

# VOTRE PATRIMOINE



MAG

N°8 Septembre - Décembre 2018

## LE CHIFFRE

1,8%

Le taux d'inflation en 2018 sera supérieur aux estimations (1,4%), conséquence de l'alourdissement de la fiscalité sur le tabac et le prix de l'énergie.

Le moteur de l'économie chauffe à nouveau après un exercice 2017 à 1% et des craintes de déflation (taux négatif) il y a deux ans. Il témoigne aussi que la reprise en France est récente et en phase d'accélération.

Dans ce contexte favorable, croissance soutenue et inflation présente, mais contenue, la bonne orientation de l'économie française devrait perdurer pour les prochains trimestres.

## ÉDITO

### Fin 2018 : vers un changement de paradigme

Les trois dernières années ont été riches en événements géopolitiques : nous avons vécu le choc du Brexit, l'élection de Trump, la crise politique en Allemagne, la montée du populisme aboutissant en Italie à un gouvernement imprévisible.

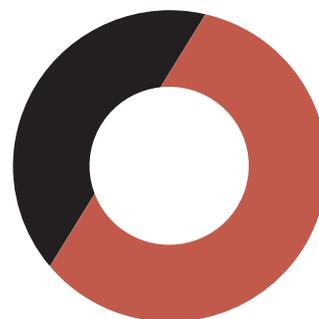
Une chose est sûre : l'économie finit toujours par l'emporter et est belle et bien repartie. D'ailleurs, les banques centrales en sont convaincues puisqu'elles ont amorcé la fin de leur interventionnisme. Cette période est marquée par un retour de la volatilité sur les marchés qui redonne tout son sens à l'allocation d'actifs et à la nécessaire diversification des investissements.

En France, la rentrée est marquée par la mise en œuvre d'une réforme symbolique : le prélèvement à la source. Les tergiversations politiques de début septembre sont symptomatiques de l'impact psychologique sur le

contribuable, d'où la mise en place du mécanisme d'avance des crédits et/ou réductions d'impôt dès le mois de janvier.

Si les principes de cette réforme paraissent simples, la situation de chacun génère de nombreuses subtilités.

Par la connaissance de votre organisation patrimoniale, votre conseiller est le plus à même pour vous accompagner dans cette phase de transition.



## QUE SAIS-JE ?

### LOI PACTE

La loi PACTE envisage de rendre les enveloppes d'épargne retraite plus attractives.

#### Objectif :

Inciter les français à mieux préparer leur retraite, tout en permettant de mieux financer l'économie grâce à cette épargne à long terme.

#### Pour ce faire, plusieurs mesures :

- Frais de transfert plafonnés à 3% pour les contrats de moins de 5 ans.
- Augmenter les rendements de l'épargne retraite grâce à la «gestion pilotée», investie en UC en début de carrière pour la performance et plus sécurisée en investissant sur les fonds euros à mesure que l'on s'approche de la retraite.
- Choix entre une sortie en capital (partielle ou totale) ou une sortie en rente pour l'épargne issue des versements.

# FOCUS

## Optimiser le rendement de sa trésorerie à long terme

Des taux bas, une inflation en hausse depuis 2016 et des solutions de placements qui rapportent moins de 1% par an, tel est le contexte actuel pour rentabiliser sa trésorerie excédentaire.

Les produits structurés apportent une alternative très efficace ; ils peuvent être logés dans un compte-titres ou souscrits via un contrat de capitalisation.

Les deux points majeurs à considérer lorsque l'on investit dans un produit structuré sont les suivants :

**Horizon d'investissement:** Pour que le produit structuré offre un rendement intéressant, il faut investir sur des maturités longues. Mais la maturité théorique est bien différente de la maturité réelle, et ceci grâce au mécanisme de rappel par anticipation. Cela permet à l'investisseur d'être remboursé rapidement en fonction de la performance du sous-jacent.

On observe en moyenne sur une base de 1000 produits, que la maturité théorique est de 8.5 ans contre 1.5 ans pour la maturité réelle.

**Protection du capital :** La protection du capital à maturité est soit totale ou partielle. Cependant, ce mécanisme s'active seulement si le produit arrive à maturité. Le chef d'entreprise aura tendance à se diriger vers une protection totale mais cela réduira fortement le rendement du produit.

Depuis 30 ans l'Euro Stoxx 50 n'a jamais baissé de plus de 67%. On peut donc estimer qu'une protection sur 70% de baisse est suffisante.

L'investisseur pourra donc agir sur différents leviers pour atteindre son objectif risque/rendement. Les produits les plus défensifs présentent aujourd'hui un rendement proche de 2% alors que des produits plus dynamiques entre 3% et 4%. Dans un souci de diversification, il est conseillé de constituer un portefeuille composé de plusieurs produits.

## PAROLE D'EXPERT

### Les produits structurés

#### L'investissement qui s'adapte à vos besoins



**EAVEST**

Alliant la simplicité au sur-mesure, le produit structuré devient l'outil incontournable pour diversifier votre portefeuille.

Interview de Franck Magne,  
Fondateur d'EAVEST

[www.eavest.com](http://www.eavest.com)

**Après la crise de 2008, les produits structurés ont été critiqués.**

Au cours des 10 dernières années, l'AMF a mis en place des régulations visant à offrir aux investisseurs plus de clarté et de transparence sur un marché pouvant être perçu comme complexe et opaque.

Depuis 2016 nous pouvons observer une forte croissance des volumes de produits structurés en France, plus de 30% sur 2017. Cette tendance s'accélère en 2018, plus de 20% sur la même période un an plus tôt. (Source : base de données EAVEST)

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

**Franck Magne :** Ici l'investisseur n'achète pas une action ou n'investit pas dans un fonds, mais dans une obligation assortie d'un contrat ; les conditions de rendement et de remboursement du capital y sont définies selon le profil de l'investisseur et son objectif de rendement. Ainsi le produit structuré élimine les incertitudes d'une gestion active, et apporte une protection en capital.

**M : Dans un marché incertain, est-ce le bon type d'investissement ?**

**F.M :**Le remboursement du produit structuré s'effectue en fonction de la performance du sous-jacent, qui est le plus souvent un indice, une action ou un fond. Dans un contexte de marché incertain il est difficile de prévoir comment le sous-jacent va évoluer. Le produit structuré est construit pour répondre à cette incertitude et optimiser les chances de remboursement tout en bénéficiant d'une protection si le marché chute.

**M : A qui s'adresse ce type produit ?**

**F.M :**Le produit structuré est idéal pour les particuliers dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie avec un rendement moyen compris en 6% et 8%. Par ailleurs les produits structurés séduisent de plus en plus les dirigeants d'entreprise qui souhaitent placer leur trésorerie stable souvent limitée à un rendement de dépôt à terme peu attractif ; le structuré défensif c'est entre 2% et 4% de rendement annuel.

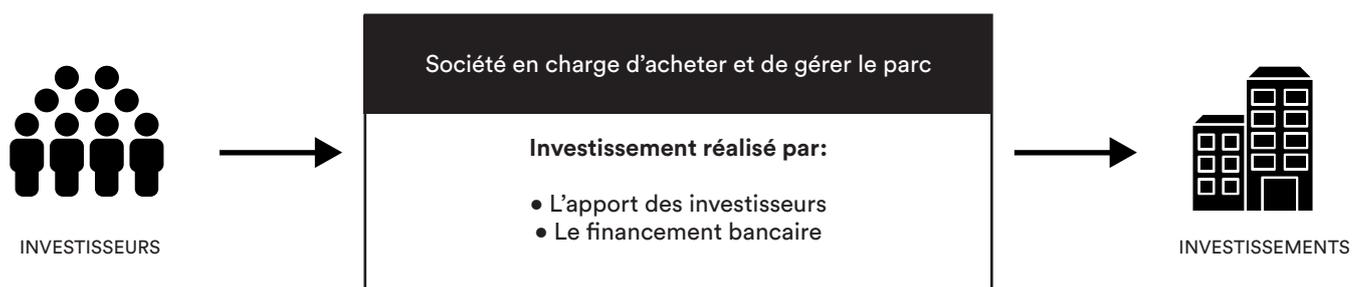
# CAS PRATIQUE

## LA FONCIÈRE D'INVESTISSEMENT :

### Comment diversifier son patrimoine au-delà du secteur résidentiel ?

**Faible coût du financement bancaire et rendement attrayant** : voici la formule gagnante pour diversifier son patrimoine immobilier ! Au-delà de l'investissement classique dans l'immobilier dit « résidentiel », vous pouvez également diversifier votre patrimoine immobilier en investissant dans des foncières d'investissement ou « club-deal » immobilier.

Le principe est simple : les foncières investissent dans plusieurs biens immobilier dits d'entreprise (bureau, local commercial, entrepôt, ...). La gestion de ce parc immobilier locatif est confiée à des professionnels du secteur permettant ainsi aux investisseurs d'être déchargés de tout souci de gestion.



#### Les avantages sont nombreux :

- Diversification de vos placements immobiliers.
- Mutualisation du risque d'investissement sur un grand nombre d'immeubles et de locataires.
- Diversification géographique des actifs immobiliers.
- Effet de levier financier, le coût de la dette étant inférieur au taux de rendement du bien.
- Effet de levier fiscal  
(déductibilité des intérêts d'emprunts et amortissement des biens le cas échéant).
- Aucune contrainte de gestion grâce à la prise en charge par des professionnels de l'immobilier qui réalisent les investissements et en assurent l'entière gestion locative.

► En investissant par le biais de ces foncières, vous devenez propriétaire de bureaux de qualité et percevrez des revenus performants sur toute la durée d'investissement.

Selon le choix d'investissement, vous pouvez opter pour des revenus réguliers ou capitaliser vos revenus.

Les professionnels sont également garants d'une sélection rigoureuse des biens, neufs ou récents, bénéficiant de garanties décennales et dommages ouvrages qui respectent les dernières normes environnementales et techniques.

## RISQUES ASSOCIÉS

Les foncières d'investissement sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques liés au risque locatif, risque de supporter la réalisation de travaux, ... pouvant impacter la rentabilité escomptée et la valeur des titres, en ne comportant de garantie en capital.

# LES ÉCHOS DU MARCHÉ

## ● PROJET DE LOI SUR LE PACTE DUTREIL :

### De bonnes nouvelles pour la transmission d'entreprise

La transmission d'entreprise est un sujet majeur du tissu économique Français. Or, une étude menée récemment auprès des TPE et PME françaises a démontré que les entrepreneurs rencontraient **de nombreux obstacles dans le processus de transmission de leur entreprise.**

De ce constat est née une proposition de loi afin de palier les écueils rencontrés.

Les objectifs étant au nombre de 4 :

- Améliorer l'accès à l'information et l'anticipation des chefs d'entreprise dans le cadre de la transmission
- Dynamiser le financement des transmissions
- Simplifier et moderniser le cadre fiscal et économique de la transmission
- Favoriser les reprises en interne.

Cette proposition de loi, actuellement renvoyée devant l'Assemblée nationale suite à son adoption par le Sénat, propose de réformer significativement le Pacte Dutreil.

Si ces propositions ne sont encore qu'en l'état de projet, les modifications pouvant être apportées sont telles qu'il peut paraître opportun de reculer la date des donations en cours (étude au cas par cas).

NOTRE ANALYSE

### Pacte Dutreil

- L'exonération de 75 % serait portée à 90 % en contrepartie d'un engagement prolongé de deux ans (3 ans d'engagement collectif de conservation + 5 d'engagement individuel de conservation contre actuellement 2 ans + 4 ans)
- Les associés de sociétés unipersonnelles pourraient souscrire seuls un engagement de conservation
- Le régime du réputé acquis serait aligné sur le régime de l'engagement collectif
- Les formalités déclaratives annuelles seraient supprimées
- Apport possible à une holding dès l'engagement collectif de conservation (impossible actuellement)

### Droits de mutation / Droits d'enregistrements

- L'abattement de 50 % pour la donation de titres soumis au pacte Dutreil, avant 70 ans et en pleine propriété, passerait à 60 %.
- Harmonisation du taux de droit d'enregistrement de 0,1 % pour la cession de toute nature de titres.

### Reprise de l'entreprise par les salariés

- Abrogation de l'obligation d'information préalable des salariés en cas de cession
- L'abattement en cas de reprise de l'entreprise par les salariés serait porté à 500 000 euros (contre 300 000 € actuellement)

### Dynamiser le financement

- Une réduction d'impôt de 25 % du montant des intérêts d'emprunt contractés pour acquérir, dans le cadre d'une opération de reprise, une fraction du capital d'une PME, serait octroyée au repreneur

### Anticiper la transmission

- L'INSEE produirait des statistiques annuelles afin d'améliorer l'accès à l'information des chefs d'entreprise
- Les frais de diagnostic de la transmission seraient déductibles de l'impôt sur le revenu.

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.

Magnacarta, l'indépendance ensemble - [www.magnacarta.fr](http://www.magnacarta.fr).  
S.A.S au capital de 2 564 032,40 € - 431 687 060 RCS LYON - Enregistrée à l'ORIAS sous le n° 07 006 334 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de Courtier en assurance, Conseiller en investissements financiers adhérent de la CNCGF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, et Courtier en opérations de banque et services de paiement - Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 69012016000013896 délivrée par la CCI LYON, ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Assureur et garant : MMA IARD Assurances Mutuelles - 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9.