



LE CHIFFRE

848 000

D'après l'indice Insee-Notaires publié le 23 février 2017, le nombre de transactions immobilières réalisées au cours de l'année 2016 s'élève à 848 000. 2016 constitue donc une année historique, le précédent record datant de l'année 2006 au cours de laquelle avait été atteint le seuil de 837 000 ventes. En 2016, le nombre de ventes dans l'ancien a ainsi progressé de 9 % par rapport à 2015 en s'accompagnant d'une hausse des prix généralisée en Ile-de-France et en province. Le marché de l'immobilier neuf n'est pas en reste et bénéficie de ce dynamisme global, ainsi au troisième trimestre 2016 le nombre de réservations enregistrées était en hausse de 18,6% sur un an.

ÉDITO

2017 : quel impact sur l'économie ?

Dans quelques semaines, tous les citoyens français seront amenés à exprimer leur choix pour élire le prochain Président de la république.

Cette campagne électorale, comme cette élection, est sans précédent :

- pour la première fois de la V^{ème} République, le Président sortant ne se représente pas

- les deux partis traditionnels d'alternance ont procédé à des primaires qui ont vu le candidat le plus orthodoxe sorti des urnes

- un parti jugé extrême sur l'échiquier politique caracole en tête des intentions de votes

- une formation centriste de coalition émerge sous l'impulsion d'une personnalité nouvelle

Tout cela après les chocs politiques de 2016 qu'ont été le Brexit et l'élection de Donald Trump.

En parallèle, les économies mondiales, a fortiori européennes, ne sont pas impactées par ces rebondissements

historiques. Depuis le début de l'année, le CAC 40 comme l'Eurostoxx poursuivent leur redressement.

Faut-il en déduire que l'influence de nos politiques sur l'économie est faible voire inexistante ?

Quelque soit l'issue de ce scrutin et du programme vainqueur, son influence sera concentrée sur les grands enjeux sociétaux comme la retraite, la santé ou l'éducation. La fiscalité sera au centre de la discussion avec la dualité toujours vivace entre les revenus du travail et les revenus du capital.

Encore plus cette année, l'accompagnement de votre CGP sera pertinent pour assurer l'adéquation de votre organisation patrimoniale avec vos projets de vie.



QUE SAIS-JE ?

Indemnités de Fin de Carrière

En tant que Chef d'entreprise, vous êtes soumis aux obligations légales du Code du travail et des Conventions Collectives qui font obligation aux employeurs, de verser des indemnités aux salariés faisant valoir leurs droits à la retraite.

Si l'entreprise n'anticipe pas cette obligation légale, elle risque de déséquilibrer sa trésorerie.

Le contrat IFC permet de lisser dans le temps le financement des indemnités de fin de carrière qui seront dues aux salariés

tout en bénéficiant de la déductibilité des cotisations.

Caractéristiques :

- **Bénéficiaires** : le contrat peut servir à provisionner les indemnités dues à l'ensemble des salariés ou uniquement certaines catégories définies librement selon des critères objectifs (cadres, employés...).
- **Financement** : exclusivement patronal.
- **Les cotisations** sont à la fois déductibles du résultat fiscal de l'entreprise et ne sont pas intégrées dans l'assiette du salaire. Elles ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu, ni à charges sociales, ni à la CSG/CRDS.
- **Sortie** : versement à l'entreprise d'un capital correspondant à l'indemnité de fin de carrière due au salarié (dans la limite du fonds constitué).

FOCUS

- Financer des entreprises françaises et percevoir tous les mois des revenus
- Diversifier ses investissements tout en bénéficiant d'un rendement attractif

Les Entreprêteurs, financement participatif par le prêt rémunéré

Le financement de l'économie en direct via le crowdlending (financement par le prêt rémunéré) va devenir un métier de services. C'est le pari que font les Entreprêteurs qui, en plus de financer les projets de leurs clients, leur propose un accompagnement à la transformation digitale unique sur le marché.

L'équipe a financé en un peu moins d'un an près d'1 M€ de projets d'entreprises auprès de 1 000 personnes physiques et va prochainement s'ouvrir aux personnes morales et aux investisseurs institutionnels.

Cette forme de prêt rémunéré vient en complément des fonds propres d'une entreprise et du financement bancaire. Il offre aux investisseurs un rendement attractif (de 6 à 9%) pour un niveau de risque maîtrisé (0 défaut à ce jour). La

diversité des secteurs d'activité et des régions offre une réelle diversification pour des investisseurs qui souhaitent de plus en plus savoir à quoi sert leur épargne.

Simple et ludique, le crowdlending s'adresse à toutes les générations. Cela peut être un moyen de s'initier à la finance pour des enfants majeurs que les grands-parents auraient gratifié d'une somme d'argent investie dans ce type de financement. Pour ceux qui ne souhaitent

Par Jean-Philippe GONTIER,
Fondateur Les Entreprêteurs

pas se charger de l'investissement, les Entreprêteurs ont mis au point un mandat d'assistance administrative qui permet de déléguer cette tâche.

Bref, aujourd'hui le crowdlending est un outil mature qui peut permettre de diversifier et optimiser leurs placements de trésorerie.



PAROLE D'EXPERT

Investir dans l'immobilier ?

Les avantages d'une SCPI de capitalisation



Patrimmo Croissance renouvelle la SCPI de capitalisation. 2 ans après sa création : retour sur ses performances et son positionnement.

Magnacarta : Parmi les nombreuses SCPI existantes, quel est le positionnement et quelle est la politique de gestion de Patrimmo Croissance ?

Patrimmo Croissance permet de s'exposer à l'immobilier résidentiel dans des conditions radicalement nouvelles. C'est un produit de capitalisation, une véritable SCPI de plus-values. Elle a ainsi pour objectif de capitaliser dans le temps, ne pas distribuer de revenus, mais de délivrer toute la performance aux associés, par une évolution mensuelle du prix de sa part. La SCPI se positionne sur de l'immobilier

résidentiel détenu en nue-propriété : des appartements en diffus sélectionnés en amont sur des opérations PERL dans des programmes neufs ou anciens, situés en « zone de tension foncière » (Paris, Lyon, Levallois, Bordeaux).

M : Concrètement, quels sont les avantages pour les investisseurs face à de la nue-propriété acquise en direct ?

Cette SCPI de capitalisation permet à un épargnant d'investir dès 6000€ et d'arbitrer ses parts avec une liquidité partielle ou totale. Avec 2 types de profils d'épargnants : ceux qui investissent en fonds propres, pour placer une épargne disponible sur un placement sécurisé et ceux qui investissent en emprunt, l'investisseur profite alors de la faiblesse des taux d'intérêt et peut déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers existants.

M : Quelle performance offre cette SCPI ?

La performance est ici distribuée sous forme de valorisation du prix de la part. La capitalisation fut de 5,21% en 2015 (progression de la part entre le 01/01 et le 31/12) et de 5,16% en 2016, avec une valeur de la part toujours inférieure de 8% face à la valeur de reconstitution. Cette performance se nourrit de la valorisation mécanique de la nue-propriété et de l'évolution immobilière

Matthieu Navarre, Directeur
des relations partenaires

des actifs. BNP Valuation, expert indépendant, évalue chaque année le parc de logement. L'évolution se traduit sous forme d'actualisation mensuelle du prix de la part.



CAS PRATIQUE

Chef d'entreprise : se verser des dividendes sur l'année 2017, une bonne idée ?

Dès le 1er janvier 2018, l'impôt sur le revenu sera prélevé à la source. Réforme d'envergure, elle ne sera pas neutre sur les comportements fiscaux des contribuables.

Premier effet de cette réforme, une année transitoire où les revenus courants ne subiront aucune imposition. Un crédit d'impôt exceptionnel (le Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement – CIMR) viendra annuler l'imposition due.

Ainsi, seuls les revenus exceptionnels feront l'objet d'une taxation, parmi lesquels les dividendes.

Face à ce constat, est-il pertinent, sur cette année blanche, de se verser des dividendes ? Quel sera l'impact fiscal ?

A retenir :

L'imposition au titre des revenus courants sera neutralisée par le Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR)

Les revenus exceptionnels, quant à eux, seront imposables selon un taux moyen (impôt dû en 2018).

Taux moyen = impôt (avant CIMR) / (revenus courants + revenus exceptionnels)

DISTINCTION ENTRE REVENUS	
REVENUS COURANTS	REVENUS EXCEPTIONNELS
SALAIRE	DIVIDENDES
RETRAITE	RACHAT SUR CONTRAT FINANCIER (EX: ASSURANCE-VIE)
REVENUS DE REMPLACEMENT (EX: ALLOCATION CHÔMAGE)	PLUS-VALUES DE CESSION DE VALEURS MOBILIÈRES
BIC, BNC, BA SI ≤ AU MONTANT LE PLUS ÉLEVÉ DES 3 ANNÉES PRÉCÉDENTES	BIC, BNC, BA SI SUPÉRIEUR AU MONTANT LE PLUS ÉLEVÉ DES 3 ANNÉES PRÉCÉDENTES (SAUF SI 2018 ≥ 2017)
REVENUS FONCIERS	GAINS DES STOCK-OPTIONS & D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES
	CAPITAL RETRAITE
	INTERESSEMENT ET PARTICIPATION



Exemple

Monsieur et Madame MAGNA sont mariés sans enfant à charge.

Monsieur est chef d'entreprise.

Les revenus courants nets de frais professionnels imposables du foyer fiscal pour l'année 2017 s'élèvent à 90 000 €.

Monsieur souhaite savoir s'il est opportun de se verser des dividendes à hauteur de 50 000 € sur 2017 au vu de l'imposition de ces derniers au titre des revenus exceptionnels.

Revenus courants: 90 000 €

Dividendes (revenus exceptionnels) : 30 000 € (après abattement de 40 %)

L'impôt théorique calculé au titre de l'année 2017 s'élève à 24 700 € au global (TMI à 30 %).

L'impôt dû au titre des dividendes représente 9 000 €.

Montant du CIMR : $24\,700 \text{ €} \times 90\,000 \text{ €} / 120\,000 \text{ €}$
= 18 525 €

L'impôt réel sera donc égal à l'impôt théorique auquel on retranchera le CIMR, soit 6 175 € (24 700 € - 18 525 €).

Le taux réel d'imposition des dividendes est donc de 20,58% (6 175 € / 30 000 €), alors que la TMI du couple se situe à 30%.

Alors même que sur une année classique, ces dividendes auraient été taxés selon la TMI, le mécanisme de l'année blanche permet une fiscalité moindre.

LES ÉCHOS DU MARCHÉ

Vous ne souhaitez pas consacrer votre temps à la gestion de vos actifs financiers, mais vous souhaitez tout de même profiter de leurs avantages et de leurs rendements intéressants, une solution a été créée pour vous : la gestion sous mandat.

• Le mandat de gestion, notre ADN de gestion

Point de Vue TOCQUEVILLE FINANCE

Non benchmarkée, la gestion sous mandat de Tocqueville Finance bénéficie de trois forces majeures : l'expertise de la gestion collective de Tocqueville Finance en matière de sélection de titres ; une offre en multigestion pour compléter les expertises dont elle ne dispose pas en interne et la sélection de titres vifs exercée par des analystes.

Reffet de l'ADN de gestion de Tocqueville Finance, les gérants sous mandat privilégient une gestion opportuniste garante d'une grande liberté dans leurs choix d'investissement conjuguée à une gestion de conviction en investissant uniquement dans des sociétés, des classes d'actifs ou des secteurs qu'ils comprennent.

Cette philosophie de gestion est ainsi fondée sur une sélection de titres susceptibles de surperformer le marché à moyen/long terme, au moyen d'un processus d'allocation d'actifs rigoureux fondé, chaque mois, sur deux temps forts : une réunion de stratégie d'investissement pour décrypter l'actualité financière et un comité d'allocation d'actifs auxquels s'ajoute un morning meeting pour ajuster quotidiennement la stratégie de gestion et les portefeuilles.

Enfin, pour les classes d'actifs ou les secteurs d'activité qui ne font pas partie du spectre de Tocqueville Finance, les gérants sous mandat ont recours à une sélection d'OPC externes parmi un univers de 7 000 fonds internationaux pour apporter une meilleure diversification.

Simplicité, transparence et performance sur le long terme sont les maîtres-mots qui guident chaque jour les gérants de Tocqueville Finance, le tout porté par une maîtrise du risque raisonnée.



• Aligner les intérêts gérant / client

Point de vue INOCAP

INOCAP Gestion est une Société de Gestion de portefeuilles (400 millions d'euros d'actifs en gestion) totalement indépendante : 100% du capital est détenu par ses associés.

Couplée avec l'expertise, les compétences et le professionnalisme de toute l'équipe (16 personnes), cette indépendance conduit à un alignement des intérêts entre le gérant et le client tout en créant les conditions d'une performance de qualité dans la durée.

Au sein de son mandat de gestion, INOCAP Gestion met en œuvre une approche mixte alliant titres vifs, OPCVM externes et OPCVM maison régulièrement classés en tête des palmarès de leur catégorie.

Les gérants d'INOCAP Gestion ont développé un processus de sélection rigoureux et précis d'investissement reprenant des critères d'innovation, de rentabilité, de répartition géographique du chiffre d'affaires, de leadership et d'intéressement des dirigeants des entreprises.

Bien que les gérants interviennent sur toutes les tailles d'entreprises, il apparaît évident que le fruit de la performance repose d'abord sur l'excellente connaissance du monde des PME – ETI familiales.



• Une maîtrise constante du risque

Point de vue RUSSELL INVESTMENTS

Depuis plus de 45 ans, Russell Investments gère ses mandats de gestion en s'appuyant sur une équipe de plus de 380 personnes en charge de l'investissement et de la recherche sur les gérants.

Cette dernière est effectuée par plus d'une quarantaine d'analystes qui sillonnent constamment la planète pour identifier les talents de gestion et qui nous offrent aujourd'hui ce que nous appelons dans notre industrie «l'alpha» ou la surperformance qu'apporte le gérant par rapport aux indices de marchés.

En 2016, dans nos portefeuilles multi-actifs, des gérants comme RWC Partners sur les marchés émergents, DePrince Race & Zollo sur les petites valeurs américaines ou encore Fidecum, gérant allemand sur les actions de la zone Euro ont battu leurs marchés respectifs avec des écarts allant de +6% à +12%. La complexité des marchés actuels requiert un processus d'investissement rigoureux.

Nous avons mis en place trois étapes dans cette recherche de la performance avec une maîtrise constante du risque :

- 1/ Avant chaque lancement de mandat nous anticipons la conception du portefeuille par rapport à l'objectif du client.
- 2/ Une fois qu'il est défini, nous construisons le portefeuille avec les convictions de notre équipe de stratèges et celle de la recherche sur les gérants.
- 3/ Les mandats sont ensuite gérés quotidiennement afin de répondre aux mouvements de marché.

Dans une année 2017 où les risques politiques et géopolitiques sont nombreux et où il faudra être attentif pour sélectionner les actions et les secteurs performants, notre recherche,



Pour plus d'informations sur ces investissements nous vous recommandons de vous rapprocher de votre conseiller Magnacarta afin qu'il vous expose leurs modalités d'application ainsi que leurs risques associés.