

DECEMBRE 2017  
n°267

### SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Investissez  
en immobilier  
commercial dans le  
monde entier**

Page 3 :

**Bénéficiez de 38 % de  
réduction d'impôt en  
investissant dans un  
FIP Outre-mer**

Page 4 :

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## INVESTISSEZ EN IMMOBILIER COMMERCIAL DANS LE MONDE ENTIER

**P**roposer un produit d'épargne offrant un rendement de 6 % avec une appréciation mesurée et régulière du capital tel était l'objectif de la société de gestion CORUM AM lors du lancement en 2012 de la SCPI CORUM CONVICTIONS. Pour ce faire, cette SCPI s'appuie sur une double spécificité : des investissements situés en zone euro et une thématique d'investissement opportuniste autorisant une gestion active du patrimoine immobilier en fonction des différents cycles. L'objectif de performance a été atteint puisque, depuis sa création, CORUM CONVICTIONS, rebaptisée CORUM en 2016, a servi des rendements annuels compris entre 6 % et 6,45 % avec une progression de la valeur de la part de 1 % l'an en moyenne.

La capitalisation actuelle de CORUM ressort à 1,1 milliard d'euros, preuve du beau succès de cette SCPI créée il y a moins de 6 ans. A ce jour, le patrimoine est composé de 75 immeubles donnés en location à 128 locataires. Sur le plan géographique, les locaux sont situés aux Pays-Bas (35 %), en France (18 %), en Allemagne (16 %), en Espagne (10 %), en Italie (8 %), au Portugal (4 %), en Belgique et en Irlande (3 %), en Estonie (2 %) et en Slovaquie (1%). Sa répartition sectorielle est la suivante : Bureaux (52 %), Locaux commerciaux (16 %), Locaux d'activités (12 %), Hôtels (12 %), Plateforme logistique (6 %) et Santé (2 %).

Outre sa gestion différenciante, CORUM fait aussi preuve d'une grande innovation pour s'adapter aux besoins des épargnants. En effet, les distributions des loyers sont mensuelles, les dividendes peuvent faire l'objet d'un réinvestissement automatique et les parts peuvent être acquises au fil du temps via un versement régulier (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) à partir de 50 €.

En 2017, CORUM AM a lancé la **SCPI CORUM XL en vue de réaliser des investissements au niveau mondial. L'objectif de rendement délivré par la société de gestion est très ambitieux puisqu'il ressort à 10 % l'an en moyenne sur les 10 prochaines années**, à savoir 5 % l'an au titre du rendement + 5 % l'an en moyenne au titre des plus-values. Ces dernières ont un double moteur : les revalorisations des immeubles et les gains sur les devises. En contrepartie, le risque associé est bien évidemment supérieur à celui de CORUM. Dans les faits, les 30 premiers millions d'euros d'investissements seront opérés en zone euro (hors France) afin de créer un socle solide. Les 30 millions suivants seront investis dans toute l'Europe. Dans ce cas, des investissements sur le Royaume Uni, la Suisse et Monaco sont envisageables. Au-delà de 60 millions d'euros, les acquisitions seront étendues à tous les continents.

Bien évidemment, les gérants de CORUM XL conservent le processus d'investissement qui a fait le succès de CORUM en prêtant une attention toute particulière à la combinaison des 4 facteurs clés suivants : la profondeur du marché locatif, le dynamisme de la zone géographique, la qualité du locataire et la durée du bail.

Outre l'attrait d'une très forte diversification géographique permettant des investissements dans des pays où les valorisations sont raisonnables, **CORUM XL offre**

**un intérêt particulier sur le plan fiscal** puisque l'imposition des loyers est effectuée à la source. En effet, en fonction des conventions fiscales internationales, l'impôt est acquitté dans les pays où se situent les immeubles. Afin d'éviter une double imposition, les revenus étrangers peuvent être imposés en France et bénéficient alors d'un crédit d'impôt équivalent au montant de l'impôt français ou bien être non imposés en France.

**Ce traitement fiscal se révèle être particulièrement avantageux pour l'épargnant français puisque, dans ce cas, la taxation des revenus fonciers échappe aux prélèvements sociaux et, par le biais du crédit d'impôt, les revenus se trouvent, au final, faiblement imposés.** Afin de bien appréhender ces subtilités fiscales, prenons l'exemple d'un immeuble générant 10 000 € de loyers nets. Si l'immeuble est situé en France, les 10 000 € de loyers seront réduits à 5 484 € pour un contribuable imposé au taux marginal de 30 % et 4 459 € pour un contribuable imposé au taux marginal de 41 %. Si les 10 000 € de loyers proviennent d'un immeuble situé en Allemagne, compte tenu du prélèvement à la source de 1 583 € et du mécanisme du crédit d'impôt, le solde disponible entre les mains de l'épargnant français ressortira à 7 391 € s'il est imposé à 30 % et 7 062 € si sa tranche est de 41 %. En résumé, l'immeuble allemand va donc permettre de dégager un revenu net supérieur de 35 % pour un contribuable imposé à 30 % et 58 % pour un contribuable imposé à 41 %.

**A rendement brut équivalent, la composition internationale du patrimoine de CORUM XL permet de bénéficier d'un rendement net d'impôt plus favorable qu'une SCPI composée d'immeubles situés en France. Sachant que les immeubles acquis hors de France offrent une rentabilité brute supérieure aux immeubles français, le rendement net d'impôt de CORUM XL sera nécessairement supérieur à celui d'une SCPI dont les acquisitions sont limitées à la France.**

Créée depuis quelques mois seulement, CORUM XL a nécessairement une capitalisation faible. Celle-ci ressort à 26 millions d'euros répartis sur 3 biens : un immeuble de bureaux situé aux Pays-Bas, un local d'activité en Irlande et un local commercial en Allemagne. Bien évidemment, la capitalisation va rapidement s'apprécier pour dépasser le cap des 100 millions d'euros d'ici quelques mois.

Comme pour tout bien immobilier, les parts de CORUM XL peuvent être acquises au comptant, à crédit, en pleine propriété ou en démembrement. **Dans un but de préparation de revenus complémentaires futurs, l'acquisition des parts de SCPI via un démembrement temporaire de propriété est pertinent.** Le principe consiste à partager la propriété, durant une période préalablement définie au moment de la souscription, entre un usufruitier et un nu-propiétaire. Par convention, l'usufruitier percevra l'ensemble des loyers versés sur la durée convenue et, au terme de cette période, le nu-propiétaire récupérera l'usufruit sans frais ni formalité pour devenir plein propriétaire. Le montant à payer par le nu-propiétaire est fonction de la durée du démembrement et de la rentabilité de la SCPI. Dans le cas de CORUM XL, il va varier de 88 % pour un démembrement sur une durée de 3 ans à 56 % pour un démembrement sur 20 ans. Si le démembrement porte sur 5 ans, compte tenu d'une répartition de 81 % à la charge du nu-propiétaire et de 19 % à la charge de l'usufruitier, il en ressort que le nu-propiétaire devra déboursier 149,85 € pour acquérir une part de 185 € en contrepartie de l'abandon des loyers sur 60 mois. Les taux pour le nu-propiétaire sont fixés à 74 % pour un démembrement sur 7 ans et 65 % pour un démembrement sur 10 ans.

Afin de mesurer pleinement les bienfaits de ce mécanisme, prenons l'exemple d'une acquisition de 500 parts de CORUM XL. Le prix de la part étant fixé à 185 €, il en résulte une acquisition globale en pleine propriété de 92 500 €. Si cette acquisition est démembrée sur une durée de 5 ans, l'usufruitier va décaisser 19 % de la valeur globale des parts, soit 17 575 € pour percevoir les loyers annuels fixés à 4 625 €. Sur la période de 5 ans, l'usufruitier aura donc perçu 23 125 €, ce qui correspond à un gain global de 32 % avant fiscalité. Après prise en compte de la fiscalité, même si elle est moindre puisque les immeubles sont situés hors de France, cette opération ne sera pas rentable pour une personne physique sauf à disposer d'un déficit foncier. En conséquence, l'acquisition d'usufruit n'est pertinente que pour les sociétés imposées à l'Impôt sur les Sociétés (IS) puisqu'elles peuvent, par le biais de l'amortissement, limiter l'imposition. Le nu-propiétaire aura, quant à lui, décaissé 74 925 €. Durant les 5 premières années, il n'aura perçu aucun revenu et n'aura acquitté aucun impôt ni prélèvements sociaux. A l'issue du démembrement, le nu-propiétaire récupérera, sans frais ni formalité, la pleine propriété des parts de SCPI et percevra les loyers. Pour le nu-propiétaire, en l'absence de modification du prix de la part, le bilan est le suivant : décaissement de 74 925 € pour disposer, au terme de 5 ans, d'un capital d'une valeur de 92 500 € qui génère un loyer annuel de 4 625 €. Le rendement annuel moyen de cette acquisition ressort à 4,30 %. En résumé, l'intérêt de recourir à la nue-propiété est triple :

- Il permet d'éviter toute fiscalisation des revenus durant la phase où l'épargnant n'en a pas besoin.
- Il procure un effet de levier grâce à l'acquisition d'un nombre de parts supérieur à celui d'une acquisition en pleine propriété. Par exemple, pour un débours de 74 925 €, il est possible d'acquérir 405 parts de CORUM XL en pleine propriété ou 500 parts démembrées sur 5 ans ou 614 parts démembrées sur 10 ans ou 723 parts démembrées sur 20 ans.
- Il exonère le nu-propiétaire d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) durant toute la période du démembrement puisque c'est à l'usufruitier qu'incombe de déclarer la totalité des parts. Selon les cas, le nu-propiétaire va donc éviter de franchir le seuil d'imposition à l'IFI fixé à 1,3 M€ ou opérer un gain IFI fonction de sa tranche d'imposition compris entre 0,70 % et 1,50 % du montant de l'investissement.

En résumé, CORUM XL réunit tous les critères pour figurer parmi notre sélection de SCPI. En revanche, compte tenu de sa spécificité, elle est plus risquée car sensible au risque de change. De ce fait, elle n'est pas à privilégier pour une première acquisition et doit être réservée, à titre de diversification, aux épargnants possédant déjà un patrimoine SCPI. En revanche, la SCPI CORUM est adaptée à une première acquisition. N'hésitez pas à nous solliciter pour de plus amples explications.

## BENEFICIEZ DE 38 % DE REDUCTION D'IMPOT EN INVESTISSANT DANS UN FIP OUTRE-MER

**S**i vous faites partis de nos fidèles lecteurs, vous avez eu l'occasion de constater que nous ne sommes pas partisans des FCPI et des FIP dans le cadre d'une défiscalisation à l'impôt sur le revenu. En effet, nous estimons que les risques de pertes en capital sont trop importants au regard du gain fiscal limité à 18 % du montant de l'investissement. En revanche, dans le cadre de l'ISF pour les années précédentes ou l'IFI pour cette année, grâce au taux de 50 % de réduction d'impôt, l'investissement est rentable. **Pour rappel, si vous êtes soumis à l'IFI, vous avez jusqu'au 31 décembre 2017 pour investir dans un FIP ou FCPI et bénéficier d'une réduction IFI à hauteur de 50 % des sommes versées.** Ainsi, un versement de 10 000 € permet de bénéficier d'une réduction IFI de 5 000 €. Nous disposons d'une offre spécifique FIP et FCPI IFI que nous pouvons vous communiquer sur simple demande. N'hésitez pas à nous interroger.

Outre les taux de réduction d'impôt de 18 % et 50 %, le Code Général des Impôts prévoit également un taux de 38 % qui concerne une catégorie de FIP spécifique, telle que les FIP Corse. En dépit de ce taux attrayant, nous n'avons jamais préconisé ce type de solutions dans la mesure où nous estimons le marché des PME corses trop restreint pour espérer des plus-values. En effet, les sommes collectées sont démesurées au regard des besoins des entreprises corses d'où des valorisations trop élevées à l'achat et d'inévitables moins-values à venir !

**Depuis le 14 février 2017, une nouvelle zone géographique bénéficie du taux de réduction d'impôt de 38 %, à savoir les territoires d'Outre-Mer.** Pour mémoire, avant cette date, les FIP Outre-Mer étaient réservés aux seuls résidents d'Outre-Mer. Sachant que cette zone est désormais accessible à l'ensemble des épargnants français, il nous a semblé pertinent de s'y intéresser.

A l'inverse de la Corse, ce territoire est vaste avec 2,6 millions d'habitants et dynamique avec un taux de création d'entreprises plus élevé qu'en France métropolitaine. Le PIB de cette zone se monte à près de 53 milliards d'euros. Autrement dit, la profondeur de ce marché nous semble suffisante pour espérer réaliser des investissements assortis de plus-values.

Dans ces conditions, nous avons étudié l'offre présente sur cette thématique et notre choix s'est porté sur le **FIP OUTRE-MER INTER INVEST N°1** pour les raisons suivantes :

- Le savoir-faire de l'équipe de gestion. INTER INVEST est, en effet, un acteur incontournable dans le financement des sociétés avec 17 000 entreprises financées depuis 1991 et 1,46 milliard d'euros sous gestion. INTER INVEST est également réputée pour ses opérations Girardin industriel assorties de garanties de bonne fin fiscale et financière.
- La forte diversification tant géographique que sectorielle. Le FIP OUTRE-MER INTER INVEST N°1 couvrira l'ensemble des départements d'Outre-Mer (Guadeloupe, Réunion, Mayotte, Guyane, Martinique) et collectivités (St Barthélemy, St Martin, St Pierre et Miquelon, Nouvelle Calédonie, Polynésie et Wallis et Futuna). L'approche de ce FIP est volontairement multi sectorielle afin d'obtenir une forte diversification. Ainsi, les secteurs du BTP, du transport, de l'agriculture, de l'énergie, de l'industrie, de la pêche, du tourisme, de l'artisanat et de la distribution sont éligibles à ce FIP.
- Un juste équilibre entre le risque et la performance. L'objectif de ce FIP est d'investir 90 % en entreprises d'Outre-Mer et les 10 % restants seront placés sur des supports monétaires. Afin de limiter les risques, 50 % de l'actif sera investi en obligations convertibles.

**Les souscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 décembre 2017 et sont accessibles à partir de 1 000 €.** Le montant maximum est fixé à 24 000 € pour un couple et 12 000 € pour une personne seule. De ce fait, la réduction d'impôt maximum ressort à 9 120 € pour un couple et 4 560 € pour une personne seule. Ces réductions d'impôt entrent dans le plafond global des niches fiscales de 10 000 €. Enfin, **la durée de blocage des capitaux est au minimum de 6 ans soit jusqu'au 31 décembre 2023.** Même si ce FIP a pour objectif d'être remboursé à cette date, la société de gestion peut prolonger la durée d'une année supplémentaire sans toutefois dépasser 3 années. A la sortie, les plus-values seront exonérées d'impôt sur le revenu mais subiront néanmoins les prélèvements sociaux.

En résumé, la souscription du FIP Outre-Mer Inter Invest N°1 permet d'allier investissement dans les PME et réduction d'impôt. Compte tenu de l'avantage fiscal de 38 %, il suffit d'un retour sur investissement limité à 62 % du versement initial pour équilibrer l'opération. Si le retour ressort à 80 %, ce qui correspond à une perte en capital de 20 %, le rendement sera de 4,05 % en moyenne par an. Si le retour est équivalent à 100 % de la somme initialement versée, le rendement sera alors de 7,75 % l'an en moyenne et il ressortira à 10,85 % l'an pour un retour de 120 %. Un rendement annuel moyen de 15 % serait atteint si le retour était de 152 %.

Si l'ouverture du FIP Outre-Mer à l'ensemble des épargnants est bénéfique cela ne vient toutefois pas bouleverser notre préconisation en matière de défiscalisation d'impôt sur le revenu. A notre sens, les opérations Girardin industriel avec garantie de bonne fin fiscale et financière demeurent la meilleure solution car elles offrent un rendement connu et garanti dès la souscription ainsi que la possibilité de déduire jusqu'à 60 000 € de ses impôts chaque année. Mais si vous ne partagez pas notre avis sur les opérations Girardin, le FIP OUTRE-MER INTER INVEST N°1 est très certainement un excellent choix.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 novembre 2017

<b>Marchés des Actions</b>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	5 372,79	-2,37%	10,50%	22,38%	51,04%
PARIS (CAC Mid&Small)	14 323,05	-0,79%	20,89%	54,81%	114,06%
PARIS (CAC All-Tradable)	4 214,71	-2,07%	11,82%	25,49%	57,82%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 569,93	-2,83%	8,49%	9,81%	38,62%
NEW YORK (Dow Jones)	24 272,35	3,83%	22,82%	36,15%	86,34%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	6 873,97	2,17%	27,69%	43,46%	128,35%
FRANCFORT (Dax Xetra)	13 023,98	-1,55%	13,44%	30,48%	75,87%
LONDRES (FTSE 100)	7 326,67	-2,22%	2,57%	8,99%	24,88%
TOKYO (Nikkei 225)	22 724,96	3,24%	18,89%	30,16%	140,58%
MONDE (Msci World) en Euros	182,13	-0,56%	5,99%	24,10%	65,74%

<b>Taux d'intérêt</b>	jour le jour	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	-0,36%	-0,57%	-0,19%	0,56%	1,27%
ETATS-UNIS	1,21%	1,80%	2,11%	2,39%	2,74%
ROYAUME-UNI	0,66%	0,66%	0,90%	1,38%	1,84%
JAPON	-0,03%	-0,14%	-0,11%	0,03%	0,56%

<b>Or et Devises</b>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	34 800 €	-1,39%	-1,56%	15,23%	-17,92%
NAPOLEON	205,00 €	-0,39%	-3,03%	13,26%	-20,23%
EURO / DOLLAR	\$ 1,1907	2,15%	13,07%	-4,38%	-8,27%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8806	0,39%	3,07%	10,67%	8,62%
EURO / 100 YENS	¥ 134,00	1,15%	8,95%	-9,15%	25,19%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,1712	0,75%	9,24%	-2,58%	-2,80%

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 novembre 2017

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 267,83 milliards d'euros au 3ème trimestre 2017
DEFICIT PUBLIC 2016	75,8 milliards d'euros soit 3,4 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2017	2 231,7 milliards d'euros soit 99,2 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,50 % au 2ème trimestre 2017
PRODUCTION INDUSTRIELLE	+ 0,60 % en septembre 2017
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 1,90 % en octobre 2017
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 269 euros par mois à compter du 01/01/2017
SMIC (BRUT)	9,76 € au 01/01/2017 soit 1 480,27 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 1,10 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 1,48 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 0,90 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	9,70 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@magellanconseil.fr](mailto:magellanconseil@magellanconseil.fr) - [www.magellanconseil.fr](http://www.magellanconseil.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311

Référéncée à l'ORIAS sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier, Courtier d'assurance, Courtier en opérations de banque et en services de paiement

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle N° 2032 T) - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF - Carte de démarchage financier N° 2050880203VB

Garantie financière et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152)