

INVESTIR AVEC CRYSTAL FINANCE

Premier trimestre 2021

DIVERSIFIEZ-VOUS

EN TEMPS DE CRISES FINANCIÈRE, BOURSIÈRE OU ÉCONOMIQUE, DE CONFLITS MILITAIRES OU, COMME C'EST LE CAS DEPUIS FÉVRIER 2020 AVEC LA CRISE SANITAIRE DUE AU CORONAVIRUS, VOUS REMARQUEREZ QUE DEUX CAMPS D'ANALYSTES S'OPPOSENT DIAMÉTRALEMENT. LES UNS ESTIMENT QUE L'IMPACT EST À VENIR. LES AUTRES SONT PLUTÔT EUPHORIQUES, DISTINGUANT LA LUMIÈRE AU BOUT DU TUNNEL ET PENSANT QUE LE PLUS DUR EST PASSÉ. DANS CE CONTEXTE INCERTAIN, MIEUX VAUT AVOIR UN BON CONSEILLER. LE POINT AVEC CRYSTAL FINANCE.

Un article issu de plusieurs sources, dont Parlons finance, analyses économiques et financières de CRYSTAL FINANCE, rédigé avec Françoise Syx, directrice régionale Polynésie française

Si vous lisez la presse généraliste et même certains titres spécialisés dans la finance et l'investissement, vous remarquerez qu'il existe peu de vision commune : les uns sont durablement effrayés et d'une prudence exagérée, en raison d'un virus qui ne passe pas, de ses variants menaçants, d'une dette colossale qui s'accumule sur les Etats et les entreprises. Ce sont souvent les mêmes qui avaient parié sur une sortie de crise rapide de la pandémie à la fin de l'année 2020. Les autres sont plutôt euphoriques, estimant qu'on est proches de la sortie de crise grâce aux vaccins, que les plans de relance, souvent accompagnés des mesures inédites, soutiennent les économies et que, finalement, il suffit de regarder les indices boursiers pour se convaincre que tout va bien. Pour les petits épargnants que nous sommes, ce manque clair de direction est plutôt déstabilisant. Or, quand on ne sait plus à quel saint se vouer, mieux vaut avoir un bon conseiller qui, lui, connaît les fondamentaux, fait reposer ses analyses sur celles de dizaines de collègues spécialisés et, surtout, propose des offres diversifiées, complémentaires, au risque maîtrisé (ou du moins mesuré), selon votre profil. Un accompagnement essentiel en ces temps d'incertitude, où tout va très vite (trop vite parfois).



© CRYSTAL - GREG LE BACON



DEPUIS 1992, LE GROUPE CRYSTAL S'EST SPÉCIALISÉ DANS LE CONSEIL ET LA DISTRIBUTION DE SOLUTIONS PATRIMONIALES. LES ASSOCIÉS FONDATEURS, BRUNO NARCHAL, ET YVES MARTIN AVAIENT FOURBI LEURS ARMES (OU PLUTÔT LEURS CONSEILS) AUPRÈS DES FRANÇAIS EXPATRIÉS. PETIT À PETIT, ILS ONT ÉLARGI LEUR EXPERTISE, ET PAR VOIE DE CONSÉQUENCE, LEUR OFFRE, AUPRÈS DU PLUS GRAND NOMBRE : À DESTINATION DE TOUTES LES CLIENTÈLES.



Regard sur l'actualité et des suggestions de produits adaptés à la situation, avec Crystal Finance.

Les bourses ont vécu une année prospère en 2019, bien qu'elles aient accusé le coup de la pandémie en 2020. Elles dansent sur un pied plus incertain en ce début d'année 2021. Les assurances-vie affichent une rentabilité plus faible. Les investissements prometteurs en résidences secondaires pour du Airbnb sont devenus une charge. Bref, vous êtes nombreux à vous demander sur quel support vous devez investir ou placer vos économies. Vous avez des enfants à charge ? Le plus grand qui doit partir faire ses études ? Vous remboursez un emprunt long terme pour votre résidence principale ? Vous approchez de la retraite ? Evitez de chercher sur internet quelles solutions miracles de placement vous pourrez trouver. Vous y trouverez tout et son contraire.

CRYPTOMONNAIES OU TERRES RARES

Les uns vous inviteront à vous détourner de l'immobilier et des fonds euros des assurances-vie pour investir dans les cryptomonnaies ou les terres rares. Or, ce ne sont pas des investissements, mais des instruments de spéculation, qui peuvent vous enrichir, comme vous mettre sur la paille, avec la même facilité. Parier vos économies sur l'extraction de minerais ou terres rares est aussi rassurant que de partir faire fortune à Las Vegas. Quant aux cryptomonnaies, qui font régulièrement la Une de l'actualité, elles deviendront sans doute de réels instruments d'échange et de paiement (Tesla va d'ailleurs autoriser le paiement de ses voi-

**EN PÉRIODE DE CRISE,
N'ÉCOUTEZ PAS
LES AYATOLLAH DES
BONNES AFFAIRES, ELLES
N'EXISTENT QUE DANS
LEURS ARNAQUES.**

CI-DESSUS : graphique de l'indice CAC 40 sur 3 mois. Les valeurs boursières se sont fièrement redressées ces derniers mois. Le marché a confiance dans les mesures de soutien à l'économie. Il n'en demeure pas moins que cet investissement est risqué, qu'il faut choisir et diversifier ses valeurs avec soin. Les dividendes des actions des grandes entreprises sont également à prendre en compte.

tures en bitcoin avant la fin du premier semestre 2021). Mais en attendant qu'une régulation existe sur les marchés ou à moins que vous ne

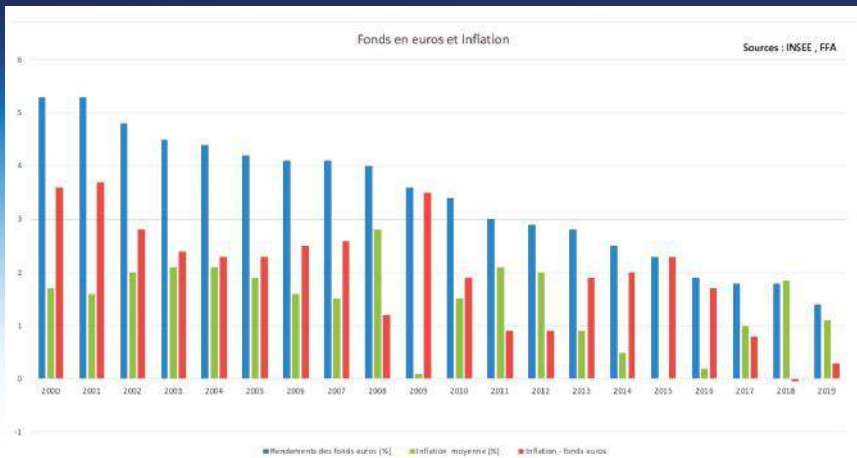
soyez un investisseur averti (autrement dit un pro ou que vous avez le nez sur votre écran d'ordinateur en permanence), passez pour l'instant votre chemin.

BOURSE DES VALEURS NUMÉRIQUES

Certains vous inviteront à investir sans retenue sur les valeurs numériques : il est vrai que même au plus fort de la crise sanitaire en 2020, les majors que sont Google, Amazon, Facebook, Apple ou Microsoft (surnommées GAFAM) ont participé à battre tous les records du Nasdaq (progression de plus de 50% l'année dernière).

DIVIDENDES

Les dividendes des actions sont eux-aussi restés élevés, malgré une baisse modérée en 2020, ne délaissez pas des valeurs historiques réputées pour bien rémunérer leurs actionnaires. ...



Ci-DESSUS : ce graphique présentant les performances des fonds euros. La baisse est constante, depuis l'année 2000. Cependant, le rendement réel, c'est-à-dire net d'inflation, n'a pas connu la même tendance. Cela reste un placement avisé.

... DESTINATIONS LOINTAINES

D'autres articles vont vous inviter à placer votre patrimoine dans des destinations lointaines : une villa sur l'île Maurice, au Viêt-Nam ou en Thaïlande, un bien défiscalisé au Luxembourg, un appartement à louer à Lisbonne ou Barcelone. Choisissez bien votre destination et n'écoutez pas les faux prophètes qui vous promettent des rendements à deux chiffres. Cela ne signifie pas que des opportunités n'existent pas. Un bien ancien, sur Lisbonne, Barcelone, rafraîchi et loué, peut rapporter jusqu'à 8 ou 9% de rentabilité brute. Un appartement dans un programme neuf proposera un rendement garanti d'environ 4% par an. C'est déjà très bien.

CONTAINERS À MIRAGES

Les plus-values pharaoniques n'ont cours que dans les arnaques, qui se multiplient et qui nécessitent votre vigilance. Les pages internet des arnaqueurs financiers sont fort bien construites, les documents séduisants, les faux témoignages convaincants. Partagez toujours ces informations avec votre conseiller, fiscal, bancaire, en gestion de patrimoine, pour que votre investissement ne soit pas, au final, un mirage. Vérifiez toujours auprès d'eux les données avant d'investir. Ainsi, si l'on vous propose des offres de

placement dans des containers hautement rentables et sans risque, éteignez votre ordinateur et « spammez » votre interlocuteur. Car cela n'existe pas, comme il n'existe aucun rendement élevé sans risque élevé.

ASSURANCES-VIE

Vous lirez partout que les assurances-vie ont perdu de leur intérêt. Certes, les rendements sont en baisse en 2020, mais les choix avisés (frais d'entrée, fonds en euros) vous permettent, à risques mesurés, de bonnes rentabilités. Là encore, votre conseiller saura vous orienter, en fonction de votre profil,

- d'investir dans un fonds dont le rendement reste attractif (moyenne de 2% en 2020, année de crise),
- d'investir en unités de comptes (OPCVM), autrement dit dans les actions boursières, si vous choisissez un contrat multi-supports,
- d'investir aussi dans la pierre via les SCPI (toujours avec un contrat multi-supports),
- de préparer votre retraite en effectuant des versements programmés pendant quelques années puis en retirant votre capital à la retraite (sous forme de rente ou d'un seul versement).

Il reste la pierre, bien entendu, le refuge des investisseurs avisés, placement par excellence pour sécuriser une stratégie patrimoniale. De nombreuses options existent. Nous vous en présentons une, originale, dans la double page suivante.

NOTE DE L'ÉDITEUR : NOUS RAPPELONS QUE VOUS SEULS, EN TANT QU'INVESTISSEURS, ÊTES HABILITÉS À JUGER DE L'OPPORTUNITÉ DE VOS PLACEMENTS.

Mettez votre patrimoine au service de vos projets...



Financez les études de vos enfants - Protégez votre famille
Préparez votre retraite - Transmettez votre patrimoine...

www.crystal-finance.com
T (689) 40 501 200

 **CRYSTAL FINANCE**

IMMOBILIER & CRÉDIT - RETRAITE - PRÉVOYANCE - PLACEMENTS FINANCIERS





Colocatère

UN PLACEMENT SEREIN

Nous avons déjà présenté dans les pages du magazine différentes solutions que CRYSTAL FINANCE propose, en fonction de votre profil et des offres de ses partenaires ou des opportunités de placements.

Dans ce numéro, nous vous proposons une solution, présentée au fenua il y a quelques semaines lors d'un webinar (virus oblige) organisé par CRYSTAL FINANCE : la colocation autrement, avec Colocatère.



Quand une crise menace ou perdure, les deux principaux placements refuge préférés des investisseurs avisés sont l'or et la pierre, afin de sécuriser une stratégie d'investissement ou son patrimoine. Nous évoquerons le dossier or dans un prochain numéro.

Quant à la pierre, quelle « pierre » ?

Nous avons déjà présenté dans les pages du magazine des solutions que Crystal Finance propose en fonction de votre profil :

- la « pierre papier », autrement dit les SCPI de rendement (Investir à Tahiti 02)
- le déficit foncier (Investir à Tahiti 03)
- la nue-propriété (Investir à Tahiti 01)

Quant à l'investissement locatif direct, il peut être épuisant (entretien, travaux, charges, locataire...). Pas avec cette solution, présentée au fenua il y a quelques semaines lors d'un webinar (virus oblige) organisé par Crystal Finance : la colocation autrement, avec Colocatère.

Vous connaissez peut-être les investissements en LMNP (loueur en meublé non professionnel) en résidence étudiante ? Investisseurs, vous achetez une chambre qui sera louée à l'année à un étudiant, sur Lille, Paris, Marseille, Bordeaux, Lyon... des villes universitaires réputées pour la qualité de leurs enseignements comme pour leurs pénuries de logements. Dans ce cas de figure, le gestionnaire de la résidence est votre interlocuteur : signature du bail, loyers garantis, rendement attractif de 4 ou 4,5% annuels, en rentabilité nette de charges, cadre fiscal avantageux avec impôts presque inexistantes.

Colocatère est proche de ce système, mais son histoire et son fonctionnement sont plus originaux. Idéal quand on cherche à diversifier la fructification de son patrimoine. Le concept de ses fondateurs est né en 2008, quand ils effectuèrent des travaux importants dans leur bien, à la demande de leurs locataires.



Leurs « 2 chambres » devinrent un « 3 chambres », les locataires furent satisfaits et l'idée de transformer des biens pour les louer est né à ce moment-là.

La société fut structurée en 2011 en se spécialisant à la fois dans l'investissement haut de gamme (fort à-propos, quand les statistiques prouvent que les locataires sont prêts à payer plus pour des « éléments de confort supplémentaires »), tout en se tournant vers une clientèle rassurante : les actifs, salariés, entrepreneurs, qui souhaitent louer un bien proche de leur travail, tout en respectant un budget limité.

L'offre d'hébergement est packagée : le bien lui-même est haut de gamme, meublé avec goût et qualité ; le locataire n'a qu'un seul interlocuteur, le coût de sa location comprend tous les services répondant à ses besoins, y compris l'accès à internet et l'électricité. Idéal dans notre société où la mobilité, la réactivité, la proximité et les liens sociaux reflètent une tendance forte chez les jeunes actifs.

Le niveau de loyer proposé est de 30% à 40% supérieur à une location classique. C'est un des leviers de la colocation.

Dix ans après sa création, le groupe **Colocatère** compte 24 agences en métropole, avec près de 1800 chambres en gestion, 350 investisseurs, plus de 4000 locataires depuis 2011 et 29 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2020.

Dans ce système, très séduisant, quel intérêt pour un investisseur ? Celui de changer la destination d'un bien familial ou de choisir une nouvelle acquisition dans la zone géographique de votre choix et selon votre budget. **Colocatère** étudiera avant tout engagement la faisabilité du projet, l'intérêt du placement et la rentabilité escomptée : le budget d'acquisition et de rénovation sont comparés aux loyers attendus et doivent permettre un rendement attractif. Une fois ces préalables actés, l'agence se charge de faire transformer le bien, via une rénovation complète et maîtrisée, en colocation de standing. Une fois les travaux et l'aménagement achevés, **Colocatère** le fera commercialiser par son réseau d'agences.

Le ticket d'entrée est de 190 000 euros et la rentabilité nette constatée oscille, en fonction des zones géographiques et des biens, entre 3 et 6%.

Les conditions actuelles de crédit sont toujours très intéressantes. On ne sait pas si elles dureront, même si les analystes pensent que les taux directeurs resteront bas en 2021. Or, ces conditions permettent un effet de levier idéal pour construire ou enrichir son capital sur 10, 15 ou 20 ans, à des conditions d'emprunt plus que favorables. Profitez de cette situation pour investir dans ce type de placements par exemple.

Si vous souhaitez en savoir plus, contactez votre agence CRYSTAL FINANCE, partenaire et interlocuteur **Colocatère** en Polynésie française.

Surtout, n'oubliez pas cette recommandation que votre conseiller en patrimoine vous rappelle sans cesse : ne placez jamais toutes vos économies sur une seule valeur ou un seul secteur d'investissement. Diversifiez vos actifs, surtout en temps de crise ! Ce système peut faire partie de cette diversification.

RENDEZ-VOUS EN MAI PROCHAIN POUR UNE LECTURE ATTENTIVE DE L'ACTUALITÉ FINANCIÈRE À VENIR, AVEC LES ANALYSTES DE CRYSTAL FINANCE.