



# NB CONSEIL

Suivez-nous sur



Carte de Transaction n° CPI7401 2017 000019 605 - ORIAS n° 0905 2090 - CIF n° E003365

**OPTIMISATION PATRIMONIALE & FISCALE**  
**INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS & FINANCIERS**  
**ASSURANCES de PRETS, AUTO, HABITAT - PROTECTION SOCIALE - RETRAITE**

## LETTRE D'INFORMATIONS HIVER 2025

### **FISCALITE : Loi de Finance 2025... toujours le suspense...**

Elle n'est pas encore adoptée, nous n'en parlerons donc pas dans cette édition.

Ce vendredi 31 janvier, les parlementaires s'étaient enfin accordés sur une version finale du texte. Et après l'examen à l'Assemblée nationale de ce lundi 3 février, François Bayrou a utilisé l'article 49.3 de la Constitution pour la faire adopter sans vote.

Ce qui a débouché sur une motion de censure pour faire tomber de nouveau le gouvernement. Si cette motion de censure est rejetée, la loi de Finance sera alors considérée comme adoptée et le budget promulgué mi-février... et sinon ? Qui vivra verra...



Nicolas Bouzou  
économiste et essayiste

### **... ET UNE VISIOCONFERENCE POUR FAIRE LA PART DES CHOSES...**

Nous avons le plaisir de vous proposer une visioconférence gratuite sur le thème : Comment bien investir en 2025 ?

Lors de ce webinaire seront évoqués le contexte économique, l'évolution des taux de crédit, de l'immobilier et des niches fiscales, etc...

**Jeudi 6 février 2025 à 18h30** avec **NICOLAS BOUZOU**  
(économiste et éditorialiste)

Lien de connexion :

<https://app.livestorm.co/consultim-1/investir-demain-or-comment-bien-investir-dans-limmobilier-en-2025>



+33 6 81 50 97 69

[nadege.belville@nbconseil.net](mailto:nadege.belville@nbconseil.net)

**Gestion De Patrimoine Annecy NB Conseil**

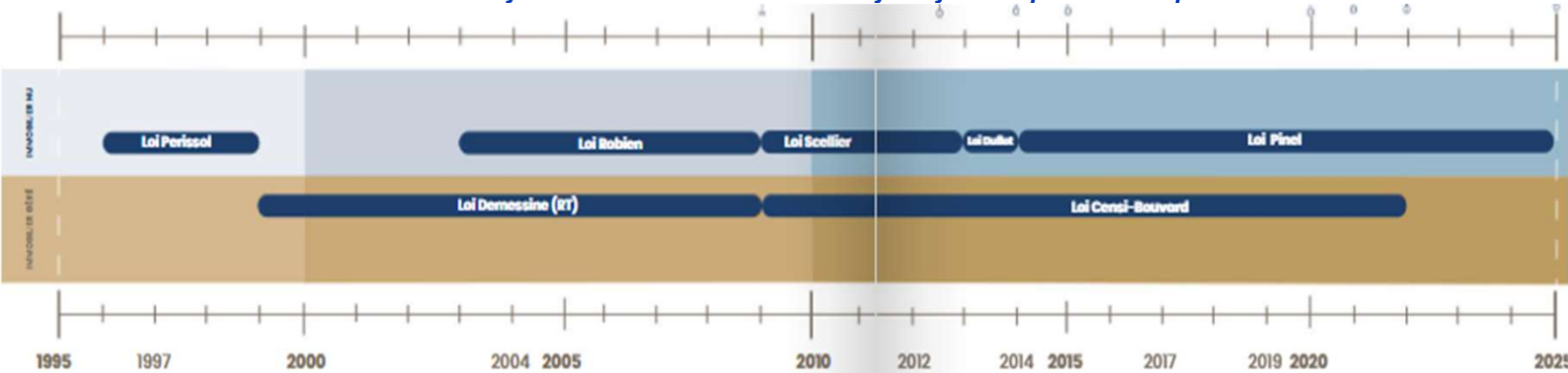
*GESTION DE PATRIMOINE ANNECY NB CONSEIL*

**PP Membre du Réseau de CGP Certifiés**  
**CGP Entrepreneurs. Adhérent des associations**  
**professionnelles ANACOFI et ANCDGP**



# IMMOBILIER : Clap de fin pour le PINEL, cap sur l'immobilier géré !

*2025 = Absence de loi fléchée vers l'immobilier locatif neuf... une première depuis 40 ans !*



La fin du dispositif Pinel marque un tournant majeur pour l'investissement locatif en France. Désormais les investisseurs doivent se tourner vers de nouvelles opportunités. Parmi celles-ci, l'immobilier géré se distingue comme une véritable alternative parfaitement adaptée au contexte actuel.

## **L'immobilier géré en réponse à des vraies tendances sociétales durables**

Vieillesse de la population, demande accrue de logements étudiants ou besoin de séjours courts et flexibles tant pour les affaires que pour le tourisme, l'immobilier géré répond à tous ces besoins très forts de logements.

## **L'immobilier géré, une solution patrimoniale stratégique et résiliente**

En effet, ce modèle repose sur l'acquisition d'un bien immobilier au sein d'une résidence services (Séniors dépendants ou autonomes, étudiants, tourisme) exploité par un exploitant spécialisé :

- **Un rendement stable et sécurisé** : les loyers sont payés par un exploitant selon les termes d'un bail commercial de longue durée, ce qui réduit les aléas locatifs
- **Une gestion simplifiée** : l'exploitant s'occupe de l'entretien, la gestion des locataires... soulageant ainsi l'investisseur des contraintes habituelles de la gestion locative
- **Une fiscalité avantageuse** : Grâce au statut de Loueur Meublé permettant de percevoir des revenus non fiscalisés.

## Nos coups de cœur

**LMNP GÉRÉ NEUF**

### CONVERGENCE

GRAND PARIS

LA SURPERFORMANCE À L'ÉTAT PUR !

Actable | Travaux en cours | Une exploitation Appart'City, leader de l'appart'hôtel en France

Rendement 4,6 % HT/HT\* triple net équivalent à 5 % brut

**RÉSIDENCE DE TOURISME**

**Odalys**

**RESORT**

**VAR**

**LES CHALETs**

*de l'Eyssina*

**RESORT**

**VAR**

**LES CHALETs**

*de l'Eyssina*

### Vars (05)

3 chalets intimistes au pied des pistes regroupant 34 appartements

Rendement de 4,20 % HT/HT\* triple net\*\* équivalent à 4,60 % brut

Possibilité d'occupation\*\*

GFA obtenue

**Arras (62)**

En hyper centre-ville d'Arras, dans le quartier le plus coté

VEFA d'un ancien couvent du 18<sup>e</sup> bénéficiant d'une réhabilitation lourde

Rendement de 4,10 % HT/ HT\* double net\*\* équivalent à 4,30 % brut

GFA obtenue

**LES JARDINS D'ARCADIE**

ARRAS (62)



**RÉSIDENCE SENIORS**

**LES JARDINS D'ARCADIE**



**Vous êtes plutôt en recherche de rentabilité ?**

**Alors une EHPAD ou une Résidence Séniors**

**serait à privilégier.**

**Ou vous disposez d'un petit budget ?**

**Alors une résidence Etudiante serait parfaite.**

**Ou plutôt une résidence de Tourisme pour vous faire plaisir à la mer ou à la montagne ?**

**Contactez-nous pour nous faire part de vos souhaits d'investissements !**

PLACEMENTS : différences entre fonds obligataire daté et fonds obligataire ouvert

Un fonds obligataire est un fonds d'investissement collectif investi dans des obligations. Ces fonds sont gérés par des sociétés de gestion et permettent aux investisseurs de détenir un portefeuille diversifié d'obligations. Ils offrent des revenus réguliers sous forme d'intérêts (coupons) qui peuvent être redistribués ou réinvestis. Ils sont moins risqués que les actions, mais comportent néanmoins un risque de taux (Si les taux montent, la valeur des obligations en portefeuille baisse) et risque de crédit (une entreprise peut ne pas rembourser sa dette)

|                         | Fonds obligataire daté                                                                                                                                           | Fonds obligataire ouvert                                                                                                                                             |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Durée                   | Définie à l'avance (par exemple 2028)                                                                                                                            | Pas de date de clôture (vous entrez et sortez quand vous voulez                                                                                                      |
| Gestion                 | Passive                                                                                                                                                          | Active                                                                                                                                                               |
| Visibilité du rendement | Elevée : on connaît les objectifs de rendement dès le départ avec une volatilité limitée                                                                         | Moyenne : exposé aux variations des taux d'intérêt et aux fluctuations des marchés obligataires.                                                                     |
| Flexibilité             | Faible : une fois investi, il est conseillé d'attendre la date d'échéance                                                                                        | Elevée : on peut entrer et sortir du fonds à tout moment                                                                                                             |
| Commentaires            | Parfait pour les investisseurs prudents qui souhaitent une visibilité sur le rendement et qui ont un horizon. Idéal dans un contexte de taux d'intérêts volatils | Si vous êtes disposés à prendre un peu plus de risques pour profiter des opportunités de marché. Convient pour une gestion à long terme et des versements programmés |

Zoom sur notre partenaire IVO Capital Partners :

Société de gestion française spécialisée sur les marchés obligataires émergents depuis 12 ans. Fondée en 2012, IVO Capital Partners gère plus de 1.6 milliard d'euros d'actifs à fin octobre 2024.



- **IVO EM Corporate Debt (ancien IVO Fixed Income) : LU1165644672**
  - a. Investissement dans les obligations d'entreprises émergentes : Concentration sur les obligations d'entreprises émergentes libellées en devises dures telles que l'USD, l'EUR, le GBP, etc.
  - b. Diversification et stabilité : Offre une diversification géographique et sectorielle pour les portefeuilles, tout en maintenant une bonne qualité de crédit des émetteurs.
- **IVO 2028 : FR001400BJT8**
  - a. Concentration sur le crédit émergent : Investissement à 100% dans des obligations d'entreprises émergentes, offrant ainsi une véritable diversification géographique et sectorielle.
  - b. Allocation de fonds datés : Adapté pour ceux qui ont besoin d'une stratégie claire avec une date de fin définie pour leurs investissements.

| FONDS                                    | IVO EM Corporate Debt | IVO 2028     |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Code ISIN (part R)                       | LU1165644672          | FR001400BJT8 |
| Encours (au 25/10)                       | 680 M€                | 140 M€       |
| Performance 2024 au 25/10 part R         | 10.1%                 | 8.3%         |
| Rendement du portefeuille en EUR (en \$) | 6.4% (8.2%)           | 5.2% (7%)    |
| Notation Moyenne                         | BB                    | BB           |
| Duration                                 | 3.4                   | 2.3          |
| SRI                                      | 3                     | 2            |
| Nombre de lignes                         | 142                   | 72           |
| Performance 2023 (part R)                | 8.4%                  | 9%           |

JURIDIQUE : Décès et déclarations fiscales pour les revenus et le patrimoine

En cas de décès il appartient aux héritiers de faire les déclarations d'impôts pour le compte du parent ou conjoint décédé

L'ANNEE DU DECES

- Déclaration de succession à déposer dans les 6 mois au centre des impôts duquel dépendait le défunt
- Le conjoint ou le partenaire de PACS du défunt doit signaler le changement dans un délai de 60 jours depuis son espace fiscal « Gérer mon prélèvement à la source »
- Penser à résilier ou modifier les RIB concernant les prélèvements automatiques sur l'espace fiscal « gérer mes contrats de prélèvements »



L'ANNEE SUIVANT LE DECES

- Si le défunt était célibataire, veuf ou divorcé, la déclaration de revenus est établie au nom des héritiers pour la période du 1<sup>er</sup> janvier à la date du décès.
- Si le défunt était marié ou pacsé, 1 déclaration est établie par le conjoint ou partenaire survivant, qui remplira par ailleurs aussi 1 déclaration pour ses seuls revenus pour la période postérieure au décès.
- Réductions et crédits d'impôts : Celles ponctuelles (don, cesu...) sont à renseigner dans la déclaration du défunt si acquittées avant son décès. Les réductions récurrentes (Pinel...) ne sont pas remises en cause par le décès et peuvent ainsi être reprises par le conjoint survivant.

Cette phase douloureuse pour les proches s'accompagne d'un process déclaratif plutôt complexe : l'obligation pour le conjoint de déposer 2 déclarations, répartition des charges et revenus, la gestion des prélèvements.... Autant d'enjeux pour lesquels nous pouvons vous accompagner.

2 OPPORTUNITES DE FONDS STRUCTURES : Rendement 8% par an, capital protégé

PRIVALTO PRIVILÈGE US 2025

Privalto Privilège US 2025, titre de créance présentant un risque de perte partielle ou totale en capital en cours de vie et à l'échéance, présente les caractéristiques suivantes :

- Une exposition liée à l'évolution de l'Indice Bloomberg US Titans Selection Fixed Basket Decrement 50 Points Index EUR (ci-après l'« Indice ») qui est calculé en réinvestissant les dividendes bruts détachés des actions qui le composent et en retranchant un prélèvement forfaitaire constant de 50 points d'indice par an ;
- En cours de vie : chaque trimestre, à partir du trimestre 4, un remboursement anticipé automatique possible du capital<sup>(1)</sup> avec un gain potentiel de 2,00 %<sup>(2)</sup> par trimestre écoulé depuis la Date de Constatation Initiale<sup>(2)</sup> (soit un gain de 8,00 %<sup>(2)</sup> par année écoulée) si l'Indice clôture au niveau du seuil de remboursement anticipé automatique<sup>(3)</sup> correspondant ou au-dessus d'une Date de Constatation Trimestrielle<sup>(2)</sup> (soit un taux de rendement annuel net maximum de 6,56 %<sup>(4)</sup>) ;
- À l'échéance des 10 ans et 14 jours :
  - Un remboursement du capital<sup>(1)</sup> avec un gain de 2,00 %<sup>(2)</sup> par trimestre écoulé depuis la Date de Constatation Initiale<sup>(2)</sup> (soit un gain de 8,00 %<sup>(2)</sup> par année écoulée), dès lors que l'Indice ne clôture pas en baisse de plus de 27 % par rapport à son niveau initial à la Date de Constatation Finale<sup>(2)</sup> (soit un taux de rendement annuel net de 4,97 %<sup>(4)</sup>) ;
  - Un remboursement du capital<sup>(1)</sup>, dès lors que l'Indice clôture en baisse de plus de 27 % mais que cette baisse n'excède pas 50 % par rapport à son niveau initial à la Date de Constatation Finale<sup>(2)</sup> (soit un taux de rendement annuel net de -1,00 %<sup>(4)</sup>) ;
  - Une perte partielle ou totale en capital égale à la baisse finale de l'Indice, dès lors que celui-ci clôture en baisse de plus de 50 % par rapport à son niveau initial à la Date de Constatation Finale<sup>(2)</sup> (soit un taux de rendement annuel net inférieur à -7,60 %<sup>(4)</sup>).



CGPE EUROPE PRIVILEGE  
MARS 2025



CARACTÉRISTIQUES

|                                      |
|--------------------------------------|
| Sous-jacent                          |
| Maturité                             |
| Date de constatation initiale        |
| Rendement cible                      |
| Fréquence de remboursement anticipé  |
| Seuil de remboursement anticipé      |
| Seuil de récupération Airbag         |
| Seuil de perte en capital à maturité |

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Morningstar Eurozone 50 Decrement 50 Point GR EUR |
| Entre 1 et 10 ans                                 |
| 31 mars 2025                                      |
| 8,00% par an (effet mémoire)                      |
| Quotidienne à partir de l'année 1 (mars 2026)     |
| 0% en année 1, puis dégressif de 3,00% par an     |
| -30%                                              |
| -50%                                              |

Vous souhaitez en savoir plus ?  
Renseignements sur demande par mail !