



LA LETTRE DE FININDEP

1^{er} TRIMESTRE 2019 - 8 AVRIL

ÉDITORIAL

Le couple rendement risque

Le CAC 40 a signé l'an dernier sa pire performance depuis 2011 dans un contexte géopolitique particulièrement compliqué au second semestre ... Faut-il pour autant bouder les marchés financiers ?

Les économistes ont coutume de dire qu'il n'y a pas de « repas gratuit ». Autrement dit, toute rentabilité élevée d'un placement s'accompagne d'une prise de risque plus ou moins importante.

Contrairement à beaucoup d'idées reçues, les actions ne sont pas plus risquées que les obligations sur le long terme... Il convient toutefois de se protéger contre les secousses toujours possibles qui peuvent être à la fois violentes et inattendues. Les marchés sont le plus souvent imprévisibles, un portefeuille diversifié, en adéquation avec votre profil de risque, permettra sans aucun doute d'espérer un rendement intéressant sur la durée.

Autrement dit, il faut savoir laisser passer l'orage sans pour autant appliquer la politique de l'autruche. Ceci explique peut-être cela, le CAC40 vient d'afficher sa meilleure performance trimestrielle depuis 2015 ...

François Auvillain,
Président de FININDEP,
Membre du Conseil d'Administration
de la CNCGP.

SOMMAIRE

ISR - L'INVESTISSEMENT
SOCIALEMENT RESPONSABLE

IMMORENTE 2 & SOFIPRIME
DEUX SCPI À LA LOUPE

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
ET RÉDUCTION D'IMPÔTS

MIEUX COMPRENDRE
LES PRODUITS STRUCTURÉS

L'ACTUALITÉ DU PATRIMOINE

LE CONSEIL DU NOTAIRE

LA NOTE DE CONJONCTURE

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Vous entendez de plus en plus souvent parler de changement climatique, de pollution atmosphérique, de produits bios, d'économie d'énergie, de mix énergétique, d'énergies renouvelables, de développement durable, d'investissement socialement responsable (ISR)... Vous vous posez peut-être la question : mes investissements sont-ils en phase avec ces différentes notions ?

Mme Gro Harlem Brundtland, Premier ministre norvégien, a donné en 1987 une définition du développement durable: « Un développement durable doit répondre à nos besoins présents, sans que cela empêche les générations du futur de répondre aux leurs ». En d'autres termes, le développement durable est la notion qui définit la transition et le changement dont a besoin notre planète et ses habitants pour vivre dans un monde plus équitable, en bonne santé et en respectant l'environnement.



Ignorer les enjeux de développement durable n'est plus une option. "Nous produisons plus de neuf milliards de tonnes de CO2 par an alors que la planète ne peut en absorber que cinq", résume Sebastiaan Masselink, gérant d'Actiam, leader néerlandais de l'investissement responsable avec 57 milliards d'euros d'actifs.

Selon une étude récente HSBC, 61% des investisseurs dans le monde intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur stratégie, avant tout par souci de rentabilité financière...

L'ISR devient aussi une réalité plus crédible pour les particuliers. Les produits bio sont banalisés, les véhicules électriques ou moins polluants ont la faveur des consommateurs, le recyclage et les économies d'énergie sont dans tous les esprits, tant par souci d'économie que pour préserver l'environnement. De plus en plus d'épargnants veulent que leur argent soit géré en cohérence avec ces valeurs, et que leurs investissements contribuent à atteindre les Objectifs de Développement Durable (ODD).

NOTRE CONSEIL : l'offre ISR progresse au sein des sociétés de gestion, n'hésitez pas à nous contacter à ce sujet.

■ IMMORENTE 2 - PRIVILÉGIEZ L'APPRECIATION DU PRIX DE LA PART

Créée par SOFIDY en juillet 2011, IMMORENTE 2 est une SCPI à capital fixe. Elle investit majoritairement dans des murs de commerces en centre-ville, sur des emplacements de premier ordre. Plutôt que le rendement immédiat, IMMORENTE 2 privilégie une performance orientée vers l'appréciation régulière du prix de la part grâce à une politique d'acquisition sélective.



“IMMORENTE 2 est une SCPI dont l'objectif est davantage de générer des performances à moyen/long terme, que de privilégier la distribution de revenus potentiels aujourd'hui fortement fiscalisée.”. Les dividendes potentiels sont volontairement restreints pour permettre une capitalisation des revenus.

Une nouvelle augmentation de capital de 17 M€ a été lancée en décembre dernier sur la base d'un prix de souscription de 305 € par part en une hausse de +5,17 %. Elle est toujours ouverte à la souscription mais sera clôturée dès que ce montant sera atteint.

Taux de distribution 2018 : 2,98% - Prix de la part : 305 € - Souscription minimum : 100 parts

■ SOFIPRIME - INVESTIR DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PARISIEN



Moins connue que ses petites sœurs, SOFIPRIME offre une réponse adaptée aux épargnants souhaitant investir indirectement dans l'immobilier résidentiel parisien au travers d'un patrimoine qualitatif et mutualisé : sur de longues périodes l'immobilier résidentiel parisien s'est révélé être l'une des classes d'actifs les plus performantes dans le temps.

Créée en septembre 2016, la stratégie d'investissement de SOFIPRIME s'attache à identifier et sélectionner les meilleurs actifs Prime, immeubles ou logements, situés dans les arrondissements centraux et bénéficiant de l'attractivité économique de la capitale.

Concrètement, vous devenez via l'acquisition de parts, copropriétaire d'un parc immobilier haut de gamme à Paris, situé dans les quartiers résidentiels à haute fréquentation internationale : Le Marais, Rivoli, Opéra, Champs Élysées,...

Pas de distribution en 2018 - Prix de la part : 235 € - Souscription minimum : 100 parts

NOTRE CONSEIL : un excellent placement pour ceux qui n'ont pas besoin de revenus immédiats.

Bien que 2018 soit une « année blanche » sur le plan fiscal, la mise en place du prélèvement à la source ne dispense pas le contribuable de déposer une déclaration de revenus. La date limite est fixée au 16 mai pour ceux qui déposeraient encore une déclaration papier. Les dates limites à respecter pour les déclarations en ligne sont les suivantes : mardi 21 mai 2019 pour les départements 1 à 19, mardi 28 mai pour les départements 2A à 49 et mardi 4 juin pour les départements 50 à 95 et les DOM.

Pour éviter une double charge fiscale cette année, l'impôt calculé sur les revenus de 2018 sera gommé grâce à la mise en place d'un crédit d'impôt spécifique, le crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). Ce crédit d'impôt ne s'appliquera qu'aux revenus courants. Les contribuables qui ont perçu des revenus exceptionnels ou des revenus en dehors du champ d'application du prélèvement à la source (revenus mobiliers, plus-values mobilières...) n'en profiteront pas et devront payer l'impôt correspondant à l'automne 2019.

Les réductions d'impôts Girardin 2018 deviennent, en réalité, un crédit d'impôt qui se greffe au CIMR et qui sera remboursé par le TRÉSOR PUBLIC en 2019.

NOTRE CONSEIL : n'attendez pas la fin de l'année pour envisager de réduire vos impôts. Consultez-nous sans tarder.

■ POURQUOI INVESTIR DANS UN PRODUIT STRUCTURÉ ?

Souvent méconnus des investisseurs, les produits structurés fournissent pourtant des solutions attractives qui viennent compléter les instruments financiers classiques.

Un produit structuré est la combinaison de plusieurs produits financiers qui, une fois associés, offrent un profil de rentabilité adapté à certains besoins des investisseurs. Utiliser un produit structuré dans un portefeuille permet d'espérer un rendement défini à l'avance avec une protection à la baisse plutôt que de spéculer sans protection sur le potentiel de hausse d'une action ou d'un indice.



Si tous les indicateurs sont au beau fixe, s'il n'y a pas un nuage à l'horizon, les produits structurés sont inutiles, mieux vaut alors préférer les fonds actions. Si au contraire l'avenir est incertain et que vous souhaitez protéger votre portefeuille avec pour objectif de percevoir en retour un rendement régulier défini à l'avance, les produits structurés pourraient vous convenir.

A titre d'exemple, NEXO CAPITAL, propose jusqu'au 26 juin un produit structuré sur le titre TOTAL avec comme caractéristiques un rendement brut annuel de 9,61%, une durée de vie maximum de 10 ans, une protection en capital de 40% et un mécanisme de remboursement anticipé si le cours est supérieur ou égal au cours initial.

Décryptage : en cas de remboursement anticipé l'investisseur percevra un rendement équivalent à un rendement de 0,835% par mois écoulé plus le capital initial. Si le processus de remboursement anticipé n'a pas été activé, vous recevrez à terme l'intégralité du capital si le titre Total n'a pas baissé de plus de 40% et dans le cas contraire, vous subirez une perte équivalente à celle de l'action.

MARIGNY CAPITAL, propose de son côté et jusqu'au 29 avril un produit structuré également sur le titre TOTAL avec comme caractéristique une durée de vie de dix ans et le versement d'un coupon de 3% par semestre si le cours de l'action est supérieur ou égal à 65% du cours initial avec un remboursement anticipé si après un an, et à l'échéance de chaque semestre, le cours de l'action est supérieur au cours initial.

Décryptage : à l'échéance et en l'absence de remboursement anticipé, vous serez remboursé du capital investi si le cours de l'action n'a pas baissé de plus de 35%. Dans le cas contraire, vous subirez une perte en capital équivalente à celle de l'action.

NOTRE CONSEIL : une bonne manière de gérer le risque tout en recherchant un rendement élevé

REPÈRES**L'ACTUALITÉ DU PATRIMOINE EN CE DÉBUT D'ANNÉE**

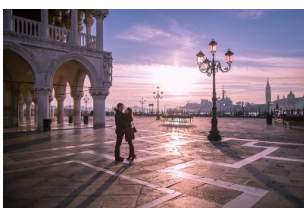
Patrimoine : les ménages français ont un patrimoine net médian de 113 300 euros, soit deux fois plus que les Allemands (61 000 euros) et quatre fois moins que les Luxembourgeois (440 000 euros).

Assurance vie : un premier pas a été franchi avec la loi de finances pour 2017, qui permet aux bénéficiaires de pouvoir exiger le versement des sommes dues par la compagnie d'assurance sans avoir à solliciter l'administration en cas de décès. La dispense de quitus fiscal n'a toutefois été validée que pour le conjoint par la loi de finance rectificative.

Pension de réversion : le mariage reste indispensable. La modification des pensions de réversion est l'un des nombreux sujets en discussion dans le cadre de la réforme des retraites. Mais aucun changement n'est en vue pour les couples pacés en union libre, qui devraient a priori rester exclus de ce dispositif.

LE CONSEIL DU NOTAIRE**MARIÉS OU PAS, COMMENT ACHETER EN COUPLE ?**

Quand un couple marié achète son logement le bien devient-il commun ? Qu'en est-il si le couple est marié sous le régime de la séparation de biens ? Quelle est la situation des couples pacés ? Les concubins peuvent-ils acheter ensemble ?



Il faut bien évidemment se poser la question avant de signer chez le notaire car vous devez envisager les conséquences d'un décès ou d'une séparation. Pour un couple marié, si l'un des conjoints apporte des fonds propres, qui proviennent de ses économies accumulées avant le mariage, d'une donation ou d'un héritage, il peut se ménager la preuve de l'origine personnelle des fonds en faisant établir par le notaire une déclaration d'emploi. Cela lui permettra, en cas de divorce, de revendiquer la propriété du bien s'il l'a entièrement financé...

NOTRE CONSEIL : N'hésitez pas à nous contacter si vous ou vos enfants se trouvent dans cette situation

REPÈRES**PERFORMANCES 1^{er} TRIMESTRE 2019**

CAC 40 : 5 350,53 + 13,10 %

PLUS FORTE HAUSSE : AIRBUS - 117,90 € +40,42%

PLUS FORTE BAISSSE : ESSILOR 97,38 € -11,83%

DOW JONES : 25 928,68 + 11,15%

PÉTROLE / BRENT : 67,59 US\$ +24,84%

EUR / US\$: 1,12 -2,61%

FRANCE / TAUX D'INTERÊT OAT 2 ANS : -0,50

FRANCE / TAUX D'INTERÊT OAT 5 ANS : -0,24

FRANCE / TAUX D'INTERÊT OAT 10 ANS : +0,28

PERFORMANCES : 90% des classes d'actifs (actions, obligations, matières premières,...) ont affiché une performance négative en 2018 ce qui n'était jamais arrivé depuis 1901, date depuis laquelle on dispose de données.

PARADOXE : on comprend facilement que celui qui emprunte une somme d'argent verse un intérêt à celui qui prête, on comprend beaucoup moins facilement que celui qui prête reçoive moins que le montant qu'il a prêté ! C'est pourtant ce qui se passe actuellement, on parle alors de taux d'intérêt négatifs.

LIVRET A : comme en 2017 et 2018, le taux du Livret A devrait rester inférieur à l'inflation en 2019, une situation qui n'a plus été observée depuis le début des années 1980... Après avoir été de -0,25% en 2017 et de -0,84% en 2018, le taux réel du Livret A (taux annoncé - inflation) sera encore négatif en 2019.

CONJONCTURE - Rédigé le 3 Avril 2019**LE REBOND DU PREMIER TRIMESTRE EST-IL DURABLE ?**

2018 est une année à oublier pour les marchés actions ! Après un parcours plutôt encourageant durant les neuf premiers mois de l'année, les principales places boursières ont brutalement inversé la tendance à partir de l'automne pour terminer l'année sur leurs plus bas annuels. Les velléités d'achat des investisseurs ont été freinées par le spectre d'une guerre commerciale sino-américaine, les craintes d'un ralentissement économique mondial, sans oublier les hausses de

taux successives aux États-Unis, l'incertitude politique en Europe avec l'Italie et la perspective d'un hard Brexit au Royaume-Uni. La baisse était sans doute excessive car la tendance s'est à nouveau inversée depuis le début d'année.

Au cours du mois de mars, les marchés financiers ont prolongé la hausse entamée dès les premières séances de janvier et les principaux indices actions affichent désormais une progression de 15% depuis le début de l'année, rendant ce premier trimestre historique.

La prolongation des discussions entre chinois et américains, le ton très accommodant des différents banquiers centraux (FED et BCE en tête) et la remontée des matières premières sont toujours les principaux moteurs de ce mouvement. Le marché fonctionne de manière tout à fait inverse de ce nous avons connu en fin d'année : seules les bonnes nouvelles comptent, les autres étant ignorées.

Il est effectivement probable que les investisseurs aient trop fortement réagi aux risques apparus en fin d'année 2018 et qu'il faille corriger ces excès. Pour autant, faut-il se réjouir du retour des banquiers centraux, signe d'un ralentissement de nos économies ? Pas sûr car ce changement de « braquet » de la banque centrale américaine traduit des inquiétudes sur le niveau de croissance général.

Pour autant et dans l'immédiat le retour des bonnes nouvelles (négociations sino-américaines) nous incite tactiquement à rester investis pendant ce mouvement de très fort rebond. Il est des périodes où nous courons plus de risques à être en dehors du marché que dedans car en fin de compte quelles sont les alternatives aux Actions ... ?

NOTRE CONSEIL : Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller pour en savoir plus.

Finindep

21 avenue St Fiacre,
78100 St Germain en Laye
Tel : 01 39 04 19 00
Email : finindep@finindep.com



FININDEP
Groupement de Conseillers
en Gestion de Patrimoine
www.finindep.com

Cette lettre patrimoniale est une approche générale des sujets traités, elle ne peut se substituer à un conseil personnel pour lequel votre conseiller, ou un spécialiste, est compétent.

Les informations contenues sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité de votre conseiller.

Ce document est réservé au seul usage du destinataire. Il ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans autorisation préalable.

Ce document est non contractuel.