



ZOOM : UPSTONE, INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'EXCEPTION

Filiale du groupe Primonial créée en 2014, UPSTONE a pour vocation d'acquies en bloc des programmes de logements ou résidences gérées, dans l'ancien ou en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

La recherche des programmes immobiliers de prestige à forte valeur patrimoniale constitue son objectif premier. Sa différenciation s'appuie sur une sélection rigoureuse de biens rares, l'excellence de l'offre étant au cœur des valeurs de l'entreprise. Cette approche qualitative se traduit également par la maîtrise de l'ensemble de la chaîne (de la conception à la vente) et la volonté de répondre à différents objectifs patrimoniaux.

Tous les programmes UPSTONE se caractérisent par des prestations haut de gamme et des emplacements de caractère.

Plus d'informations sur www.primonialimmobilier.com.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : BIEN COMPRENDRE POUR MIEUX ANTICIPER

Le prélèvement à la source entrera en vigueur dès le 1^{er} janvier 2019. Ce changement des modalités de paiement de l'impôt entraîne certaines conséquences qu'il convient d'appréhender afin d'éviter les mauvaises surprises.

LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : À QUEL TAUX ?

Le taux prélevé sur les revenus 2019 sera le taux moyen d'imposition issu de la déclaration des revenus de 2017 (il sera communiqué par l'administration fiscale en septembre 2018 dans le prochain avis d'imposition à recevoir). Il sera ensuite actualisé d'après les données de la déclaration des revenus 2018 qui auront permis de déterminer un nouveau taux (à partir de septembre). Le taux appliqué en 2019 correspondra donc à une situation et des revenus antérieurs : revenus 2017 de janvier à août et revenus 2018 de septembre à décembre.

QUEL SERA ALORS L'IMPACT D'UN CHANGEMENT DE SITUATION ?

Le mariage, le PACS, la naissance d'un enfant ou même une variation de revenus sont de nature à modifier le montant de l'impôt. Si un tel événement survient, il conviendra de demander une modification du taux pour ne pas subir un prélèvement trop important qui aurait des conséquences sur la trésorerie.

- Afin qu'ils soient pris en compte, les changements de situation doivent être déclarés dans un délai de 60 jours à compter de la survenance de l'événement à l'administration fiscale. Celle-ci déterminera alors un nouveau taux de prélèvement (dans les 3 mois).

**Pour toute question ou conseil,
n'hésitez pas à contacter votre consultant.**

Par ailleurs, le taux de prélèvement à la source s'appliquera aux revenus de chacun des membres du foyer. En cas de différence importante de revenus des membres d'un couple soumis à imposition commune, celui dont les revenus sont les plus faibles risque de subir une importante perte de trésorerie en se voyant appliquer un prélèvement à un taux qui ne correspond pas à ses revenus.

- Afin de rétablir une contribution à l'impôt respectant les capacités contributives des membres du foyer, il sera possible d'opter pour le taux individualisé.

QUEL SERA LE SORT DES RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT ?

Le taux du prélèvement à la source ne prendra pas en compte les crédits et réductions d'impôt. Le montant de l'impôt correspondant aux réductions et crédits d'impôt devra donc être avancé et sera régularisé en septembre de l'année N+1.

- Il en résulte un effort de trésorerie supplémentaire qu'il conviendra d'anticiper.

Toutefois, les personnes qui ont bénéficié d'un crédit d'impôt pour frais de garde de jeunes enfants ou l'emploi d'un salarié à domicile en année N-2 (en 2017 par exemple) percevront un acompte de 30 % de ce crédit d'impôt en mars de l'année N (en 2019 par exemple).

S'agissant des dispositifs permettant de diminuer le revenu imposable : PERP, Madelin, Monuments Historiques, etc. (attention toutefois aux années 2018 et 2019 cf infra): ces investissements auront un impact sur le niveau de l'impôt brut donc également sur le taux du prélèvement. Ils sont donc à considérer sérieusement dans une stratégie d'optimisation fiscale car leurs effets ne sont pas différés.

ANNÉE BLANCHE : QUELLES CONTRAINTES, QUELLES OPPORTUNITÉS ?

Afin d'éviter au contribuable une double charge fiscale en 2019 (impôt prélevé à la source sur les revenus de 2019 et impôt sur les revenus de 2018 payé en N+1), le législateur a mis en place un crédit d'impôt (crédit d'impôt à la modernisation du recouvrement ou CIMR) permettant d'éliminer l'impôt sur les revenus non exceptionnels de 2018. En pratique, le contribuable acquittera bien des impôts en 2018 (ceux sur les revenus de 2017) et en 2019 (ceux sur les revenus de 2019) mais ne paiera pas d'impôt sur les revenus non-exceptionnels perçus en 2018. C'est en cela que l'année 2018 sera réellement blanche !

Le législateur a cependant entendu limiter l'effet d'aubaine ou le simple changement de comportement du contribuable en prévision de cette année blanche.

Les revenus exceptionnels de 2018 seront taxés.

- Le CIMR ne s'applique que sur l'impôt généré par des revenus non exceptionnels. Dès lors, les dividendes, les plus-values mobilières, les produits attachés aux rachats sur un contrat d'assurance vie ou même le résultat BIC** ou BNC** excédant la moyenne des 3 années précédentes demeureront taxés.

Attention aux charges déductibles.

Des dispositifs anti-optimisation ont été mis en place notamment pour ce qui concerne les charges foncières et l'épargne retraite.

- La réalisation en 2018 de travaux déductibles des revenus fonciers voire du revenu global (dans la limite de 10 700 €) ne produira pas d'effet fiscal car l'impôt correspondant aux revenus de cette année sera éliminé par le CIMR. Afin d'éviter le report des travaux, le législateur a prévu que les charges foncières pilotables (celles dont le contribuable a la maîtrise) de 2019 ne seront prises en compte que pour un montant égal à la moyenne des charges engagées en 2018 et 2019. Dès lors, si l'investisseur ne réalise pas les travaux qu'il avait prévu en 2018 en raison de l'année blanche et les reporte à 2019, seule la moitié de cette charge sera prise en compte en 2019.

Dans certains cas, ces modalités de calcul peuvent être particulièrement favorables à l'investisseur, il convient de faire réaliser des projections par un conseil.

De la même façon, les cotisations PERP de 2018 ne produiront pas d'effet fiscal sur 2018 (sauf à percevoir des revenus exceptionnels). Si le contribuable diminue ou annule ses versements en 2018, les cotisations de 2019 seront prises en compte et déduites pour un montant égal à la moyenne des cotisations 2018/2019.

Quid des réductions et crédits d'impôt au titre de l'année 2018 ?

L'année blanche n'aura pas d'impact sur le bénéfice des réductions et crédits d'impôt au titre de l'année 2018. En effet, à défaut d'impôt dû après application du CIMR, l'administration remboursera le montant de réductions et crédits non imputés.

*Bénéfices industriels et commerciaux.

**Bénéfices non commerciaux.



INVESTIMES : LETTRE D'INFORMATION FINANCIÈRE

LES MARCHÉS AU 26 MARS 2018



Après un mois de janvier 2018 en fanfare dans la lignée de l'année 2017, les marchés financiers ont subi une correction en février et mars, et ce, sur tous les actifs mondiaux. S'agit-il d'une correction nécessaire après de nombreux mois de hausse ou la fin d'un cycle expansionniste ?

Du point de vue économique, rien ne semble avoir trop changé. La croissance reste toujours forte et synchrone dans tous les pays développés, ce qui se traduit par des révisions de croissance à la hausse de la part des banques centrales. Les consommateurs américains et européens demeurent optimistes dans un contexte de baisse continue du chômage et d'une inflation toujours maîtrisée.

Mais en même temps, la croissance chinoise inquiète car Pékin tente de dégonfler quelque peu la bulle du crédit du pays. Tant que la demande pour les exportations chinoises était forte, ce durcissement de politique monétaire ne pesait pas. Mais dans un contexte de guerre commerciale avec les États-Unis, les perspectives pour les pays émergents et le reste de l'économie mondiale peuvent être moins positives que ce que l'on escomptait il y a encore quelques mois.

Ceci dit les inquiétudes liées aux propos du président Trump doivent aussi être analysées avec un certain recul. Les décisions de l'administration américaine d'imposer des droits de douane sur un certain nombre de produits semblent relever davantage de la politique interne que de la volonté de perturber l'économie. Les gouvernements américains et chinois sont aussi conscients des avantages mutuels d'une économie mondiale solide. De plus le niveau d'intégration des chaînes d'approvisionnement mondiales

est tel que l'imposition de droits de douane risque davantage de conduire à une augmentation de prix qu'au transfert de la production d'une région à une autre. Mais cette pression sur les prix à la production pourrait entraîner une hausse de l'inflation aux États-Unis et amener la Banque centrale à accélérer le rythme de remontée des taux et in fine ralentir l'économie.

D'ailleurs le durcissement des politiques monétaires n'est pas que l'apanage de la Chine, puisqu'aux États-Unis, le nouveau président de la FED, Jerome Powell, prépare les marchés à un rythme de hausse des taux plus soutenu avec une cible de 3,25 %-3,50 % sur les « Fed Funds » début 2020, taux qui s'établissent actuellement à 1,50-1,75 %. Seules la Banque centrale européenne et la Banque du Japon continuent leurs assouplissements monétaires mais la question d'une normalisation de leur politique devrait se poser à moyen terme.

Ainsi la correction observée sur les marchés actions en février et mars peut être interprétée comme une correction mécanique après de nombreux mois de hausse, et permet de revenir sur des niveaux de valorisation plus raisonnables. Le marché américain semble toujours plus cher que son homologue européen, même si la sensibilité des investisseurs à la hausse de la volatilité semble plus forte en Europe qu'outre atlantique. D'un point de vue allocation d'actifs, nous conservons toujours notre surpondération sur les actions européennes et sur les actions émergentes qui continuent de bénéficier de la bonne tenue des matières premières, de l'affaiblissement du dollar et de l'amélioration de leurs comptes publics.

FOCUS FONDS : ÉCHIQUIER VALUE



Échiquier Value est un fonds d'actions de la zone euro qui investit sans prisme sectoriel dans des valeurs dites « value », considérées comme fortement sous-évaluées ou en situation de retournement selon ses deux gérants expérimentés. Tous deux bénéficient du savoir-faire historique de La Financière de l'Échiquier en matière de stock-picking value pour chercher à identifier librement, sur la zone euro, les meilleures opportunités d'investissement.

Comme tous les fonds de La Financière de l'Échiquier, Échiquier Value est un fonds de conviction : les valeurs présentes en portefeuille diffèrent à plus de 90 % de celles de son indice de référence.

Les gérants appliquent par ailleurs un suivi rigoureux des risques.

Le fonds réalise une performance annualisée de 16,2 % depuis la création de la part Échiquier Value en 2012 (vs 13,4 % pour l'indice de référence).

Échiquier Value : un regard contrariant sur l'univers de la décote

Performances cumulées

	2018 YTD	3 ans	5 ans
Échiquier Value	-1,6 %	30,7 %	106,2 %
Indice de référence	0,9 %	31,4 %	85,4 %

Données au 28/02/2018. Sources : La Financière de l'Échiquier

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les performances de l'OPCVM et de l'indicateur de référence tiennent compte des éléments de revenus distribués (à compter de l'exercice 2013). En revanche, jusqu'en 2012, la performance de l'indicateur de référence ne tient pas compte des éléments de revenus distribués.

Code ISIN	FR0011360700
Classification	Actions des pays de la zone euro
Eligible au PEA	Oui
Devise	EURO
Fonds de risque	1 2 3 4 5 6 7
Horizon de placement	Supérieur à 5 ans
Indicateur de référence	MSCI EMU Mid Value NR
Commission de souscription	3 % max
Frais de gestion annuels	2,392 % TTC max

Profil de risque du fonds :

- le fonds présente un risque de perte en capital,
- le fonds est principalement investi en actions. Si les valeurs auxquelles il est exposé baissent, la valeur liquidative du fonds pourra baisser,
- la gestion est discrétionnaire. Il existe un risque que le fonds ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs les plus performantes,
- sur les marchés de petites et moyennes capitalisations, le volume des titres cotés en bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués à la baisse, et plus rapides que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative de l'OPCVM peut donc baisser plus rapidement et plus fortement,
- risque de crédit.

DÉCRYPTAGE : LES ETF ET LA GESTION INDICIELLE



Depuis plusieurs années, les ETF « Exchange Traded Fund », également connus sous le nom de trackers, constituent une part importante dans l'offre d'épargne individuelle. Si les chiffres de collecte toujours en hausse attestent de la popularité de ces produits, il nous paraît essentiel de comprendre ce qu'est un ETF et quels sont les avantages et risques associés, avant de décider d'y investir. Décryptage des ETF en trois points.

Qu'est-ce qu'un ETF ?

Les ETF, également connus sous le nom de trackers, sont des placements qui répliquent la composition d'un indice (indice actions, indice obligations, indice matières premières ou encore indice sectoriel).

Les ETF sont assimilés à de la gestion « passive » et leur performance (à la hausse comme à la baisse) est celle de leur indice de référence. Ils s'opposent à la gestion « active » où les gérants de portefeuille cherchent à battre l'indice par le biais d'un choix de valeurs judicieux.

Le marché des ETF est apparu au début des années 90 aux États-Unis et près de dix ans plus tard en Europe. Les ETF sont des OPCVM cotés en continu et se traitent sur les marchés financiers, comme les actions.

Quels sont leurs avantages et risques associés ?

Les ETF sont appréciés par de nombreux investisseurs pour leur fonctionnement simple et leur liquidité, pour la diversification qu'ils peuvent apporter et enfin pour leurs faibles coûts de gestion.

En effet, les ETF sont des instruments liquides, qui se négocient comme les actions et peuvent donc être achetés ou vendus en bourse. Ils constituent un outil de diversification de portefeuille, puisqu'en une seule transaction l'investisseur accède à l'ensemble des composants d'un indice. D'un point de vue économique, les ETF sont très attractifs : frais de gestion réduits (0,28 %* en moyenne contre 1,80 %* pour les fonds actions), aucune commission de mouvement, ni commission de surperformance.

Les ETF présentent un risque de perte en capital et leur valeur peut varier à la hausse comme à la baisse. Il existe un large choix d'ETF, reposant sur des indices variés et avec des profils de risque très différents. Ainsi il est essentiel pour chaque investisseur particulier d'avoir une parfaite compréhension du produit afin de s'assurer de la bonne adéquation de celui-ci en fonction de son profil de risque, de sa situation personnelle et de ses objectifs de placement.

Par quel biais peut-on investir dans les ETF ?

La plupart des ETF sont éligibles à l'assurance vie en tant qu'unité de compte, au PEA et au compte-titres et permettent aux investisseurs particuliers de diversifier leur portefeuille sur différentes classes d'actifs et zones géographiques selon leur profil de risque.

Principaux risques inhérents aux ETFs : risque de perte en capital, risques de liquidité, risque de marché.

* moyenne des frais sur encours, source ETFGI, novembre 2017 pour les ETF et AMF, février 2018, pour les fonds actions.

NEWS : PARTENARIAT STRATÉGIQUE PRIMONIAL/LA FINANCIÈRE DE L'ÉCHIQUIER



Le 28 février dernier, **le groupe Primonial** et **La Financière de l'Échiquier** scellaient leur partenariat stratégique pour créer ensemble un leader français de la gestion d'actifs à destination d'une clientèle de particuliers et d'institutionnels.

Dans le cadre de ce rapprochement, La Financière de l'Échiquier a acquis 100% des activités AM financier du groupe Primonial (notamment les sociétés de gestion Stamina AM et AltaRocca AM), tandis que Primonial a pris une participation de 40 % du nouveau périmètre La Financière de l'Échiquier.

Avec cette opération à forte valeur ajoutée, La Financière de l'Échiquier gère désormais près de 11 milliards d'euros d'encours et conforte ainsi sa place d'acteur incontournable de l'asset management dans le top 5 des sociétés de gestion indépendantes en France. Son ambition majeure est désormais d'accélérer le développement de la distribution au-delà de l'hexagone, et ainsi permettre au nouveau groupe de devenir un leader européen de la gestion d'actifs.

RETROUVEZ-NOUS SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX



Toutes prévisions ou opinions exprimées sont propres à Primonial à la date d'édition de ce document et sont susceptibles de changer à tout moment sans préavis. Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour, cependant leur exactitude ne peut être garantie. Les solutions présentées ne sont pas limitatives, il s'agit d'exemples qui doivent être adaptées à la situation et au profil de risque de chaque investisseur. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures. Ce document n'est destiné qu'à des fins d'information et ne constitue ni une proposition, ni une offre d'achat ou tout autre transaction portant sur les instruments financiers qui y sont visés ni un conseil en placement. Préalablement à tout investissement, l'investisseur est invité à se rapprocher de son conseiller et à prendre connaissance des versions les plus récentes des prospectus.

Ce document a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables. Primonial ne peut cependant garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

PRIMONIAL - SAS au capital de 173 680 euros. 484 304 696 RCS Paris. Société de conseil en gestion de patrimoine. NAF 6622Z. Conseiller en Investissements Financiers adhérent à l'ANACOFI-CIF sous le N° E001759, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, Intermédiaire en Assurance inscrit en qualité de courtier et Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque et en Service de Paiement inscrit à l'ORIAS sous le N° 07 023 148. Carte professionnelle « Transaction sur Immeubles et fonds de commerces avec détention de fonds » N° CPI 7501 2016 000 013 748 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France conférant le statut d'Agent immobilier, garantie par Zurich Insurance PLC, 112 av. de Wagram 75017 Paris. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière N° 7400021119. Siège social : 15/19 av. de Suffren - 75007 Paris - Tél. 01 44 21 71 00. Adresse postale : 19 av. de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07.