

EDITORIAL



Le début de l'année constitue une période de redémarrage de l'activité propice aux bilans.

Tout d'abord, un bilan de l'année boursière, qui n'a pas été très brillante, malgré de grandes espérances en début d'année.

Ces périodes de baisse ont néanmoins l'avantage d'assainir le marché avant une reprise.

En effet, les indicateurs économiques restent positifs, la croissance de nos économies dans les années qui viennent sera forcément positive.

En outre, la nécessité pour tout un chacun de financer une partie de sa retraite, qu'elle intervienne à 60 ou 65 ans, amènera les particuliers à investir de plus en plus sur les marchés financiers.

C'est pourquoi ceux qui n'aiment pas le risque inhérent à ces marchés doivent pouvoir trouver des solutions adaptées. C'est le cas du contrat Multi-Portfolio dont nous parlons en dernière page.

Faire le bilan, c'est aussi réfléchir

(Suite page 2)

BOURSE: BILAN ET PERSPECTIVES POUR 2001

Le moins que l'on puisse dire, c'est que les résultats des investissements boursiers en 2000 ont été très en dessous des espérances des investisseurs.

L'indice des bourses mondiales est en recul de 7,60%, la France s'en sort plutôt bien avec une perte limitée à 0,54%.

Le Japon, avec -27%, est sans doute la plus grande déception de l'année, puisque début 2000 de nombreux analystes tablaient sur une poursuite de son redressement économique et financier.

Les valeurs américaines de la «nouvelle économie», après un premier semestre en forte hausse dans la ligne de fin 1999, ont fortement chuté, entraînant avec elles les autres marchés et les bourses européennes.

Cette correction est somme toute assez logique vue la faible rentabilité des activités internet/telecom face aux investissements à mettre en œuvre. Ces corrections permettront des valorisations plus saines à l'avenir, et favoriseront les sociétés qui ont un vrai projet, économiquement viable.

Deux autres événements sont venus peser sur la valorisation des sociétés de l'«ancienne» économie. Tout d'abord la forte hausse des prix du pétrole (avec en parallèle, pour l'Europe, la faiblesse de l'Euro) qui a eu un impact

non négligeable sur la croissance.

Ensuite, l'atterrissage de l'économie américaine, prédit depuis longtemps mais que l'on n'attendait plus. Atterrissage qui, s'il ne se fait pas «en douceur», comme on l'aurait souhaité, ne sera sans doute pas aussi catastrophique que les plus pessimistes l'annoncent.

En effet, la croissance économique américaine s'est effectuée de manière particulièrement saine. Les investissements des entreprises ont permis de réels gains de productivité, seule base d'une croissance durable.

La récession en cours sera sans doute vive en raison des réajustements nécessaires, mais les écono-

(Suite page 2)

Sommaire

Bourse: Bilan
et perspectives pour 2001 pages 1 et 2

www.tanguyfinances.fr page 2

Loi Besson:
Nouveau programme page 3

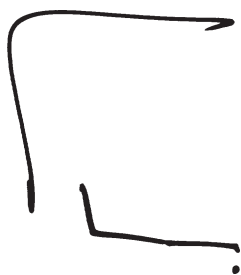
Investissez en bourse
en limitant les risques page 4

aux solutions pour atteindre ses propres objectifs personnels et familiaux. Préparer sa retraite, protéger ses proches, sont les principaux éléments qui amènent à décider d'un investissement.

L'acquisition immobilière à crédit constitue un excellent vecteur pour atteindre ces deux objectifs en même temps. La Loi Besson apportant en plus un avantage fiscal qui viendra significativement diminuer le coût de revient (page 3).

Afin d'être au plus proche de vos préoccupations, les salons de l'épargne sont un excellent moyen de rencontrer beaucoup de monde et de confronter des points de vue. C'est pourquoi nous participerons au Salon de Nantes, fin février.

J'aurai en plus le plaisir de participer à un débat sur l'investissement immobilier, j'espère vous y retrouver nombreux.



mistes sont nombreux à penser qu'elle sera courte, grâce notamment à la solidité du système bancaire qui ne devrait pas trop souffrir, mais aussi grâce à la politique monétaire très réaliste menée par A. Greenspan.

En parallèle, les taux d'intérêts devraient chuter significativement pour limiter le ralentissement des économies industrialisées par la baisse du coût des investissements (ce qui sera sans doute positif pour les investissements obligataires).

Le second semestre devrait ainsi voir un net redressement, même s'il est certain que le ralentissement US ne sera pas sans conséquences pour les européens.

QUELLES CONCLUSIONS POUR LES INVESTISSEMENTS ACTIONS ?

Après cette année 2000 marquée par de très fortes variations de cours et, en fait, un certain retour aux réalités, nous nous attendons à des

performances très intéressantes pour les investisseurs.

Le rôle des gestionnaires reste primordial, tant pour le choix des secteurs d'activité, que pour le choix du moment de l'investissement ou de l'arbitrage entre valeurs.

Les personnes disposant de liquidités doivent donc être prêtes à investir ou réinvestir.

Ceux qui ont subi la chute de ces derniers mois ne doivent pas oublier que l'investissement boursier se fait sur le moyen/long terme et que le choix d'investir sur les actions a forcément pour conséquence de subir parfois des pertes.

Le maintien de ses placements en actions est la meilleure solution pour obtenir, au terme, la performance escomptée.

Il ne faut en effet jamais oublier que historiquement, sur le long terme, la performance moyenne des actions est de l'ordre de 15% par an.

N'hésitez pas à nous contacter pour faire un point précis de votre situation et sur les meilleures mesures à prendre.

www.tanguyfinances.fr

Lancé dans le courant du mois de novembre, notre site internet va encore évoluer régulièrement afin de vous procurer un service de plus en plus utile.

Notre souhait est que ce site permette à nos clients de trouver les informations sur les placements réalisés.

C'est pourquoi nous mettons en place un accès vers les fiches techniques des fonds que nous proposons, avec évolution des cours et performances.

Par ailleurs, les documents tels que le «TANGUY FINANCES INFOS» que vous tenez entre les mains sont

accessibles en avant première (par téléchargement).

Pour nous, le plus important est de pouvoir proposer une consultation de la position des investissements réalisés.

C'est déjà le cas pour les contrats d'assurance-vie et comptes-titres ODDO-PINATTON, d'autres tels que ROBECO viendront rapidement.

La consultation se fait bien entendu

grâce à un mot de passe confidentiel, communiqué sur simple demande.

Les positions de plusieurs comptes peuvent être agrégées (par exemple compte de Madame + compte de Monsieur) afin d'avoir une vision globale des investissements, sans tenir compte de l'enveloppe fiscale, ni du titulaire.

Toutes les suggestions pour améliorer ce site sont les bienvenues.

LOI BESSON: NOUVEAU PROGRAMME

Dans notre dernier numéro, nous évoquions l'intérêt que les investisseurs doivent continuer à porter à l'investissement en immobilier d'habitation neuf.

Les caractéristiques de la «Loi Besson» en vigueur, n'ont rien à envier aux précédents textes.

Notamment, face à la Loi Perissol, le coût global d'acquisition (dont impôts et charges d'intérêts) est plutôt plus faible en raison d'un rythme d'amortissement plus rapide.

Les contraintes locatives qui ont été introduites ont une faible portée dans nos régions pour les appartements de moyenne et grande taille, le niveau requis de ressources des locataires est aussi d'un niveau suffisant pour bénéficier d'un large marché locatif.

Enfin, il est utile de noter que le marché de l'immobilier neuf pour les «propriétaires occupants» est très actif, ce qui pousse à nouveau les promoteurs à réaliser des opérations comportant essentiellement de grands appartements, gage d'une bonne valorisation dans le temps.

Notre objectif est de toujours sélectionner des programmes réalisés sur des sites de qualité, par des promoteurs de premier plan en mesure de tenir au mieux leurs engagements de qualité et de délais.

Le Groupe Gambetta fait partie des principaux promoteurs sur la ville de Nantes, ce qui lui permet de bénéficier de terrains particulièrement bien placés.

Il en est ainsi de l'opération «LE PARC DES ANGLAIS» situé au cœur d'un quartier à forte renommée (entre Sainte Thérèse et Monselet) dans un îlot construit sur 3 axes (Bd des Anglais, Bd Boulay Paty et Bd Jean XXIII).

Cet emplacement à quelques minutes du centre ville grâce au tramway (station à 150 m) bénéficie aussi de nombreux commerces de proximité (moyenne surface, marché, petits commerçants...). C'est le

gage d'une bonne valorisation du patrimoine immobilier et constitue des conditions d'habitat attractives pour les locataires.

La réalisation unifiée de cet ensemble composé de plusieurs bâtiments indépendants (d'une vingtaine d'appartements) avec sous-sol permettra de laisser la part belle aux espaces verts et aux piétons tout en maîtrisant les vis-à-vis.

Les matériaux utilisés ainsi que les qualités de l'isolation phonique et thermique permettront aux occupants de profiter d'une grande qualité de vie.

Les appartements, confortables et clairs, présentent un rapport qualité prix attractif (moyenne 11.600F le m², hors stationnements), gage d'un investissement rentable.

Pour les investisseurs qui le souhaitent, il sera possible de souscrire un mandat de gestion complet,

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

- T3 67m² (balcon+garage): 881.000 F
- Notaire : 15.300 F
- Tranche fiscale : 48%
- Emprunt : 750.000 F / 15 ans / 6%

**ÉCONOMIES D'IMPÔTS
CUMULÉES
197.213 F**

assorti d'options comme la garantie locative et la garantie sur les impayés.

Tous ces éléments nous confortent dans l'idée que cette opération permettra de profiter de la Loi Besson dans les meilleures conditions (voir exemple joint).

Retournez-nous le bulletin contact, nous réaliserons pour vous une étude financière et fiscale correspondant à votre situation.

LA LOI BESSON EN QUELQUES MOTS

Ce texte, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999, permet aux acquéreurs de biens immobiliers locatifs neufs d'habitation de bénéficier d'un amortissement fiscal.

Cet amortissement s'impute sur les revenus fonciers, comme les charges supportées habituellement par le propriétaire. Si un déficit foncier apparaît, celui-ci est reporté sur le revenu global, procurant ainsi une réduction d'impôts.

L'amortissement est assis sur le prix d'acquisition, majoré des différents frais. Il est égal à 8% les 5 premières années, puis à 2,5% les 4 années suivantes. Le point de départ est le premier jour du mois de l'achèvement (ou de l'achat, si le bien est déjà achevé), avec report *pro rata temporis* l'année du passage de 8% à 2,5%.

À l'issue de ces 9 ans, il est possible de continuer de bénéficier de l'amortissement au taux de 2,5%

pour 3 ou 6 années supplémentaires (option à privilégier dans la plupart des cas).

Le bénéfice de l'amortissement est obtenu moyennant trois contreparties principales.

La première est un plafonnement des loyers, qui dépend de la zone géographique de la construction. Pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants hors région parisienne, il est fixé à 51F du m².

La deuxième impose une limite aux ressources des locataires. Par exemple, pour la province, un couple marié avec deux enfants ne doit pas avoir un revenu fiscal de référence supérieur à 215.650 F par an (ce qui correspond à environ 300.000F de revenus salariaux nets).

Enfin, pendant les 9 ou 15 années d'amortissement, l'abattement forfaitaire est limité à 6% au lieu des 14% habituels.

INVESTISSEZ EN BOURSE EN LIMITANT LES RISQUES

Après la difficile période boursière que nous venons de vivre, certains investisseurs se demandent quelle est l'opportunité d'investir sur les actions eu égard aux risques encourus.

En effet, si la baisse du taux des obligations ces dernières années a imposé d'investir sur les actions, la difficile année 2000 a rappelé à tous les investisseurs que des pertes sont possibles.

L'investissement en actions reste néanmoins incontournable si l'on souhaite, sur le long terme, bénéficier de la meilleure valorisation de son capital, pour préparer sa retraite ou garantir un emprunt, par exemple.

C'est pourquoi le Groupe CGNU Life (regroupement des compagnies Commercial Union, GA Life et Victoire-Abeille) a importé en France le concept britannique de fonds à capital et taux garantis basé sur un investissement à 75% en actions («Unitised With Profit Fund»).

Dans la pratique, il s'agit d'un contrat d'assurance-vie en unités de comptes, baptisé Multi-Portfolio. Ce contrat, de droit anglais, est diffusé en France dans le cadre des directives européennes de libre prestation de service, avec l'appui de CGNU France.

Il donne accès, outre les classiques fonds profilés, à un support, «CGNU Valeur Plus», investi à 75% en actions, et géré en Grande-Bretagne.

Moyennant un investissement de 8 ans au moins (prorogeable par période de 5 ans), l'investisseur bénéficie de taux garantis annoncés successivement, et d'un bonus (voir tableau ci-contre). Ce bonus est fonction de la performance réelle du fonds (au moins 90% de celle-ci), et attribué en fonction de l'année de versement.

Avant le terme prévu, les capitaux

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Taux successivement annoncés	7,25%	7,25%	7,25%	6,25%	6,25%	6%
	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Bonus au 01/01/2001	50%	35%	20%	15%	-	-

restent disponibles (rachat ou arbitrage) et bénéficient des taux annoncés et des bonus en vigueur, sauf si la situation des marchés boursiers était telle que des retraits massifs pourraient compromettre la stabilité du portefeuille.

Dans ce cas (en fait, un krach boursier), le retrait aurait lieu en prenant la valorisation effective du portefeuille, qui pourrait dégager des pertes. Cette procédure, si elle est en cours, est annoncée avant tout rachat, et laisse toute latitude pour y renoncer et, par exemple, lui substituer une avance.

En tout état de cause, les taux annoncés et les bonus sont garantis en cas de décès, quelle que soit sa date de survenance.

Ainsi, 100.000F investis sur ce fonds au 01/01/1997 sont devenus 175.300F au 01/01/2001, soit un rendement net annuel de 15,1%, obtenu sans prendre de risque sur le capital.

Ce système de capitalisation existe depuis de nombreuses années en Grande-Bretagne, il est basé sur une gestion «en bon père de famille» de fonds actions, l'application du bonus permettant de profiter des performances réelles du portefeuille.

Ce placement est parfaitement adapté aux personnes désireuses de profiter de la croissance des marchés actions, sans pour autant

avoir le souci des évolutions irrégulières de la bourse. Il constitue un intermédiaire entre les contrats en francs, et les contrats multisupports investis en actions.

Il est tout particulièrement adapté aux personnes réalisant une acquisition immobilière à crédit nécessitant le nantissement d'un contrat d'assurance-vie. En effet, la garantie en capital et les taux annoncés sont de nature à tranquiliser la banque prêteuse, sans pour autant priver l'investisseur des performances du marché actions.

Renvoyez-nous le bulletin contact pour toute information complémentaire.

CONÇU ET RÉALISÉ PAR

G R O U P E

TANGUY

I N A N C E S

ESTION DE PATRIMOINE

www.tanguyfinances.fr

email: courrier@tanguyfinances.fr

Rennes:
16, rue de la Monnaie
BP 246
35005 Rennes Cedex
Tel : 02.99.78.19.19-Fax : 02.99.79.58.63

Nantes:
2, place Delorme
44000 Nantes
Tel : 02.40.20.28.29-Fax : 02.40.08.24.12