements**
Inov-courtage veut marier protection sociale et interprofessionnalité
- 4. **Courtiers immobiliers**
Meilleurtaux renoue avec la rentabilité pour mieux être cédée
- 4. **Résidences services**
Le Revenu Pierre complète sa couverture

CADRE LÉGAL

- 5. **PLF 2013**
Le débat pourrait évoluer sur l'assurance vie
- 7. **Pratiques commerciales**
L'ACP appelle à davantage de transparence dans les offres de comptes à terme
- 7. **Succession transfrontalière**
La désignation de la loi applicable peut déjà s'opérer

CAS PRATIQUE

- 8-9. **Ingénierie patrimoniale / Cession d'entreprise**
Des options lourdes de conséquences

DOSSIER

- 10-12. **Placements refuges**
Une rentabilité non sans risques

STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

- 13. **Gestion alternative**
Les investisseurs français toujours à la traîne
- 13. **Immobilier**
Le secteur pèse plus lourd que la finance
- 14. **Les portefeuilles types**

CLASSES D'ACTIFS

- 15. **Gestion alternative**
Des arbitrages sur les décotes des fonds cotés
- 15. **SCPI**
La Française REM lance un produit de diversification
- 16. **Cotations**

VEILLE

- 8. **Carnet**
- 18. **Agenda**
- 19. **Revue de presse**