

# VOTRE PATRIMOINE

## MAG

N°7 Avril - Juin 2018

### LE CHIFFRE

2%

La croissance en France a atteint ce chiffre symbolique pour la première fois depuis 6 ans en 2017.

Il a pratiquement doublé par rapport à 2016 (1.1%), indiquant un rythme de croissance soutenu. La très bonne tenue des investissements des ménages et l'investissement record des entreprises ont contribué à cette performance.

Cette dynamique va profiter à la croissance pour l'année 2018 où le taux solide de 1,9% est largement avancé en comptant sur un environnement économique européen et mondial porteur malgré une stagnation annoncée de la consommation intérieure.

Dans ce nouveau contexte favorable, les créations d'emplois salariés devraient rester soutenues au cours des prochains trimestres gardant le moral des français au beau fixe.

### ÉDITO

## 2018 : la sortie de crise ?

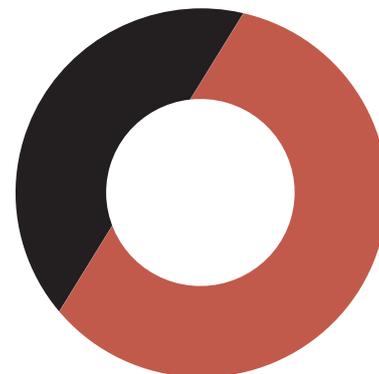
Il y a un an déjà, la France se dotait d'un duo Président / Premier-ministre inédit. Cette élection s'est accompagnée d'une vague d'optimisme de l'opinion publique que certains cassandres décrivaient déjà comme irrationnelle.

Cet état d'esprit se trouve pourtant conforté par la bonne tenue des indicateurs économiques de la France pour 2017. 2% de croissance du PIB et un déficit inférieur à la règle sacrée européenne des 3% amènent le pays vers une sortie de crise des plus favorables. Les incertitudes européennes s'éloignent : Angela Merkel a de nouveau réussi à former une coalition en Allemagne, les conditions du Brexit semblent acquises entre le Royaume-Uni et la CEE avec près de six mois d'avance.

La gestion de votre patrimoine doit profiter de ces conditions stables puisque

les principales réformes ont été réalisées dès 2017. La croissance économique solide va nous inciter à l'investissement dans l'économie réelle quel qu'en soit le secteur.

Votre conseiller reste donc votre introducteur privilégié pour profiter de cette embellie que l'on nous souhaite pérenne.



### QUE SAIS-JE ?

## Private Equity

On peut comparer le private Equity avec la prose de Monsieur Jourdain "on en fait parfois sans le savoir".

Le **capital investissement** (en français) consiste à investir dans des sociétés non cotées pour les accompagner dans leur développement. En contrepartie du risque

et de l'immobilisation de son capital sur une période de 3 à 10 ans, l'investisseur attend un rendement supérieur à celui du marché des actions cotées.

La sélection rigoureuse des supports d'investissement est prépondérante dans ce type d'opération.

L'espérance de gain rend cet investissement pertinent dans les stratégies d'allocation patrimoniale des actifs.

AUREA PATRIMOINE

 magna  
MEMBRE DE carta

6 rue Chèverrie  
43000 Le Puy-en-Velay  
04 71 08 58 07

[www.aurea-patrimoine.fr](http://www.aurea-patrimoine.fr)

# FOCUS



## Impôts 150 0 B ter : quelles solutions de réinvestissement ?

Lorsqu'un chef d'entreprise apporte les titres de sa société à une société nouvelle, l'opération est susceptible de déclencher une imposition sur les plus-values réalisées.

Afin de permettre les restructurations de sociétés dans un cadre fiscal avantageux, le législateur a mis en place un système de report d'imposition (codifié à l'article 150 0 B ter du CGI) :

> Lorsque la société bénéficiaire de l'apport est contrôlée par l'apporteur, la plus-value est mise en report d'imposition à condition que la société s'engage à détenir les titres apportés pendant au moins 3 années.

Si elle ne respecte pas ce délai, le report est cependant maintenu, à condition :

- Que la société emploie a minima 50 % du prix de cession
- Dans un délai de 24 mois
- Dans une activité opérationnelle

Si le chef d'entreprise a un projet professionnel, l'ensemble des conditions peut être satisfait facilement, mais quid s'il a une absence de projet ou si le projet qu'il souhaite concrétiser ne demande pas une mobilisation aussi importante de capitaux ?

Certaines sociétés proposent des offres packagées permettant au chef d'entreprise d'investir tout en maintenant le report. Ces sociétés créent des fonds qui satisfont aux différentes conditions d'application de l'article 150 0 B ter. Elle s'illustrent notamment dans l'acquisition d'un parc immobilier qualitatif laissant envisager à l'investisseur une double perspective de gain : les loyers des immeubles occupés et la plus-value sur ces logements à la revente.

Les domaines d'intervention sont larges (immeubles de bureaux, activité hôtelière, promotion immobilière) et le montage des opérations sécurisé par la gestion attentiste de professionnels de ces secteurs.

>> Votre conseiller peut vous accompagner dans ce type d'opération.

## PAROLE D'EXPERT

### Les fonds de transformation immobilière

#### Une alternative d'investissement à connaître



**Novaxia**

Les fonds de transformation immobilière à Paris sont une solution adéquate à l'environnement actuel de marché. Décryptage.

Interview d'Agnieszka Miloud,  
Directrice Partenariats

**10 600 épargnants ont déjà investi dans des fonds qui financent des projets immobiliers du Grand Paris.**

Investis en moyenne dans 5 projets, ces produits donnent accès à des opérations de grande ampleur telle que la transformation de La Poste du Louvre en hôtel 5\* en plein cœur de Paris.

**Magnacarta: Quel est l'intérêt de ce type d'investissements ?**

Dans un contexte de faibles taux d'intérêt, les investisseurs recherchent des solutions pour diminuer la volatilité de leur portefeuille, le diversifier et obtenir une performance sur le long terme tout en réduisant leur impôt et échappant à l'IFI. Les véhicules, que propose Novaxia depuis 2006, répondent à ces objectifs.

**M : Les experts s'accordent à dire que nous sommes à un point haut du cycle immobilier. N'y a-t-il pas de risque pour cet investissement ?**

Ces fonds sont peu dépendants de l'évolution des prix. La création de valeur vient de la capacité de l'équipe à

acquérir des immeubles obsolètes avec une décote d'au moins 30 %, protection en cas de retournement de marché et de la plus-value issue de la transformation du bien en un actif offrant le meilleur potentiel de création de valeur dans son environnement.

**M : Comment l'intégrer dans un portefeuille ?**

L'immobilier est une classe d'actifs indispensable à la constitution d'un patrimoine : sur les 20 dernières années, une étude de l'IEIF indique que le portefeuille optimal comprend 40 % d'actifs immobiliers.

En synthèse, investir dans ces fonds permet d'envisager des performances de l'ordre de 4 % par an, décorrélées de l'évolution des marchés boursiers et peu sensibles à celle des prix immobiliers.

De plus, bonne nouvelle, certaines offres permettent de réduire de 25 % l'IR et d'échapper à l'IFI !!

C'est le cas de l'offre Immo Avenir, en cours d'agrément AMF, que Novaxia vous proposera très prochainement.

# CAS PRATIQUE

## COMMENT SERONT IMPOSES LES REVENUS EXCEPTIONNELS PERCUS EN 2018 ?

L'année 2018 sera riche en rebondissements fiscaux !

En effet, vont se superposer deux réformes d'ampleur que sont respectivement :

- Le prélèvement à la source en 2019 ayant pour conséquence directe l'instauration d'une année blanche en 2018
- La mise en place du prélèvement forfaitaire unique (PFU)

### Le prélèvement à la source

Le gouvernement actuel a décidé de reporter la mise en place du prélèvement à la source au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Afin d'éviter une double imposition au cours de l'année 2019 sur les revenus perçus en 2018 et ceux perçus en 2019, il a été décidé d'instaurer une année dite blanche pour 2018.

Pour ce faire, est prévue la mise en place d'un Crédit d'Impôt pour la Modernisation du Recouvrement (CIMR) à hauteur de l'impôt dû sur les revenus dits courants (salaires, retraites, revenus fonciers, ...).

Les revenus « exceptionnels » (dividendes, revenus de capitaux mobiliers, plus-values de cession de valeurs mobilières, ...) seront, quant à eux, imposés à un taux moyen d'imposition.

### Ainsi, sur l'année 2018 :

- En l'absence de revenus exceptionnels, vous ne subirez aucune imposition
- En présence de revenus exceptionnels, ceux-ci seront taxés selon votre taux moyen d'imposition et une fiscalité sera donc due. Cependant, certains revenus exceptionnels profiteront d'une nouvelle forme d'imposition : le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)



### La mise en œuvre du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus de capitaux mobiliers sont désormais imposés selon un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (incluant l'impôt sur le revenu au taux de 12.8 % et les prélèvements sociaux au taux de 17.2 %).

Cet impôt est dû par tous contribuables percevant des revenus de capitaux mobiliers :

- Dividendes bruts (sans abattement)
- Intérêts (assurance-vie/capitalisation/livrets/CAT)
- Plus-values mobilières sans abattement pour durée de détention

L'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu reste possible si celle-ci est plus favorable. Toutefois, elle sera alors globale et irrévocable pour l'année concernée : ainsi, c'est l'intégralité des revenus concernés qui sera soumise à cette option.

**A noter que si le PFU est retenu, la CSG n'est plus déductible des revenus.**

### Au regard de ces deux réformes, comment savoir de quelle manière imposer les revenus de capitaux mobiliers en 2018 ?

De manière simple, le contribuable aura tout intérêt à opter pour le PFU si son taux moyen d'imposition est supérieur à 30 %, mais attention pour les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values de cession de valeurs mobilières qui peuvent se voir appliquer divers abattements.

### Exemple



Madame CARTA, célibataire sans enfant, perçoit un salaire de 120 000 € ainsi que des dividendes de l'ordre de 35 000 €, elle s'interroge quant au mode d'imposition à retenir pour ses revenus :

Option Impôt sur le revenu		
Dividendes bruts		35 000 €
Abattement 40 %		14 000 €
<b>Dividendes nets imposables</b>		<b>21 000 €</b>
IR sur dividendes nets	30,38%	6 381 €
CSG sur plus value brute	17,20%	6 020 €
Contribution hauts revenus (estimation)		0 €
<b>Total imposition</b>		<b>12 401 €</b>
CSG déductible en N+1	6,80%	2 380 €
Economie IR en N+1	30,00%	714 €
<b>Dividendes perçus</b>		<b>35 000 €</b>
<b>Fiscalité</b>		<b>12 401 €</b>
<b>Economie IR en N+1</b>		<b>714 €</b>
<b>Net après fiscalité</b>		<b>23 313 €</b>

Option PFU		
Dividendes bruts		35 000 €
<b>Dividendes nets imposables</b>		<b>35 000 €</b>
PFU IR	12,80%	4 480 €
PFU PS	17,20%	6 020 €
Contribution hauts revenus (estimation)		0 €
<b>Total imposition</b>		<b>10 500 €</b>
CSG déductible en N+1	0,00%	0 €
Economie IRPP en N+1	30,00%	0 €
<b>Dividendes perçus</b>		<b>35 000 €</b>
<b>Fiscalité</b>		<b>10 500 €</b>
<b>Net après fiscalité</b>		<b>24 500 €</b>

**On remarque que le taux moyen d'imposition étant plus élevé que le PFU, l'option pour ce dernier est plus avantageuse.**

Un autre élément à prendre en compte est la possibilité, pour les revenus exceptionnels imposés au barème progressif, de voir leur imposition diminuée ou gommée par la souscription à des dispositifs de défiscalisation alors qu'imposés au PFU, toute optimisation sera inopérante.

Votre conseiller en gestion de patrimoine est à vos côtés pour vous accompagner lors de cette phase de transition !

# LES ÉCHOS DU MARCHÉ

## ● Les dernières évolutions des marchés

### Point de vue CARMIGNAC

Début 2018, les marchés émergents surperforment les marchés développés à la plus grande joie des investisseurs. Cela s'explique par l'amélioration des fondamentaux économiques soutenue par une faible inflation. Si la bonne direction des indicateurs économiques n'est plus à mettre en doute, cela ne signifie pas nécessairement que la tendance de marché ne s'essouffera pas à un moment donné et il reste indispensable à nos yeux d'être sélectif et de mettre l'accent sur la gestion active des risques.

### Capitaliser sur le développement économique de l'Asie...

Les pays asiatiques, dans leur ensemble, jouissent d'excédents extérieurs compte tenu de leur profil d'exportateur manufacturier.

### Lumière sur... les bus électriques chinois

Nous assistons en Chine à une prise de conscience des problèmes de pollution et à une réelle transition vers les énergies propres. Nous avons choisi d'investir dans le plus grand constructeur de bus électriques chinois qui détient 12% de parts de marché à l'international et 30% en Chine.

### L'Argentine, le nouvel espoir...

L'environnement politique continuera probablement à être source de volatilité mais nous profitons de ces opportunités pour renforcer notre exposition car le pays reste attractif au vu de ses fondamentaux et présente de nombreuses opportunités en matière de sous pénétration après des années de répression économique et financière.

### Le Brésil, corruption et ...progrès !

Malgré de nouveaux scandales de corruption, le Brésil a construit de solides atouts à la suite d'améliorations considérables : l'inflation s'inscrit en forte baisse, la balance commerciale est nettement excédentaire, et proche d'un plus haut historique (alors que celle-ci était déficitaire il y a tout juste deux ans), le scénario économique mondial est plus favorable, les sociétés sont moins endettées, le système bancaire est relativement robuste et l'indicateur de l'activité mensuelle est en hausse.



## ● Bien choisir les garde-fous de son investissement

### Point de vue ROUVIER & Associés

L'investisseur raisonné se trouve confronté à une situation de taux d'intérêt bas et de bourses bien valorisées. Avec un rendement des fonds euros au plus bas et des obligations risquées, l'investissement en actions est donc à privilégier **mais avec quels garde-fous ?**

En 2018, la vigilance est en effet de mise car après deux années de hausse, les marchés actions sont d'évidence bien valorisés sans être en territoire d'excès. Leurs niveaux intègrent la poursuite de la bonne santé de l'économie ainsi qu'une maîtrise de la remontée des taux.

Dans ce contexte, la méthodologie que nous qualifions de « Quality & Value » s'appuie sur l'idée que c'est la sélection de sociétés de qualité dont la pérennité permet une juste évaluation qui constitue la meilleure arme de l'investisseur pour appréhender le couple risque/rendement d'un patrimoine mobilier.

Le processus d'investissement s'appuie sur deux phases : **appréciation qualitative des atouts de la société et appréciation financière de sa valeur**, la recherche de décote permettant de rester à l'écart de valorisation trop tendues.

Sur notre fonds à dominante obligataire nous attachons une grande importance dans ce contexte de remontée des taux à sécuriser la poche obligataire tant en termes de signature (70% minimum en Investment Grade) que de duration (inférieur à 1 an). La liquidité constitue également une priorité de façon à se repositionner le moment venu sur des souches plus performantes. Pour les obligations corporate elles sont également investment grade et 100% à taux variables.

Voilà les pistes qui sont de nature à moduler la construction de nos portefeuilles, qui se fonde en 2018 comme à tout moment sur une discipline de continuité plutôt que sur des comportements de rupture.

**Collégialité et respect du process demeurent les garde-fous les plus structurants.**



## ● Diversifier votre épargne de façon patrimoniale

### Point de vue DNCA FINANCE

Aujourd'hui, les rendements des taux sans risque sont nuls voire négatifs et le retour de la volatilité sur les marchés actions met à mal la sérénité et la confiance des investisseurs dans leurs choix vis-à-vis des alternatives aux fonds en euros ou autres supports d'investissement.

### Alors quel fonds obligataire favoriser dans le cadre d'une gestion patrimoniale ?

Découvrez **DNCA Invest Alpha Bonds**, notre fonds obligataire **performance absolue qui vise à créer de la valeur dans un environnement de taux bas.**

Grâce à une allocation dynamique exploitant un large éventail de stratégies obligataires internationales, les gérants visent à générer un couple rendement/risque attractif dans un environnement de taux bas.

Ils pilotent la sensibilité du fonds au taux entre -3 et +7 pour capter la performance du marché et protéger le portefeuille en cas de hausse des taux.

### Ce savoir-faire obligataire performance absolue permet :

- de viser un double objectif de gestion défensive sur la période d'investissement recommandée (3 ans).

- de réaliser une performance nette de frais supérieure à l'indice Eonia +2,5% en y associant des conditions de marché normales

- une volatilité annuelle inférieure à 5%

Profil de risque : 3/7

Code Isin (Part B) : LU1694789535

Principaux risques : risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de crédit, risque de contrepartie. Ce fonds présente un risque de perte en capital.



Ces informations, bien qu'issues de source fiables, ne sont que l'expression du point de vue général exprimé par les sociétés présentes, elles sont sujettes à évolution et ne sauraient engager la responsabilité de leurs auteurs. Aucune de ces informations ne constitue une offre d'achat, une sollicitation de vente ou un conseil d'investissement. Pour toute information, il convient de vous rapprocher de votre Conseiller afin qu'il puisse évaluer les produits adaptés à votre situation personnalisée et vous présenter les risques potentiels.

Pour plus d'informations sur ces investissements, nous vous recommandons de vous rapprocher de votre CGP.

Société indépendante membre du réseau Magnacarta - [www.magnacarta.fr](http://www.magnacarta.fr)  
SARL AUREA PATRIMOINE au capital de 90 000€ - RCS 539 967 984 LE PUY EN VELAY - APE 6622Z - Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°12065578 en qualité de Courtier en assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de l'ANACOFI-CIF association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et Courtier en opérations de banque et services de paiement. Les activités d'IAS et d'IOBSP sont contrôlables par l'ACPR. Carte de Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°80T délivrée par la Préfecture de Haute Loire, ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assureur et garant : AIG EUROPE LIMITED Tour CB21 16 Place de l'Iris 92400 COURBEVOIE - N° de police de Responsabilité Civile Professionnelle et garantie financière 2.401.395/OC10000361

## AUREA PATRIMOINE



6 rue Chèverrie  
43000 Le Puy-en-Velay  
04 71 08 58 07

[www.aurea-patrimoine.fr](http://www.aurea-patrimoine.fr)