

LA LETTRE INDOSUEZ

Juillet 2021



01 • Éclairage

PLACEMENTS ALTERNATIFS : PROFITER DES ATOUTS DU MARCHÉ IMMOBILIER DIFFÉREMENT

La classe d'actifs alternative (Private Equity, Hedge Funds, Actifs Réels¹) présente une opportunité de diversification de plus en plus attractive pour les investisseurs.

Les taux d'intérêt durablement bas, la désintermédiation de plus en plus marquée du financement des entreprises mais aussi les solides performances enregistrées ces dernières années par ces actifs et la récente amélioration de leur liquidité liée à l'augmentation de taille du marché contribuent à leur succès. D'ailleurs, les investissements y ont été multipliés par 3 entre 2010 et 2019 et ils devraient atteindre 17 200 Mds\$ d'ici 2025 avec une progression attendue de 9,8% par an à compter de 2020.

Depuis plus de 20 ans, les experts d'Indosuez développent une offre large sur cette thématique et des modes d'accompagnement divers en fonction du profil des clients qu'il s'agisse du Private Equity, des Hedge Funds ou encore des Actifs Réels.

Sur ce dernier segment Indosuez propose désormais deux solutions exclusives de fonds non cotés semi-liquides réservés aux investisseurs dits professionnels.

Pour en savoir plus sur ces solutions créatives et dotées d'une espérance de performance intéressante, nous avons rencontré **Anne-Charlotte HÉDOIRE, Responsable Produit Fonds**.

“

Les fonds Coral et Core répondent aux attentes de notre clientèle à la recherche d'un couple rendement / risque attractif.

”

INDOSUEZ A RÉCEMMENT LANCÉ LES FONDS CORAL ET CORE, DES FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS SUR LES ACTIFS RÉELS, À QUELS OBJECTIFS RÉPONDENT-ILS ?

Les fonds Coral et Core, compartiments de la structure ombrelle Indosuez Alternatives Investments S.A., SICAV-RAIF (Reserved Alternative Investment Fund)² répondent aux attentes de notre clientèle qui, dans le contexte de taux actuels est à la recherche d'un couple rendement / risque attractif. Ces fonds non cotés investissent respectivement

01 • Éclairage	1
Placements alternatifs : profiter des atouts du marché immobilier différemment	
02 • Focus	4
Investir dans des sociétés non cotées tout en diversifiant son épargne au sein de son contrat d'assurance vie	
03 • Fondation Indosuez	5
Les réalisations de la Fondation au 1 ^{er} semestre 2021	
04 • Actualité du patrimoine	6
Du bon usage du prêt familial	
05 • En pratique	8
Votre espace eBanking	



Guillaume RIMAUD

DIRECTEUR GÉNÉRAL
BUSINESS UNIT FRANCE

“ Le succès n'est pas un but mais un moyen de viser plus haut. ”

BARON
PIERRE de COUBERTIN

Cette citation du baron Pierre de Coubertin pourrait illustrer la dynamique d'amélioration continue de la proposition de valeur en faveur des clients de notre Maison.

Ainsi, les cinq prix récemment décernés au groupe Indosuez dans le cadre de l'édition 2021 des WealthBriefing European Awards ne sont que des témoignages de la pertinence de la stratégie de transformation que nous avons mise en œuvre et un argument supplémentaire pour progresser encore.

Notre créativité et notre volonté permanente d'innovation sont d'ailleurs une nouvelle fois traduites dans cette Lettre. Vous découvrirez en effet des placements alternatifs permettant de profiter des atouts du marché immobilier ou encore un investissement dans des entreprises non cotées éligible aux contrats d'assurance vie.

Nous vous rappelons également le bon usage du prêt familial et les réalisations de la Fondation Indosuez au premier semestre.

Je vous souhaite une excellente lecture et un très bel été. ■

dans les crédits libellés en euros garantis par des actifs réels (Coral) et dans une sélection de fonds immobiliers non cotés (Core).

Avec des distributions annuelles espérées de 1,2% pour le fonds Coral et de 3,5% (brut) pour le fonds Core, des perspectives de gain en capital (Core uniquement), une liquidité trimestrielle et une volatilité faible, ce sont des outils de diversification intéressants sur des durées recommandées de 3 à 5 ans.

CORAL, POUR CO-INVESTMENT REAL ASSETS LOANS, EST PRINCIPALEMENT UN FONDS DE DETTES SENIORS GARANTIES PAR DES ACTIFS RÉELS, POUVEZ-VOUS NOUS ÉCLAIRER TRÈS CONCRÈTEMENT SUR SES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT ?

Lancé en avril 2020, Coral a pour objectif d'acquies auprès de Crédit Agricole CIB (CA CIB) un portefeuille diversifié de financements seniors long terme en euros adossés à des actifs immobiliers ou d'infrastructure.

Il s'agit de crédits immobiliers qui offrent au prêteur une créance de premier rang sur le bien immobilier. Ils lui permettent de faire valoir leur garantie sur le bien sous-jacent prioritairement aux autres investisseurs ou prêteurs juniors.

Par ailleurs, les crédits sélectionnés par Coral sont généralement octroyés sur la base d'une quotité de financement (LTV³) de 40% à 60% et sont ainsi sur-garantis par le bien immobilier sous-jacent.

Enfin, les crédits seniors doivent être remboursés avant toutes les autres formes de crédit et de fonds propres.

IL S'AGIT LÀ DE GAGES DE SÉCURITÉ POUR L'INVESTISSEUR MAIS QU'EN EST-IL DES BIENS IMMOBILIERS SOUS-JACENTS ET DE LEUR QUALITÉ ?

Tout d'abord, indiquons que le fonds, dont la taille cible est de 400 M€, sera investi a minima dans une quarantaine de titres. Un soin tout particulier est porté à la diversification dans différents secteurs immobiliers (bureaux, logistique, résidentiel), en France et, le cas échéant en Europe de l'Ouest, sous réserve de fondamentaux satisfaisants et de perspectives de rendement attractives. Le marché européen se distingue en effet des autres zones géographiques par des fondamentaux solides qui lui offrent une relative stabilité.

Enfin, rappelons que la qualité d'un crédit dépend aussi de l'emprunteur (le Sponsor). A ce titre CA CIB

et le fonds Coral sélectionnent uniquement des investisseurs immobiliers de tout premier plan, notamment des fonds de Private Equity, disposant d'une solide réputation et d'une expertise éprouvée.

Le fonds vise une performance brute moyenne avant frais de 1,80% sur le portefeuille global.

COMMENT LES CRÉDITS SONT-ILS SÉLECTIONNÉS ?

Pour la sélection des crédits et avant que ses spécialistes notamment de l'immobilier et de l'analyse crédit ne procèdent à leur propre analyse en toute indépendance, Indosuez s'appuie sur l'expérience et le savoir-faire de CA CIB.

CA CIB est l'un des grands acteurs mondiaux du financement immobilier avec plus de 350 clients dans le monde, un portefeuille de crédits de près de 20 Mds€ et un solide réseau de relations avec des investisseurs immobiliers de référence. Il bénéficie ainsi d'un accès privilégié et souvent prioritaire aux opportunités de financement les plus attractives.

Pour tout octroi de crédit, les équipes de la Direction Immobilier et Hôtellerie de CA CIB procèdent à une analyse rigoureuse et complète des fondamentaux du bien (secteur immobilier du bien concerné, localisation, profil du locataire, termes du bail...).

Ajoutons que CA CIB conserve dans ses livres au moins 20% de chaque crédit pari-passu⁴ avec le fonds Coral, ce qui assure un alignement des intérêts entre CA CIB et le fonds.

LE FONDS PROCÈDE-T-IL À D'AUTRES INVESTISSEMENTS ?

Effectivement, l'acquisition de crédits Equity Bridge Financing (EBF) à hauteur maximum de 25% de l'actif du fonds permet de participer à sa diversification.

Il s'agit de financements court terme d'une durée inférieure à 12 mois destinés au financement de besoins de liquidité de fonds de Private Equity. L'équipe Indosuez dédiée à cette classe d'actifs, qui bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans et entretient des relations avec plus de 80 fonds, est sollicitée pour la sélection.

EXISTE-T-IL DES RISQUES SPÉCIFIQUES À PRENDRE EN CONSIDÉRATION ?

Les investisseurs sont confrontés aux risques inhérents aux titres de créances mais aussi au risque de crédit ou encore aux risques associés aux investissements immobiliers tels que le risque de liquidité ou encore le taux d'occupation du bien. Ils sont cependant très précisément informés et



disposent d'une documentation précise sur ce sujet. Enfin, l'investissement dans le fonds Coral est réservé aux investisseurs professionnels ou contreparties éligibles.

LE FONDS CORE, ÉGALEMENT RÉSERVÉ AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS, EST AUSSI UN FONDS NON COTÉ EN EUROS À LIQUIDITÉ TRIMESTRIELLE, QUE POUVEZ-VOUS NOUS DIRE DE SA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Le fonds Core permet potentiellement à un investisseur de résoudre l'équation du rendement et de la diversification sans pour autant renoncer à la liquidité ou être confronté à une forte volatilité. En effet, il investit principalement dans une sélection de fonds immobiliers non cotés qui détiennent directement des biens immobiliers de qualité en Europe selon une stratégie dite Core.

La stratégie Core d'un fonds immobilier consiste à se concentrer sur des immeubles de haute qualité dotés de revenus récurrents et ayant un taux de vacance faible (inférieur à 5 - 10%). Généralement, les portefeuilles Core disposent d'une base diversifiée de locataires de haute qualité et d'immeubles bien situés qui ne nécessitent peu ou pas de dépenses opérationnelles.

Le rendement de la stratégie Core provient majoritairement des revenus locatifs récurrents, synonymes de performances stables et prévisibles. Sur une période de détention de 3/5 ans, le fonds vise, en annualisé, une distribution brute avant frais de l'ordre de 3,5% et un rendement total incluant les gains en capital de 6%.

COMMENT LES FONDS IMMOBILIERS SONT-ILS SÉLECTIONNÉS ?

L'équipe de gestion du fonds Core est très spécialisée. Elle procède en entonnoir en recensant dans un premier temps les fonds non cotés, à liquidité trimestrielle et dotés d'une stratégie Core. Elle procède ensuite à leur analyse en fonction de leur patrimoine immobilier (qualité, taille, diversification), de leur performance historique, de la qualité de leur société de gestion et de leur approche ESG.

Au final, une douzaine de fonds seront sélectionnés.

La moitié des actifs seront investis dans des fonds immobiliers dotés d'une note GRESB⁵ 2 étoiles ou plus.

QUELS SONT LES ATOUTS DU FONDS CORE POUR UN INVESTISSEUR PRIVÉ ?

Le fonds permet aux investisseurs privés d'accéder au patrimoine et à l'expertise des plus grands

gestionnaires européens sur des véhicules habituellement réservés aux institutionnels.

Ils bénéficient d'un investissement diversifié pour un montant minimum de souscription modique (125 k€).

Enfin, compte tenu de la qualité de l'immobilier et de ses locataires, le fonds vise une faible volatilité.

QUELS SONT SES PRINCIPAUX RISQUES ?

L'investisseur est confronté aux risques inhérents aux investissements dans l'immobilier dont des rendements directement corrélés au marché des locations commerciales et indirectement aux conditions économiques et d'emploi du pays accueillant le bien. Il existe en outre un risque de perte en capital total ou partiel.

La liquidité du fonds est trimestrielle avec des règles de rachat spécifiques pour protéger les investisseurs restants.

Par ailleurs certains biens peuvent être situés en dehors de la zone euro, avec une valeur exprimée en euros qui peut varier en fonction du taux de change.

Pour compléter votre information, nous vous invitons à contacter votre Banquier Privé et à vous référer à la documentation relative aux fonds.



Anne-Charlotte HÉDOIRE

RESPONSABLE PRODUIT FONDS
DIRECTION OFFRES ET CONSEIL

CA INDOSUEZ

1 - Le terme "Actifs Réels" désigne les actifs immobiliers ainsi que les actifs d'infrastructure.

2 - Le RAIF est soumis à la réglementation AIFM encadrant la gestion et la distribution des fonds d'investissement alternatifs au sein de l'Union européenne. Seuls les investisseurs se qualifiant de « well-informed investors » peuvent y investir. En France, ce sont les investisseurs qualifiés professionnels. Ils doivent répondre à 2 critères des 3 critères suivants : un total bilan supérieur à 20 M€, des capitaux propres supérieurs à 2 M€, un chiffre d'affaires supérieur à 40 M€.

3 - Ratio déterminant le capital restant dû d'un crédit en fonction de la valeur du bien immobilier sous-jacent.

4 - Le terme « pari-passu » signifie que la dette détenue par le fonds est au même niveau que la dette conservée par CA CIB.

5 - GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un indicateur ESG de référence pour les fonds immobiliers.

INVESTIR DANS DES SOCIÉTÉS NON COTÉES TOUT EN DIVERSIFIANT SON ÉPARGNE AU SEIN DE SON CONTRAT D'ASSURANCE VIE



L'assurance vie est un outil patrimonial incontournable de structuration, de gestion et de transmission. Elle permet de répondre aux attentes les plus complexes en offrant, notamment, des opportunités d'investissement dans des entreprises non cotées tout en bénéficiant d'un cadre fiscal avantageux.

Dans ce contexte, Indosuez vous propose d'investir dans le FCPR **Apax Private Equity Opportunities** géré par la société de gestion Apax Partners.

APAX PARTNERS : « LES ENTREPRENEURS D'AUJOURD'HUI FONT LE MONDE DE DEMAIN »

Apax Partners, société de gestion indépendante fondée en 1972, leader du capital-investissement est l'un des acteurs historiques du capital-transmission en France. Elle s'appuie sur ses propres équipes d'analystes dédiées aux segments mid-cap (entreprises cibles valorisées entre 100-500 M€) et small-cap (entreprises cibles valorisées entre 20-100 M€) en France et gère près de 4,5 Mds€.

L'expertise et la réputation d'Apax lui permettent un accès privilégié au capital d'entreprises dotées de fondamentaux solides et affichant un fort potentiel de croissance à la faveur d'une transformation stratégique et opérationnelle. Les PME et ETI qu'elle convoite exercent essentiellement leur activité dans 4 secteurs : **Tech & Telecom, Consommation, Santé, et Services** en France et en Europe de l'Ouest, principalement en Italie, au Benelux et en Suisse.

L'ACCÈS AU MEILLEUR DU CAPITAL-INVESTISSEMENT

Le fonds Apax Private Equity Opportunities (APEO), lancé par Apax en 2020 et dédié à l'assurance vie (ISIN : FR0013533619) a pour objectif d'investir d'ici novembre 2025 dans une vingtaine de sociétés en forte croissance et dans les secteurs de prédilection d'Apax Partners. Il s'agit de sociétés non cotées essentiellement situées en Europe et qui seront acquises dans le cadre d'opérations de LBO et de capital-développement (à titre d'information, Apax était investi dans 23 participations fin 2020 dont 5 nouveaux investissements au cours de l'année).

Pour constituer ce fonds, Apax favorisera des co-investissements aux côtés d'autres fonds d'investissement gérés ou conseillés par Apax Partners tels que les fonds Apax Development et Apax Mid-Market. Le portefeuille cible sera

constitué de 90% d'opérations de LBO (capital-transmission), et 10% d'opérations de capital-développement.

UN OUTIL DE DIVERSIFICATION ATTRACTIF DÉCORRÉLÉ DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS

Indosuez offre à ses clients la possibilité d'investir dans le fonds APEO et ainsi de diversifier leur contrat d'assurance vie sur le thème du Private Equity. Cette classe d'actifs est décorrélée des marchés financiers et enregistre un historique de performances attractif sur le long terme : le fonds vise ainsi une performance annuelle de 7 à 10% par an* (durée d'investissement recommandée de 6 à 8 ans).

Le fonds permet d'investir dans un écosystème réel et porteur, de participer directement au développement d'entreprises rigoureusement sélectionnées selon des critères également extra-financiers et ainsi de donner du sens à son investissement.

Avec cet investissement (non liquide jusqu'en novembre 2025), l'investisseur se projette sur le long terme, loin de la volatilité des marchés.

DES RISQUES INHÉRENTS À L'INVESTISSEMENT DANS LES ENTREPRISES ET DANS LES PRODUITS FINANCIERS

Le fonds comporte un certain nombre de facteurs de risques, dont (liste non exhaustive) : un risque de perte en capital, un risque de non-liquidité des actifs du fonds, un risque lié à la valeur des sociétés en portefeuille au moment de la cession et un risque de crédit. Nous vous invitons à prendre connaissance de la documentation contractuelle.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2021

FCPR Forme juridique	80% Des investissements se feront dans des entreprises valorisées > 100 M€	20 Investissements (cible)
11/2025 Date jusqu'à laquelle les fonds sont bloqués	RF0013533619 Code ISIN	
2,5% HT* Frais de gestion annuels	Éligible à l'assurance vie La fiscalité spécifique de l'enveloppe de capitalisation s'applique	
A Catégorie des parts	99 ans Durée de vie du fonds	200 M€ Taille cible du fonds dont 50%
		Bimensuelle Valorisation des parts. Pas de distribution.

* Commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion. À ces frais s'ajoute la commission de surperformance de la société de gestion de 20% HT de la plus-value.



Amaury BALMONT
RELATIONS INVESTISSEURS
& DÉVELOPPEMENT PRIVATE EQUITY
DIRECTION OFFRES ET CONSEIL

CA INDOSUEZ

LES RÉALISATIONS DE LA FONDATION AU 1^{ER} SEMESTRE 2021



Depuis dix ans, la Fondation Indosuez en France, sous égide de la Fondation de France, soutient des projets innovants en faveur de personnes fragilisées, portés par des associations reconnues pour leur forte dimension humaine, le professionnalisme de leur action et la pertinence de leur modèle économique.



ANRH

Depuis 1954, l'ANRH (Association pour l'insertion et la Réinsertion professionnelle et Humaine des handicapés) promeut une société plus inclusive et permet à chacun, quel que soit son handicap d'intégrer le monde du travail.

L'ANRH joue un rôle de premier plan dans l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap par la création d'emplois durables, un accompagnement personnalisé et une politique forte de formation. Entreprise associative de

l'Économie Sociale et Solidaire, elle concilie sa mission sociale avec les besoins et les opportunités économiques des territoires.

En Seine-Saint-Denis, l'ANRH projette la création d'une nouvelle activité prometteuse de maintenance de flottes de cycles d'entreprises. Seront ouverts un atelier destiné à la formation pour la réinsertion des travailleurs en situation de handicap et un atelier mobile (camion électrique) dédié à la réparation et à l'entretien des cycles directement sur site.

La Fondation Indosuez a contribué à la création de l'atelier mobile.



AUTISME PYRÉNÉES

Créée en 2017, l'Association Autisme Pyrénées a pour objet de rassembler les familles d'enfants autistes et toute personne sensible à ce handicap grâce à l'organisation de rencontres (café-parents...), de sorties à caractère sportif, culturel ou de loisirs, en milieu ordinaire. Elle propose une offre alternative pour l'accueil d'adultes autistes, permettant de les accompagner dans leur autonomie sociale et professionnelle.

Face au vieillissement des personnes en situation

de handicap ainsi que des familles qui ont toujours accompagné leur enfant au domicile, l'association souhaite proposer une offre d'habitats alternatifs inclusifs dénommée HAPY Habitats inclusifs sur les sites de Lannemezan et Bertren (65). Ils sont construits dans l'objectif de conserver une « autonomie chez soi » le plus longtemps possible, dans un environnement rassurant, intégré dans la vie ordinaire et en toute sécurité. Cette solution innovante est précurseur des réponses de demain.

La Fondation Indosuez a financé les aménagements de la cuisine et de la salle commune du site de Lannemezan.



ENSEMBLE 2 GÉNÉRATIONS

La profonde solitude des personnes âgées qui désirent rester à leur domicile, le budget souvent inaccessible d'une présence de nuit à leurs côtés, l'épuisement des aidants familiaux, la pénurie de place dans les maisons de retraite et la difficulté des étudiants à accéder à un logement sont à l'origine du projet de cohabitation intergénérationnelle de l'association ensemble2générations, née en 2006.

L'association met en relation des personnes âgées disposant d'une chambre libre à leur domicile qu'elles proposent à des étudiants à la recherche d'un logement en échange d'une présence et/ou de services rendus, dans le respect d'une méthodologie éprouvée, fondée sur des entretiens individuels pour les étudiants, des visites d'évaluation auprès des personnes âgées et un suivi permanent.

En contribuant ainsi au rapprochement des générations au sein d'une entraide solidaire, elle soutient également les aidants familiaux qui peuvent compter sur une présence/supervision bienveillante auprès de leurs parents.

Depuis 15 ans, forte de 6000 binômes accompagnés, l'expérience de l'association s'est consolidée avec 26 agences bénévoles en région ainsi qu'une agence régionale salariée en Île-de-France déployée à travers 6 antennes.

Pour répondre à la forte demande des personnes âgées et à celle des étudiants dont la précarité est croissante, l'association souhaite essaimer son modèle.

La Fondation Indosuez a contribué à l'ouverture d'une agence en région.



T'CAP 21

Créée en 2015 par un collectif de parents touchés par la trisomie 21 de leurs enfants, l'association T'Cap21 (T comme Trisomie 21, C comme Capacité, A comme Autodétermination, P comme Projet de Vie) a pour objectif de favoriser l'inclusion et la reconnaissance des capacités de personnes atteintes de trisomie 21 dans la société, par le travail et le logement en milieu ordinaire. Aussi elle leur facilite l'accès à divers ateliers culturels, créatifs et sportifs, les accompagne dans le développement de compétences nécessaires à l'autonomie résidentielle et veille à la formation dans les secteurs du service-restauration et de l'hôtellerie.

Dans le prolongement de ses précédentes réalisations, l'association souhaite créer une entreprise adaptée en rénovant la gare de Niolon (13), lieu emblématique desservi par le train et très fréquenté par les randonneurs.

L'objectif est d'y installer un café gourmand et des chambres d'hôtes pour accueillir et restaurer les touristes avec des produits locaux et faits maison. La moitié des emplois sera accessible aux personnes atteintes de trisomie 21 qui bénéficieront également de chambres mises à leur disposition pour encourager leur autonomie dans un milieu ordinaire.

La Fondation Indosuez a financé les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée « Hall de Gare de Niolon ».



Il est fréquent qu'un parent souhaite aider temporairement l'un de ses proches (enfant, petit-enfant, ami, etc.) en lui accordant un prêt dit alors « familial » ou « entre particuliers ».

Pratique et rapide, ce type de prêt peut s'avérer fort séduisant. Pour autant, ce dispositif est soumis à des obligations strictes en matière déclarative¹.

En outre, les conditions d'attribution et l'environnement entourant ce prêt doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter tout risque de requalification fiscale.

1/ OBLIGATIONS DÉCLARATIVES FISCALES

Doivent en principe être déclarés, tous les contrats de prêts, verbaux ou écrits, productifs ou non d'intérêts, qu'ils aient été ou non enregistrés.

Le prêt (familial ou entre particuliers) doit être déclaré à l'administration fiscale dès lors que son montant excède 5 000 €.

En pratique, l'emprunteur doit joindre un formulaire n°2062 à sa déclaration de revenus de l'année en cause. Par exemple, un prêt consenti en juillet 2021 devra être déclaré, lors de la déclaration des revenus 2021, au printemps 2022.

Cette déclaration mentionne notamment les noms et adresses du prêteur et de l'emprunteur, la date, le montant, ainsi que les conditions du prêt (sa durée, le taux ainsi que la périodicité des intérêts éventuels et les modalités de remboursement du principal).

La stipulation d'intérêts n'est pas obligatoire. Toutefois, si les parties entendent stipuler des intérêts, ceux-ci seront imposables chez le créancier en tant que revenus mobiliers.

Ces produits seront alors soumis au prélèvement forfaitaire unique (12,8%) ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu (+ prélèvements sociaux de 17,2%).

Dans cette hypothèse, des démarches fiscales complémentaires devront être effectuées (rétention des impôts lors du paiement des intérêts, production d'un IFU, déclaration 2777, etc.).

N.B : le défaut ou le dépôt tardif de la déclaration ainsi que les omissions ou inexactitudes relevées dans la déclaration donnent lieu à l'application de pénalités fiscales, voire de sanctions pénales.

2/ IMPACTS FISCAUX

a) Principe : non déductibilité des emprunts familiaux en matière d'IFI

En principe, la loi interdit la déduction des prêts contractés par le redevable auprès d'un membre de son foyer fiscal au sens de l'IFI² ou auprès d'un membre de son cercle familial³.

Il en est de même lorsque la dette a été contractée par le redevable auprès d'une société qu'il contrôle seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou son cercle familial⁴.

Toutefois, ce dispositif « anti-abus » ne s'applique pas lorsque le contribuable est en mesure de justifier du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

À cet égard, la doctrine fiscale précise que « la mise en œuvre de cette clause de sauvegarde relève de l'appréciation d'une situation de fait [...] et que] le caractère normal des conditions du prêt s'apprécie notamment au regard des pratiques bancaires usuelles dans le domaine concerné »⁵.

N.B : la clause de sauvegarde susvisée ne s'applique pas aux prêts contractés entre les membres du foyer fiscal (au sens de l'IFI).

b) Déductibilité des intérêts en matière d'impôt sur le revenu

Dans l'hypothèse où le prêt aurait servi à l'acquisition d'un bien immobilier de rendement, les intérêts versés par le débiteur seront déductibles fiscalement des revenus fonciers dudit bien.

3/ IMPACTS JURIDIQUES

Un prêt familial (ou entre particuliers) est par ailleurs soumis à des obligations déclaratives en matière civile.

1 - CGI, art. 242 ter, 3.

2 - À savoir, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) ou concubin notoire ainsi que les enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens.

3 - Ascendant, descendant autre que les enfants mineurs déjà compris dans ce foyer, du frère ou de la sœur de l'une des personnes composant le foyer fiscal.

4 - CGI, art. 974.

5 - III-B § 260 et suivants du BOI-PAT-IFI-20-30-30.

La loi rend obligatoire la rédaction d'un écrit afin de prouver l'existence d'un prêt supérieur à 1500 €. Pour établir la preuve d'un tel prêt, il convient donc d'établir, entre le prêteur et le débiteur, un contrat de prêt (en amont de l'opération) ou une reconnaissance de dette (en aval de l'opération).

Cet acte, distinct du formulaire fiscal précité, peut être passé devant notaire ou être sous seing privé. Il doit comporter certaines mentions obligatoires, notamment : indication en toutes lettres et en chiffres de la somme due par l'emprunteur écrite par lui-même, dates de remboursement et si le prêt est consenti à intérêt, le taux doit expressément y figurer.

En présence d'un acte rédigé sous seing privé, il est fortement recommandé de faire enregistrer cet acte auprès du Service de l'enregistrement des impôts afin de lui conférer une « date certaine » et de le rendre opposable lors de toute procédure civile, judiciaire ou fiscale (coût fixe de 125 €).

En outre, le recours à un acte notarié confère à l'acte de prêt une force exécutoire facilitant ainsi le remboursement forcé.

Enfin, l'enregistrement de l'acte permet de combattre une éventuelle présomption de donation (sous réserve que le remboursement des intérêts et du capital soit réellement réalisé - cf. ci-dessous) et, en cas de décès de l'emprunteur avant le remboursement du prêt, de déduire la dette de sa succession.

4/ RISQUE DE REQUALIFICATION EN DONATION INDIRECTE

Un prêt familial peut constituer une donation indirecte, rapportable à la succession du prêteur-donateur et le cas échéant taxable, lorsqu'il n'est pas remboursé au jour du décès du prêteur.

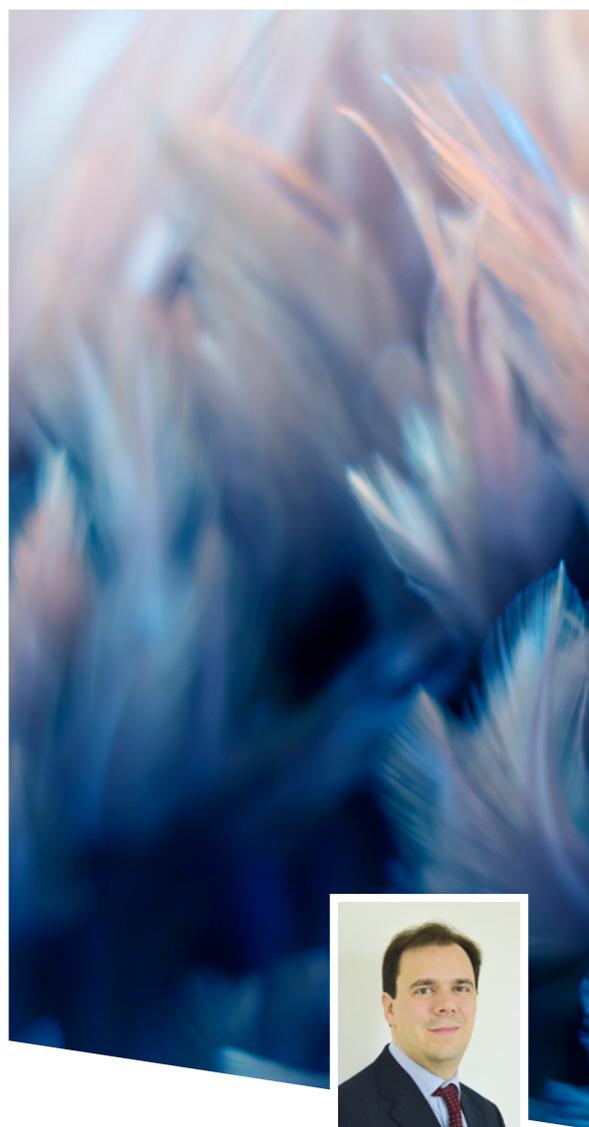
À cet égard, la Cour de cassation vient de rappeler qu'un prêt consenti par un parent à l'un de ses enfants pouvait constituer une donation, notamment en raison de son non remboursement⁶.

Cet arrêt s'inscrit dans la lignée d'une jurisprudence ancienne et constante qui énonce que certaines caractéristiques d'un prêt familial peuvent rendre cette opération constitutive d'une donation indirecte.

Une telle requalification peut intervenir, par exemple, en l'absence de remboursement effectif du prêt⁷, en cas d'âge avancé du prêteur, voire lorsque les revenus du débiteur sont insuffisants pour permettre un remboursement du prêt⁸. C'est le plus souvent le cumul de plusieurs de ces éléments qui emporte la conviction du juge sur l'intention libérale du prêteur.

La requalification d'un prêt en une donation indirecte aura des conséquences civiles (rapport à la succession, prise en compte pour le calcul de la réserve héréditaire et.), mais également fiscales (taxation aux droits de mutation à titre gratuit et majorations notamment).

Afin d'éviter cet écueil, le créancier pourrait renoncer au remboursement du prêt et consentir une donation à hauteur du capital restant dû. Dans ce cas, les droits de mutation à titre gratuit seront, le cas échéant, exigibles dans les conditions de droit commun.



Augustin CHATELUS de VIALAR

JURISTE FISCALISTE
CA INDOSUEZ

6 - Cass. 1^{ère} civ., 27 janv. 2021, n° 19-17.793.

7 - Notamment si l'administration apporte la preuve que cette absence de remboursement, constitutive d'un appauvrissement du prêteur, est animée d'une intention libérale actuelle et irrévocable (voir notamment Cass. Com. 8-2-2017, n° 15-21.366).

8 - Cass. com. 17 octobre 1995, n° 1845 P, Tenoudji.



À TOUT MOMENT, OÙ QUE VOUS SOYEZ, VOUS ACCÉDEZ À VOS COMPTES EN TOUTE SIMPLICITÉ ET SÉCURITÉ.

COMPTE & CONTRATS
Visualisez l'ensemble de vos comptes et contrats

Cette rubrique présente l'ensemble de vos comptes et contrats par type de produit.

eDOCUMENTS
Consultez et téléchargez au format PDF vos avis d'opérations, relevés de portefeuilles, relevés de comptes et l'ensemble de vos communications bancaires.

SÉLECTION DE FONDS - OPC
Consultez et téléchargez des plaquettes d'information sur les fonds proposés par Indosuez Wealth Management (source : Fundinfo).

NOTRE ACTUALITÉ
Retrouvez toutes les actualités d'Indosuez Wealth Management

SYNTHÈSE
Visualisez l'ensemble de vos avoirs

Cette rubrique vous permet de visualiser sur une seule page le montant net de vos avoirs et le détail de vos actifs et de vos passifs.

VIREMENTS
Gérez vos virements

En souscrivant au Service Virement de votre Convention Internet, vous pouvez effectuer un virement SEPA ou un virement de compte à compte, enregistrer un modèle de virement et accéder à votre carnet de virements en cours ou exécutés ainsi qu'à la liste des virements programmés.

ACCÈS BOURSE
Gérez votre compte-titres

En souscrivant au Service Transaction de votre Convention Internet, vous pouvez consulter le détail de vos portefeuilles, suivre l'évolution des marchés, passer vos ordres de bourse et consulter les analyses de KEPLER/CHEUVREUX.



AIDE EN LIGNE
Accédez directement au guide utilisateur et au lexique d'aide.

MESSAGERIE SÉCURISÉE

Consultez et envoyez des messages sécurisés et échangez des documents en toute confidentialité avec votre Banquier.

PRÉFÉRENCES

Personnalisez l'affichage des pages de votre espace eBanking, optez pour la dématérialisation des relevés périodiques grâce à l'option eDocuments ou autorisez l'accès à votre espace eBanking depuis un nouvel appareil.

LETTRE D'INFORMATION ÉDITÉE PAR CA INDOSUEZ

- **Achévé de rédiger :**
le 15 juillet 2021
- **Directeur de publication :**
Guillaume Rimaud
- **Rédacteur en chef :**
Julie de La Palme
- **Chargée d'édition :**
Anne-Sophie Michard Halout
- **Rédacteurs :**
Anne-Charlotte Hédoire,
(Le point sur),
Amaury Balmont (Focus),
Augustin Chatelus de Vialar,
(Actualité du patrimoine)
- **Crédits photos :**
stock.adobe.com

LES ADRESSES DE CA INDOSUEZ

PARIS

- 17, rue du Docteur Lancereaux - 75382 Paris cedex 08 - Tél. : 01 40 75 62 62

EN RÉGIONS

- **BORDEAUX :** 14, cours Xavier Arnoz - 33064 Bordeaux - Tél. : 05 56 79 13 51
- **LYON :** 2, rue du Président Carnot - Espace Cordeliers - 69002 Lyon - Tél. : 04 72 56 31 80
- **NANTES :** Campus by CA - 140, route de Paris - 44300 Nantes - Tél. : 02 40 35 80 00
- **LILLE :** 77, rue Nationale - 59005 Lille - Tél. : 03 20 63 63 63
- **MARSEILLE :** 442, avenue du Prado - 13271 Marseille - Tél. : 04 96 20 30 10
- **TOULOUSE :** 3, rue de l'Écharpe - 31000 Toulouse - Tél. : 05 34 45 24 70



Ce document ne constitue en aucun cas une offre de souscription à un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, ni une offre ou une sollicitation, ni un acte de démarchage visant à souscrire des produits ou des services financiers. Il n'est pas pensé pour, ou destiné à des personnes d'un pays particulier. Il n'est pas non plus destiné à des personnes citoyennes, domiciliées ou résidentes d'un pays ou d'une juridiction dans lesquels sa distribution, sa publication, sa disponibilité ou son utilisation contreviendraient aux lois ou aux réglementations applicables. Il est recommandé de lire attentivement le DICI (ou le prospectus), le Document d'Information Clé, la Notice détaillée ou les conditions définitives du produit ou du service avant toute souscription. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures et la valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction notamment de l'évolution des marchés financiers.

Fondation Indosuez

Sous égide de la Fondation de France. Adresse administrative : 17, rue du Docteur Lancereaux, 75382 Paris cedex 08 - Tél. : 01 40 75 62 62 - www.ca-indosuez.com

CA Indosuez

Siège social : 17, rue du Docteur Lancereaux, 75382 Paris cedex 08 - Tél. : 01 40 75 62 62 - www.ca-indosuez.com
Société anonyme au capital de 584 325 015 €, RCS Paris 572 171 635. Établissement de Crédit et Société de Courtage d'Assurances, immatriculée au Registre des intermédiaires en assurance sous le n° 07 004 759.

