

# VOTRE PATRIMOINE

MAG

N°9 Janvier - Mars 2019



## LE CHIFFRE

1%

C'est le taux d'inflation qui sera constaté en juin 2019 sur un an glissant contre 1,6% prévu pour 2018.

Ce reflux de l'inflation est le fruit du tassement du prix du pétrole (et des taxes associées), des produits alimentaires ainsi que du gel de la fiscalité énergétique et des tarifs du gaz et électricité.

Cette baisse associée aux mesures de soutien annoncées en décembre (hausse de la prime d'activité, aménagement des heures supplémentaires, prime exceptionnelle) améliorera le pouvoir d'achat des ménages et sera un pilier efficace à la consommation en 2019.

## ÉDITO

### 2019 : une année de transition

Les 1<sup>ers</sup> janvier se suivent mais ne se ressemblent pas.

L'an dernier, les prévisions d'évolutions des marchés étaient plus qu'optimistes. L'exposition aux risques des fonds avait atteint un niveau record. Cela s'est traduit par des performances négatives, mais surtout par des indicateurs avancés de marchés frisant les niveaux les plus bas de 2008, quand le système mondial financier était au bord du gouffre.

Nous sommes début 2019, la croissance mondiale existe toujours, même si sa progression est moins marquée.

En revanche, les prévisions de marché sont plutôt pessimistes. La macroéconomie, dirigée par les banques centrales et les risques géopolitiques, prend le pas sur l'économie des entreprises.

Plus que jamais, l'adéquation entre le projet patrimonial et son horizon avec l'exposition aux marchés constitue un enjeu primordial. Comme chacun le sait, le délai amène de la valorisation.

Nous serons à vos côtés dans cette année, que quelques économistes qualifient déjà d'année de transition de cycle, pour vous accompagner dans le suivi et l'adaptation de votre structure patrimoniale dans cet environnement en pleine mutation.



## QUE SAIS-JE ?

### Dispositifs immobiliers : quels changements en 2019

L'année 2018 a été rythmée par l'entrée en vigueur de mesures fiscales emblématiques comme la création de l'IFI.

2019 sera quant à elle marquée par la prorogation du dispositif PINEL et du Censi-Bouvard ainsi que la création d'un nouveau dispositif fiscal « DENORMANDIE ».

**Tour d'horizon des nouveautés immobilières à connaître :**

- **PINEL** : Ce dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif vise un objectif simple : construire des logements accessibles où ils sont nécessaires, c'est-à-dire dans les

zones où la demande de logements est la plus forte. En 2019, les changements les plus importants concerneront les zones d'éligibilité, qui seront resserrées aux zones très tendues. Les villes situées dans les zones Abis, A et B1 seront toujours éligibles au dispositif Pinel jusqu'en 2021.

- **CENSI-BOUVARD** : Le dispositif est prorogé jusqu'au 31/12/2021. Ce dispositif permettant de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu en fonction des investissements réalisés en qualité de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP).

- **DENORMANDIE** : Nouvelle aide fiscale accordée aux bailleurs en contrepartie de la rénovation d'un bien destiné à la location. Le montant de la réduction d'impôt sera calquée sur celle du Pinel. Les travaux devront représentés au moins 25 % du coût total de l'opération et le bien devra se situer dans des zones précises (besoin de réhabilitation dans certaines communes, conclusion d'une convention d'opération de revitalisation de territoire) qui seront prochainement fixées par décret.

# FOCUS

## La réforme AGIRC ARRCO en 2019

**L'instauration d'un malus temporaire est la mesure phare de la réforme qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. La retraite complémentaire AGIRC ARRCO sera diminuée de 10 % durant trois ans.**

Ce malus concerne tous les cotisants AGIRC ARRCO nés en 1957 ou après, qui souhaitent faire valoir leurs droits à pension dès que la retraite de base pourra être calculée à taux plein, que ce soit à 62 ans ou peu après.

Aujourd'hui, tous les actifs qui liquident leur retraite de base dès leur taux plein (parce qu'ils ont acquis un certain nombre de trimestres d'assurance-vieillesse, fonction de leur année de naissance : 166 pour la génération 1957, mais 167 pour celles nées entre 1958 et 1960 par exemple) **perçoivent 100 % de leur retraite complémentaire**, éventuelles majorations pour enfants comprises.

>> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, au lieu de percevoir 100 % de cette retraite complémentaire unique Agirc-Arrco, ils n'en percevront que 90 % durant 36 mois. Ce n'est qu'au terme de cette période que la retraite complémentaire sera versée de façon viagère à 100 %.

Le malus ne sera toutefois appliqué que jusqu'au 67<sup>ème</sup> anniversaire. Si le taux plein est atteint à 65 ans, le retraité ne sera donc impacté que pendant deux ans.

Et si le taux plein n'est atteint que par mesure du taux plein automatique (67 ans) à cause d'une entrée tardive sur le marché du travail, **la retraite ne sera pas impactée du tout.**

Même chose pour ceux qui sont nés en 1956 ou avant et qui n'ont pas encore demandé leur pension Agirc-Arrco.

**D'autres mesures accompagnent cette réforme, contactez votre conseiller pour faire le point sur votre situation personnelle.**



## PAROLE D'EXPERT

### Capital-investissement

#### Les atouts de l'immobilier résidentiel francilien



*Interview d'Arnaud Monnet, Directeur  
Général et Responsable du développement  
ISR d'Horizon Asset Management*

**Dernier né de sa gamme, le fonds Performance Pierre 4 propose au grand public une stratégie de capital-investissement innovante dédiée à l'immobilier résidentiel francilien.**

**Magnacarta :** Quel est le positionnement d'Horizon AM ?

**Arnaud Monnet :** Horizon AM est une société de gestion de fonds spécialisée dans le financement de l'immobilier résidentiel non coté en France et en Europe. Plus précisément, nous intervenons dans le financement d'opérations de promotion et de réhabilitation immobilières, avec comme objectif de maîtriser toute la chaîne de création de valeur de ce type de projets. Nous finançons des projets à taille humaine, conjuguant performance économique et responsabilités sociale et environnementale. Depuis notre création, nous avons développé une soixantaine de programmes et nos encours sous gestion s'élèvent à plus de 100 millions d'euros.

**M :** Vous avez lancé le fonds Performance Pierre 4. Quelle est sa stratégie ?

**Arnaud Monnet :** Performance Pierre 4 est le quatrième véhicule de sa gamme. Son principal objectif est de répondre au déficit de logements en France. Ce fonds se concentre sur des zones dites tendues, présentant un rapport déséquilibré entre offre et demande de logements. Il vise à dégager un rendement final pour l'actionnaire de 6% l'an. **Pour y parvenir, nous investissons simultanément dans plusieurs opérations** dont la durée est comprise entre 18 et 36 mois. Nous visons une collecte de 20 millions d'euros.

**M :** Quelles sont ses caractéristiques ?

**Arnaud Monnet :** Ce fonds vient confirmer la stratégie historique d'Horizon AM, celle de **démocratiser l'investissement immobilier** auprès du grand public et des clients privés en le rendant accessible dès 5 000 euros de souscription. Ce véhicule est, par ailleurs, éligible au PEA et PEA/PME. Sa période de souscription reste ouverte jusqu'au 13 juin 2019. Avec ce fonds, nous confortons, également, notre relation auprès des réseaux CIF, les banques privées et les compagnies d'assurance.



# LES ÉCHOS DU MARCHÉ

**En ce début d'année 2019, découvrez le point marché des Asset Managers de la maison de gestion Sycomore.**



L'année 2018 aura été particulièrement compliquée à piloter.

Le début d'année a été satisfaisant avec une dynamique identique à celle de 2017 : progression des indices actions avec une surperformance des petites et moyennes capitalisations. Les investisseurs avaient conscience que la croissance ralentirait mais aussi le sentiment qu'elle resterait satisfaisante. Dans certaines régions du monde, les tensions géopolitiques étaient présentes mais reléguées à plus tard.

Les premières publications de résultats courant février, ont confirmé la bonne dynamique de croissance des sociétés, mais les perspectives sont devenues plus prudentes au fur et à mesure des déclarations de Donald Trump. La baisse de marché commence alors par le crédit dont les spreads se sont écartés sur tous les segments avec la perspective de fin du « quantitative easing » de la BCE.

Sur les marchés actions, la baisse s'est confirmée en fin de premier trimestre. Les valeurs dites « values » c'est à dire les valeurs abordables, décotées, continuaient de baisser encore et encore, alors que les valeurs de croissance (secteur du luxe notamment) qui étaient déjà chères en début d'année ont continué à progresser.

En terme de secteurs nous avons également sentis une grande disparité : le luxe, la défense et la technologie progressaient

fortement jusqu'à la fin de l'été tandis que l'automobile et les banques accusaient de fortes pertes.

Enfin, l'investissement en petites et moyennes capitalisations a été fortement destructeur de valeur.

A partir du mois d'octobre, les craintes de ralentissement mondial et les risques géopolitiques ont fait chuter les valeurs de croissance qui tenaient si bien depuis le début de l'année. La technologie US n'était plus si reluisante avec une baisse sensible des GAFAM (Google, Apple, Facebook, Amazon, Microsoft).

Fin 2018, on s'aperçoit qu'aucune classe d'actifs n'a surperformé l'inflation.

Les obligations n'ont pas joué leur rôle de coussin de performance. Les actions ont sensiblement baissé partout dans le monde.

***“ En 2019, il faudra donc rester prudent et tactique, avec un environnement particulièrement volatil.”***

Cette situation pourrait bien durer quelques temps et plusieurs éléments nous incitent à la prudence. Tout d'abord, la guerre commerciale reste un sujet de préoccupation malgré la trêve de 90 jours et le président américain reste imprévisible : un simple tweet suffit à décourager un marché déjà fébrile.

Les négociations autour du Brexit et les élections européennes sont également des sources d'inquiétudes. D'autre part, le ralentissement de l'économie partout dans le monde, la baisse des résultats des entreprises et le

resserrement monétaire militent également en faveur d'une certaine prudence.

En 2019, il faudra donc rester prudent et tactique, avec un environnement particulièrement volatil du fait des tensions qui persistent et du ralentissement de l'économie qui devrait se poursuivre.

**Néanmoins, les indices redeviennent, partout, plus abordables (un peu moins aux USA) et si la baisse des marchés devait être trop prononcée par rapport à la valorisation intrinsèque des entreprises ou bien si les diverses tensions mentionnées ci-dessus venaient à s'améliorer, un retour sur les marchés serait probablement un bon point d'entrée pour un investissement actions à moyen-long terme.**

Les opinions et estimations données constituent notre jugement et sont susceptibles de changer sans préavis. Nous pensons que l'information fournie dans ces pages est fiable, mais elle ne doit pas être considérée comme exhaustive. Votre attention est appelée sur le fait que toute prévision a ses propres limites et que par conséquent aucun engagement n'est pris par Sycomore quant à la réalisation de ces prévisions. Cette communication ne peut être considérée comme un conseil ou une recommandation d'investissement.

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.

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) 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.