

A close-up, monochromatic photograph of an elephant's head, showing its trunk and tusks, serving as the background for the top half of the page.

NUMÉRO 26

— SEPTEMBRE 2018

L'Éclaireur

Le point mensuel des gérants de WeSave.fr

SOMMAIRE

02 L'éclairage du gérant
07 Points macro et marchés
08 Vues des actifs

11 Nos vues tactiques et stratégiques
12 Pour aller plus loin

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les informations communiquées dans ce document ne sauraient représenter aucune forme de conseil en investissement, ni obligation de souscription ultérieure. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital.

Vincent Lequertier - Gérant Senior chez WeSave

L'ÉCLAIRAGE DU GÉRANT

Septembre 2018



L'éléphant Trump

Aux États-Unis, le 6 novembre, l'éléphant Républicain sera une fois encore opposé à l'âne Démocrate lors des élections de mi-mandat. L'enjeu est important pour l'Administration Trump qui souhaite préserver la majorité parlementaire dont elle dispose aujourd'hui, tant au Sénat qu'à la Chambre des Représentants. De ces élections dépend la capacité de D.Trump à poursuivre la mise en œuvre de sa politique durant les deux prochaines années et, de là, d'envisager plus sereinement son éventuelle candidature à un second mandat présidentiel.

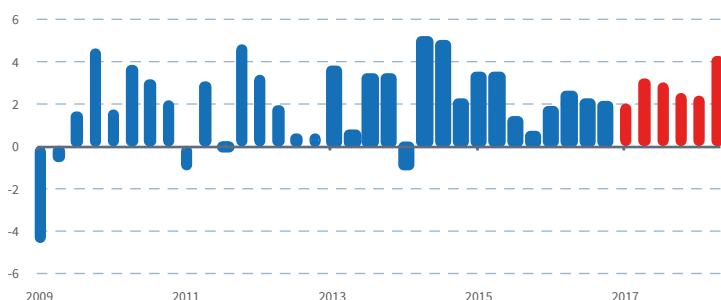
■ L'éléphant dans un magasin de porcelaine

D.Trump veut convaincre les électeurs américains que, grâce à sa politique "atypique", il est parvenu à restaurer la puissance et la grandeur des États-Unis ("Make America Great Again"). Son raisonnement de faiseur de "deals" est aussi simple que cynique : les États-Unis étant la première puissance économique et

militaire au monde, tout rapport de force bilatéral ne peut alors que tourner en leur faveur. C'est pourquoi il s'est systématiquement appliqué à contester, voire à remettre en cause, toute organisation internationale ou toute structure multilatérale à même de jouer les contre-pouvoirs face aux États-Unis. L'Organisation du Traité de l'Atlantique Nord (OTAN), l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC), le Partenariat Trans-Pacifique (TPP), l'Accord de Libre-Échange Nord-Américain (ALENA), le Traité de Libre-Échange Trans-Atlantique (TAFTA), l'accord de Paris sur le climat,... l'éléphant Trump a fait des ravages à tous les étages de ce magasin de porcelaines internationales si laborieusement modelées grâce à des années de négociations. Même l'indépendance de la sacro-sainte Réserve Fédérale américaine (FED) a été ébréchée par certains tweets de Trump, ce dernier lui reprochant de pénaliser la compétitivité des entreprises américaines (cf. hausse du Dollar) et de renchérir le coût de la dette (cf. hausse des taux directeurs) !



Croissance trimestrielle du PIB américain (en %, GA) sous B.Obama et D.Trump

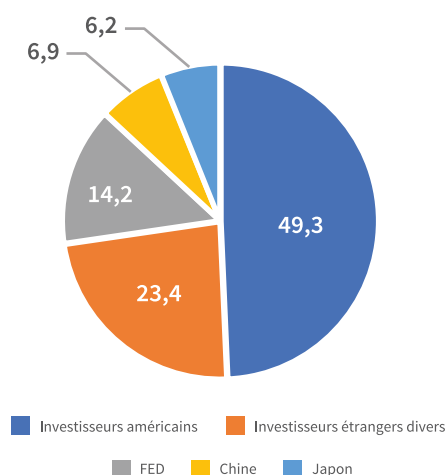


Sources : Bloomberg, WeSave

D.Trump s'est "logiquement" attribué tout le mérite d'une croissance annuelle américaine progressant de +4.1% au second trimestre 2018, soit la plus forte hausse depuis 2014 ! Mais c'est faire bien vite abstraction de nombreux non-dits ou revers désormais de plus en plus visibles. L'économie américaine doit à l'exceptionnelle baisse d'impôts accordée aux sociétés cette exubérance provisoire. En dopant les bénéfices des entreprises, cet allègement fiscal a permis de soutenir l'investissement, d'intensifier les embauches, et a autorisé le versement de bonus exceptionnels se retrouvant en fin de compte dans la consommation des ménages. Mais la contrepartie de cette "largesse" fiscale est que le pays voit son déficit budgétaire s'accroître brutalement, et qu'il dépend de plus en plus de la "bienveillance" des investisseurs pour son financement ! De même, si les publications de résultats des entreprises américaines atteignent des records, plusieurs d'entre elles ont été contraintes d'alerter les investisseurs quant à leurs perspectives d'activité : difficultés d'assumer les surcoûts dus aux barrières tarifaires (cf. Whirlpool, Coca Cola ou Alcoa à cause de l'acier et de l'aluminium), effets des rétorsions internationales se faisant désormais sentir (cf. Harley Davidson envisageant de délocaliser une partie de sa production en Europe, ou encore l'effondrement du prix du soja américain suite au retrait des acheteurs chinois,...), et une remontée du Dollar qui pénalise leur compétitivité à l'étranger comme

sur le territoire national. Plus emblématique encore, les avertissements lancés simultanément par les trois constructeurs automobiles américains ne laissent aucune place aux doutes : le protectionnisme tarifaire a déjà un coût immédiat et il pourrait engendrer une forte vague de licenciements sur le territoire national.

Répartition des porteurs de la dette fédérale américaine (en %)



Sources : Bloomberg, WeSave

Un éléphant, ça trompe énormément !

Les priorités de communication de D.Trump afin de s'attirer les faveurs des électeurs devraient être : de souligner la bonne tenue de l'emploi, de rassurer quant au pouvoir d'achat, de mettre en avant l'amélioration du patrimoine des américains et, enfin, de chercher à faire vibrer la fibre patriotique en jouant sur la peur de déclassement des américains ("America First"). Bien que le taux de chômage soit seulement de 3,9% en août, l'avertissement lancé par les constructeurs automobiles américains a probablement inquiété D.Trump ... tout comme certains électeurs ! L'impact sur le pouvoir d'achat des ménages dû à l'accélération de l'inflation (2,9% en juillet), entre autres du fait de la hausse des prix pétroliers (cf. tensions avec l'Iran) et du rehaussement des taxes à l'importation, sera mis en évidence par les Démocrates pour affaiblir le camp



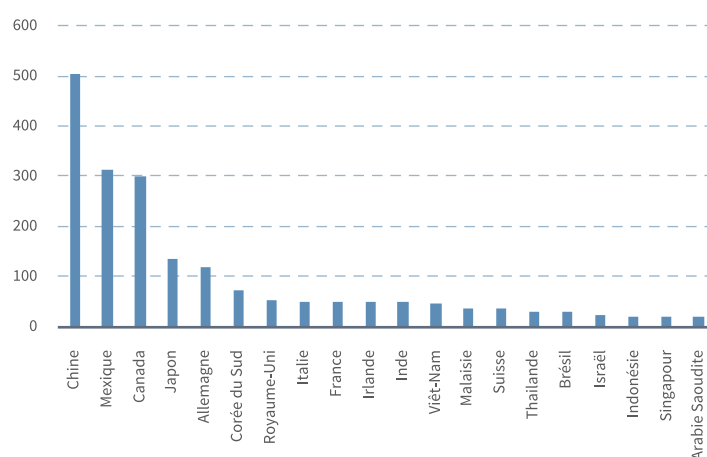
des Républicains. Le patrimoine immobilier et boursier ne s'est jamais aussi bien porté, mais la question de son inéquitable répartition devrait en revanche être débattue. Enfin, si l'hostilité à l'égard de la Russie et de la Chine peuvent mobiliser une partie de l'électorat, s'aliéner l'Europe semble bien plus inconfortable au vu des attaches historiques transatlantiques.

“**Au vu de sa dynamique, la Chine est en effet perçue par Washington comme étant le seul concurrent sérieux des États-Unis, c'est donc sur elle que la pression devrait se maintenir jusqu'aux élections ...**”

Afin de prouver l'efficacité de sa politique de rupture systématique, il serait donc "opportun" pour D.Trump d'arracher quelques avancées commerciales à l'international, permettant aux Républicains d'exploiter ce succès auprès des électeurs. Par ailleurs, il est impossible aux États-Unis d'assumer autant de fronts simultanément et, plus important encore, il faut prévenir un éventuel rapprochement entre l'Union Européenne et la Chine. Au vu de sa dynamique, la Chine est en effet perçue par Washington comme étant le seul concurrent sérieux des États-Unis, c'est donc sur elle que la pression devrait se maintenir jusqu'aux élections ... voire au-delà ! Le pragmatisme explique donc probablement certains des revirements spectaculaires du Président américain en juillet : un accord semble à nouveau envisageable pour l'ALENA, et la réunion entre D.Trump et J-C.Juncker s'est soldée par un beau succès ... de façade. Au-delà de la "suspension" des menaces tarifaires et de quelques "promesses" d'achats de produits agricoles et énergétiques

américains, l'Administration américaine cherche surtout à obtenir un front commun transatlantique contre la Chine. Mais une trêve n'est pas la paix, et D.Trump pourrait exercer à nouveau ultérieurement son chantage commercial sur l'Union Européenne puisque rien n'a semble-t-il été explicitement chiffré lors de cet "accord", les États-Unis pouvant tout aussi bien renforcer leurs nombreuses barrières non tarifaires (normes, réglementations,...) ! Habilement, cet "accord" met en situation de confrontation les constructeurs automobiles allemands et les agriculteurs français ... de quoi perturber les efforts de convergence entre membres de l'Union Européenne, déjà accaparés par l'imminence du Brexit. Si l'Europe et les États-Unis parviennent à s'entendre, D.Trump pourra plus facilement convaincre la Chine de modifier ses pratiques, Pékin étant prêt à tenir tête aux États-Unis mais ne voulant pas être isolé. En fin de compte, D.Trump n'a pas nécessairement besoin de voir des accords commerciaux être concrètement ratifiés avant les élections, il lui suffit de simplement persuader les électeurs que sa méthode de faiseur de "deals" est efficace.

Importations US (en Mds \$)



Sources : Bloomberg, WeSave

Pour conforter les chances des Républicains d'emporter les élections de mi-mandat, D.Trump doit rassurer quant au pouvoir d'achat des ménages et préserver d'ici là la valorisation de leur patrimoine.



Puisque les prix de l'immobilier ne peuvent décrocher brutalement d'ici à cette échéance, les prix du pétrole et la tenue de Wall Street sont en revanche deux focus importants pour le Président. Afin d'enrayer la dynamique haussière du pétrole, D.Trump a donc sollicité ses soutiens au sein de l'OPEP (l'Arabie Saoudite notamment), il a laissé entendre que l'ampleur des réserves stratégiques américaines de pétrole pourrait être abaissée, il a encouragé les producteurs américains à intensifier l'exploitation des champs pétroliers nationaux, et il a même feint de tendre à nouveau la main aux dirigeants iraniens ! Pour ce qui est de Wall Street, les tensions commerciales internationales en font jusqu'à présent plutôt un "sanctuaire" aux yeux des investisseurs internationaux, tant pour l'obligataire que pour les actions et le Dollar. D.Trump pourrait donc entretenir intentionnellement une certaine dose de stress, notamment à l'égard de la Chine, afin de préserver cet état de fait, tout en attisant le patriotisme des américains. Si le bras de fer avec l'Empire du Milieu devait en fin de compte plutôt affecter Wall Street, il serait toujours temps de relâcher diplomatiquement la pression !

Un éléphant peut en cacher un autre !

Si les méthodes employées par D.Trump sont extrêmement déstabilisatrices pour tous ses interlocuteurs "policés", sa démarche est en revanche cohérente : entretenir durant encore deux ans la croissance américaine, quitte à ce que cela se fasse au détriment du reste du monde, et pouvoir ainsi se présenter pour un second mandat présidentiel ... si les "affaires" ne l'ont pas mis hors-jeu d'ici là ! Le résultat des élections de mi-mandat sera donc déterminant quant à sa capacité à mettre en œuvre la suite de sa politique. Le focus de son début de mandat a été de redonner aux entreprises américaines les moyens d'investir et d'embaucher, ceci en allégeant

drastiquement leur fiscalité et en facilitant le rapatriement des bénéfices amassés à l'étranger. Les nombreux bras de fer commerciaux visent pour leur part à raviver le tissu industriel américain : les multinationales ayant scindé leurs processus de productions entre plusieurs pays distincts sont désormais "invitées" à rapatrier certaines de ces étapes aux États-Unis. À terme, le consommateur américain doit donc avoir pour fournisseur une production majoritairement américaine et non pas étrangère, quitte même à le décourager par des produits importés désormais trop chers car surtaxés !

“ Si l'Administration Trump dispose toujours d'une majorité Républicaine au Congrès, elle devrait chercher à doper le pouvoir d'achat des ménages, notamment par le biais de baisses d'impôts. ”

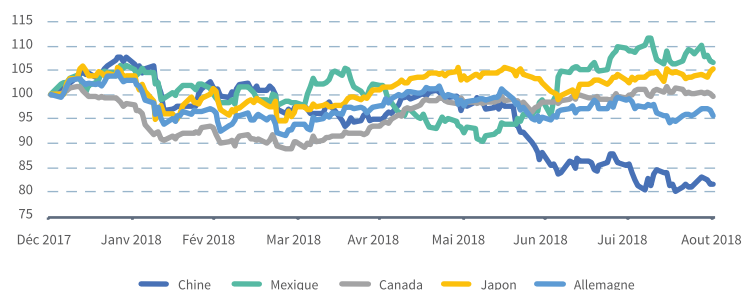
Du fait de l'inflation qu'elle induit, la politique de D.Trump est nuisible pour le pouvoir d'achat du consommateur-électeur américain. C'est pourquoi, après un focus sur les entreprises, la seconde partie de son mandat devrait être consacrée aux ménages. Si l'Administration Trump dispose toujours d'une majorité Républicaine au Congrès, elle devrait chercher à doper le pouvoir d'achat des ménages, notamment par le biais de baisses d'impôts. Mais, quand bien même les Démocrates parviendraient à conquérir l'une des deux assemblées, il leur sera difficile de faire systématiquement obstruction à des mesures favorables aux ménages, sous peine de risquer d'être sanctionnés lors de l'élection présidentielle de 2020. Il conviendra en revanche de trouver des financements pour compenser ces baisses d'impôts additionnelles ... la question de



la remise en cause de l'Obamacare pourrait donc ressurgir après les élections de mi-mandat. Toutefois, même dans l'hypothèse où d'importantes économies seraient ainsi obtenues, le déficit budgétaire du pays augmenterait très significativement, c'est pourquoi il est si important que le coût du crédit ne s'emballe pas. La pression exercée par D.Trump sur la FED n'est alors probablement pas une simple "maladresse" ponctuelle ... il cherchera certainement à user à nouveau de son influence pour retarder ou décourager les hausses de taux d'intérêts programmées d'ici la fin de son mandat présidentiel, facilitant ainsi la vie à "crédit" des États-Unis et des américains. En fin de compte, les élections de mi-mandat pourraient donner un nouveau souffle à l'économie américaine et aux marchés financiers.

mais, si la pression devait persister sur la Chine, ce ne serait qu'un apaisement en demi-teinte ... mieux vaut alors plutôt miser sur les zones qui subiraient moins les foudres de D.Trump : la zone Euro notamment, l'Allemagne en tête. Parce que les matières premières sont généralement inversement corrélées aux évolutions du Dollar, cela pourrait être aussi un nouveau signal d'achat de cette classe d'actifs. En fin de compte, les élections de mi-mandat pourraient être l'occasion pour les investisseurs de rééquilibrer leurs portefeuilles, sans pour autant remettre en cause l'allocation vers les actifs dits "risqués".

Performance en Euro des actions des 5 plus grands pays exportateurs vers les USA



Sources : Bloomberg, WeSave

Du fait de l'ampleur des dérapages budgétaires américains, l'appréciation du Dollar pourrait s'estomper, ce qui ne manquerait pas de provoquer des ajustements significatifs sur les diverses classes d'actifs financiers. L'obligataire américain pourrait connaître une nouvelle phase de hausse de ses rendements, de façon à séduire les investisseurs internationaux. Un repli ou une simple stabilisation du Dollar soulagerait les actifs des pays émergents

Macro-économie

- La Turquie est au carrefour entre l'Europe, l'Asie et le Moyen-Orient ... c'est donc une importante plateforme commerciale internationale.
- Le pays dépend de l'extérieur pour les $\frac{3}{4}$ de sa consommation énergétique, c'est pourquoi il a structurellement besoin de devises fortes, du Dollar notamment.

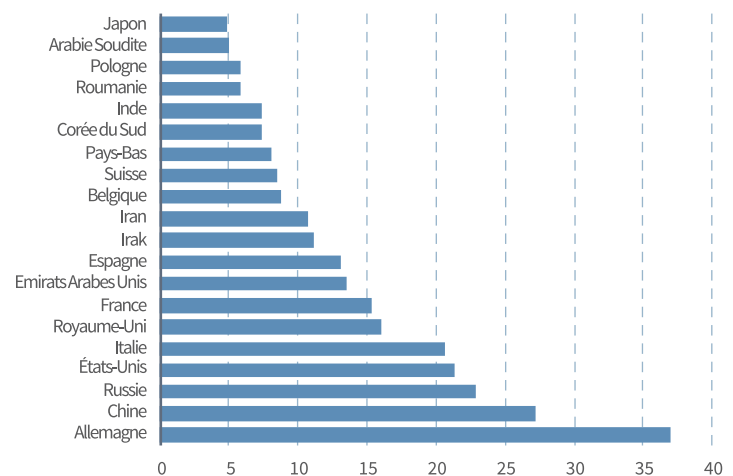
Conséquence pour les portefeuilles

En dépit du poids économique de la Turquie, sa représentation reste très marginale dans les indices boursiers internationaux (moins de 1% du MSCI émergents !). C'est pourquoi l'impact de la crise économique et financière turque a tout d'abord été modeste. En revanche, du fait des interconnexions bancaires internationales, un canal de transmission existe bel et bien vers l'extérieur du pays. De plus, les tourments endurés par les actifs financiers et l'économie turque sont une piqure de rappel pour les investisseurs quant aux risques potentiels de s'exposer à certains émergents.

- L'Europe emploie abondamment la Turquie comme sous-traitant industriel, d'où leur forte interconnexion économique, et le pays est un "filtre" migratoire majeur vers l'Union Européenne.



Principaux partenaires commerciaux de la Turquie (cumul en Mds \$)



Sources : Bloomberg, WeSave

Marchés financiers

- En 2018, la Livre turque a perdu jusqu'à -42% face à l'Euro, le rendement des obligations à 10 ans du pays est monté à 21.1% (11.3% fin 2017), les actions ont cédé jusqu'à -24.5%, et l'inflation nationale atteint les 17.9%.

Conséquence pour les portefeuilles

Au-delà de fondamentaux économiques et financiers mal orientés, les investisseurs retirent leurs capitaux de Turquie car R.Erdoğan a dépossédé la banque centrale de son indépendance monétaire. Tant que les décisions de lutte contre l'inflation seront "pilotées" par les autorités politiques du pays, la rentabilité des investissements effectués dans le pays risque d'être compromise par les dérapages d'inflation. De plus, les autorités turques pourraient imposer un contrôle des capitaux, les bénéfices réalisés dans le pays ne pouvant plus alors être librement "extraits" du pays. L'indépendance de la banque centrale devrait être un prérequis important pour que les investisseurs s'intéressent à nouveau significativement au pays.



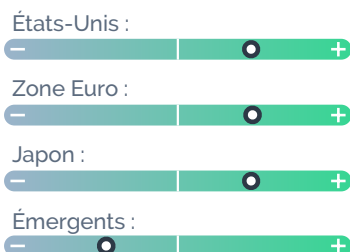
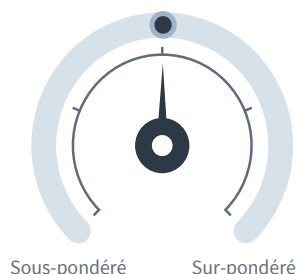
Performance de la Livre turque face à l'Euro et des actions du pays en 2018



Sources : Bloomberg, WeSave



Actions



L'été n'a fait qu'accentuer la dispersion de performance entre les différentes zones géographiques sur les marchés d'actions. Le surcroît de croissance économique des États-Unis par rapport à l'Europe, notamment grâce à la très forte réduction de la fiscalité sur les entreprises américaines, justifie ce différentiel de performance. En revanche, la forte contre-performance des émergents s'explique par les difficultés rencontrées par certains pays (Turquie, Venezuela, Argentine,...), par les signes de tassement de la croissance chinoise, et par les incertitudes dues aux tensions commerciales internationales. Les investisseurs

Performances en % du 31/12/17 au 31/08/18 (dividendes réinvestis)

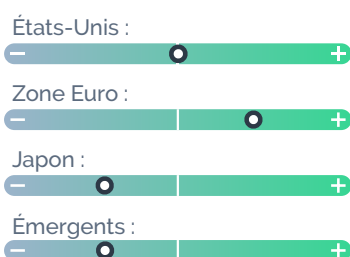
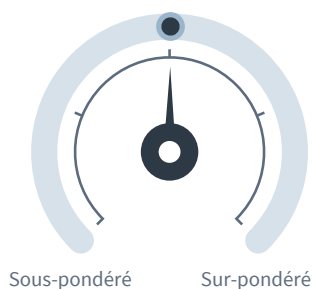
Actions américaines (S&P500)	9,94 %
Actions américaines (NASDAQ 100)	20,53 %
Actions européennes (STOXX600)	1,04 %
Actions françaises (CAC40)	4,45 %
Actions émergentes (MSCI émergents)	-6,99 %
Actions émergentes (MSCI émergents)	1,52 %

Sources : Bloomberg, WeSave

auront l'attention focalisée sur plusieurs sujets politiques importants : négociations du Brexit, bras de fer budgétaire entre l'Italie et l'Union Européenne, élections de mi-mandat aux États-Unis. Le probable essoufflement de la croissance mondiale nous incite à maintenir notre neutralité sur les actions.

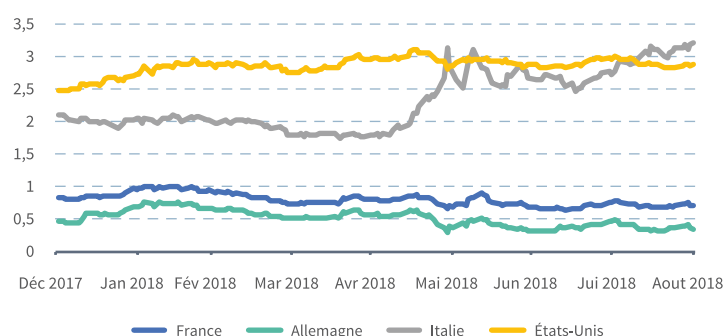


Obligations souveraines



En dépit de leurs rendements plutôt modestes au vu des niveaux actuels d'inflation, les obligations souveraines "sûres" ont à nouveau séduit les investisseurs durant l'été. Ce report vers la "sécurité" s'explique notamment par le fait que les tensions commerciales participent au regain de volatilité des devises (émergentes notamment) et qu'elles dégradent la visibilité des perspectives économiques. De plus, l'actuel recul des prix des matières premières atténue les pressions inflationnistes à venir, ce qui est

Rendement en % des obligations souveraines à 10 ans

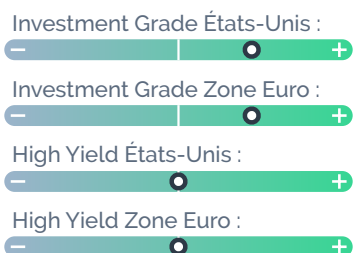
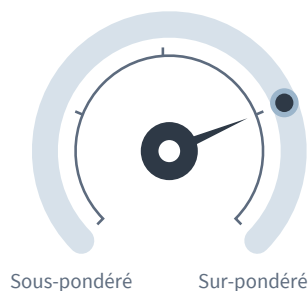


Sources : Bloomberg, WeSave

plutôt favorable aux obligations souveraines. Toutefois, les investisseurs sont très attentifs aux risques potentiels attachés aux pays. Ainsi, par exemple, les obligations italiennes subissent des retraits de capitaux par crainte de négociations budgétaires difficiles avec l'Union Européenne. Nous privilégions actuellement encore les obligations souveraines "sûres" dans nos allocations, et nous maintenons notre neutralité sur les obligations souveraines.

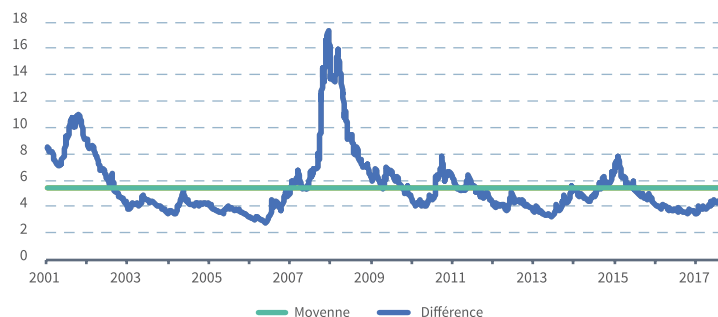


Obligations d'entreprises



Bien que certaines banques centrales durcissent graduellement leurs politiques monétaires (la FED notamment), l'accès au crédit reste peu onéreux pour les entreprises. Toutefois, les tensions commerciales internationales pourraient affecter la dynamique de croissance économique mondiale. C'est pourquoi les investisseurs sont désormais à nouveau plus regardants quant à la solvabilité des entreprises qu'ils financent, ce qui se traduit par un écartement croissant des

Surcroît de rendements des obligations d'entreprises fragiles (High Yield) par rapport aux entreprises solides (Investment Grade)

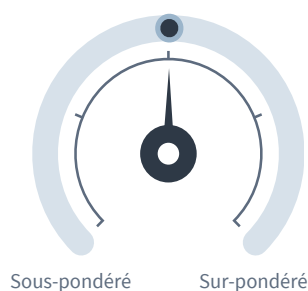


Sources : Bloomberg, WeSave

rémunérations exigées entre les obligations d'entreprises solides ("Investment Grade") et celles ayant plus de difficultés financières ("High Yield"). Le cycle économique ne nous semblant pas être remis en cause à ce stade, nous maintenons notre surpondération sur les obligations d'entreprises. Le rendement-risque des obligations "High Yield" nous semble en revanche ne justifier qu'une exposition neutre au vu de leurs primes de long terme.

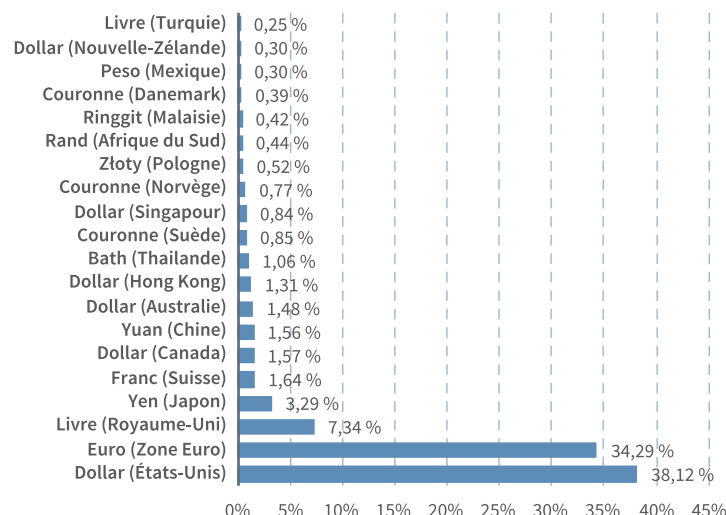


Devises



Durant l'été, le Dollar a renforcé sa suprématie parmi les principales devises au monde. Alors que la croissance économique se tasse légèrement dans plusieurs zones, les très forts soutiens fiscaux accordés aux entreprises américaines ont engendré une accélération de la croissance du pays cette année, ce qui est un facteur de soutien relatif pour le billet vert. De plus, la FED durcissant sa politique monétaire, cela entraîne une hausse de la rémunération des obligations américaines qui deviennent alors plus attrayantes

% des paiements internationaux par devises

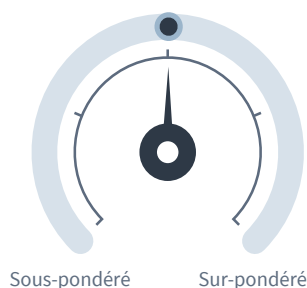


Sources : Swift, WeSave

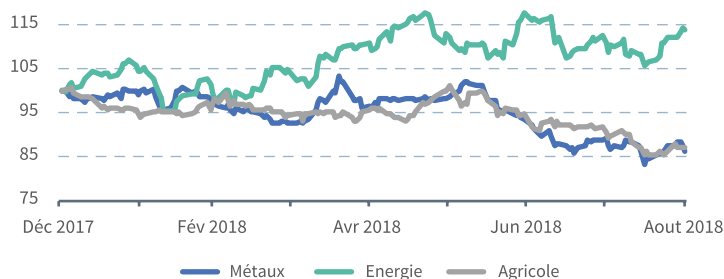
que leurs homologues étrangères. Enfin, la hausse du Dollar s'explique par des achats de "protection" alors que plusieurs devises émergentes ont brutalement décroché, les tensions commerciales internationales agissant comme un "révélateur" des faiblesses de ces pays : Livre turque, Rouble russe, Rand sud-africain,... La forte volatilité des devises en 2018 est une importante source de préoccupation pour les stratégies d'allocations financières.



Matières premières



Performance des indices de matières premières



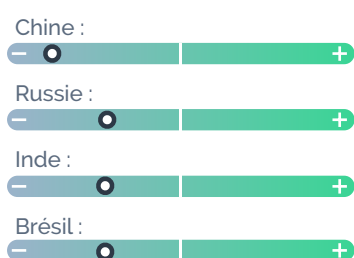
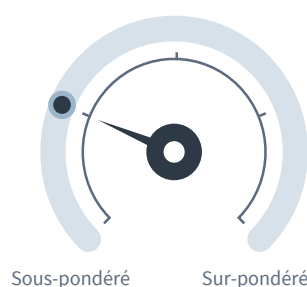
Sources : Bloomberg, WeSave

L'été a été dommageable pour l'ensemble des segments des matières premières. Les tensions commerciales internationales pèsent sur les perspectives de croissance économique à venir, faisant craindre une moindre dynamique d'achat de matières premières et donc des risques de surproduction, d'où un recul des prix. De plus, certaines statistiques économiques suggèrent que le tassement économique chinois est plus prononcé que ne l'envisageait le consensus. La Chine étant de loin le principal acheteur

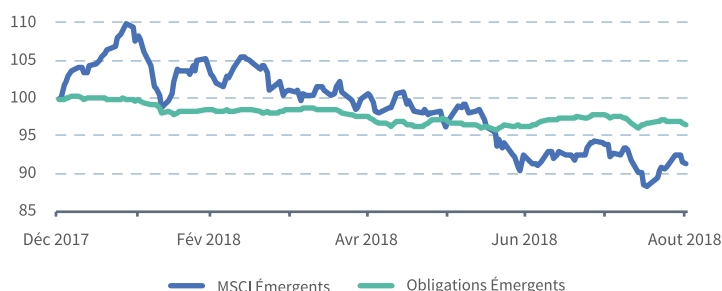
de matières premières au monde, cela affecte bien entendu leurs valorisations. Enfin, les prix des matières premières évoluent souvent en symétrie du Dollar ... l'actuelle vigueur du billet vert est donc plutôt un frein additionnel pour les prix des matières premières. Nous conservons notre allocation neutre sur cette classe d'actifs, sauf sur l'or qui nous semble présenter un peu d'attrait résiduel du fait des incertitudes croissantes.



Émergents



Rendement des obligations des pays émergents (en %)



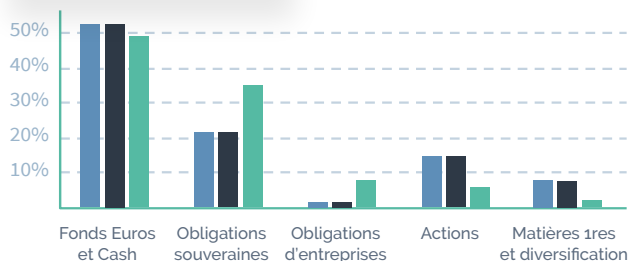
Sources : Bloomberg, WeSave

Que ce soient les actions ou les obligations, les performances des actifs "émergents" sont actuellement très mal orientées, d'importants flux de capitaux délaissant désormais ce qui était une thématique encore consensuelle en début d'année. Du fait de leur dépendance à la dynamique du commerce international, les tensions commerciales initiées par l'Administration Trump affectent ainsi plus particulièrement ces pays. Par ailleurs, les signes de tassement de la croissance chinoise nuisent aux émergents du fait de l'étroitesse des

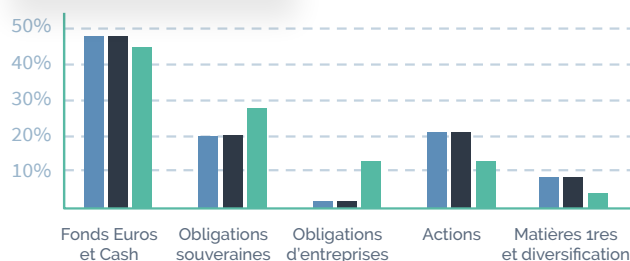
liens qui les unissent. Enfin, la très forte appréciation du Dollar face à la plupart des devises émergentes renchérit d'autant le coût de remboursement des dettes contractées en Dollar. En dépit de l'ampleur des replis boursiers sur les actifs émergents, la moindre visibilité quant à la croissance économique à venir de ces pays nous incite à maintenir notre sous-pondération à leur égard, le surcroît de volatilité à s'y exposer paraissant encore mal rémunéré.

Comparatifs d'allocations entre Juillet 2018, Sept. 2018 et la stratégie long terme. ■ Sept 2018 ■ Juillet 2018 ■ Allocation long-terme

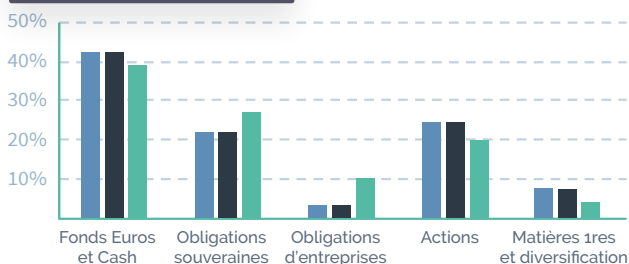
Profil 1 - Prudent



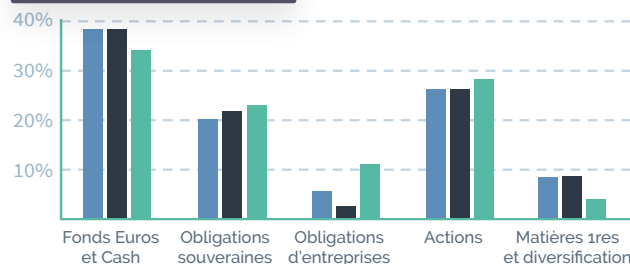
Profil 2 - Prudent



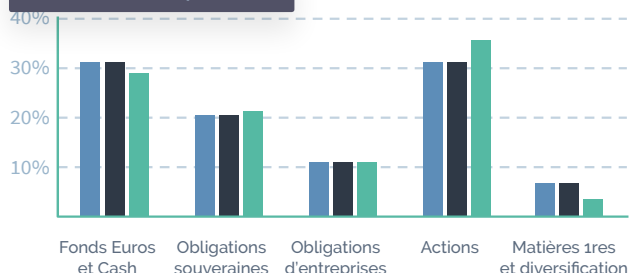
Profil 3 - Défensif



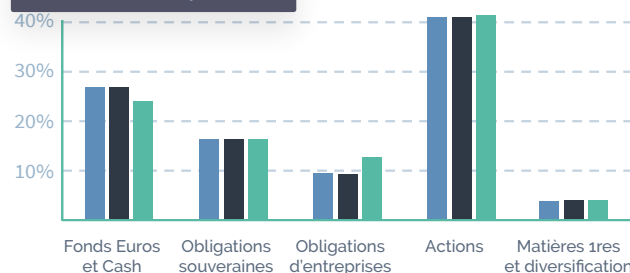
Profil 4 - Défensif



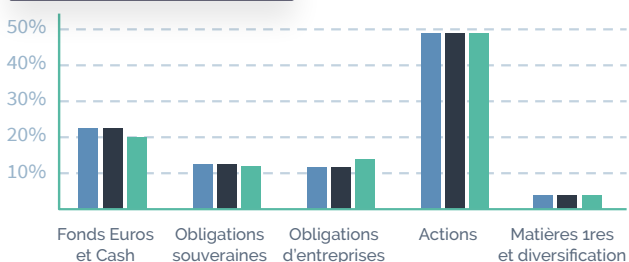
Profil 5 - Équilibré



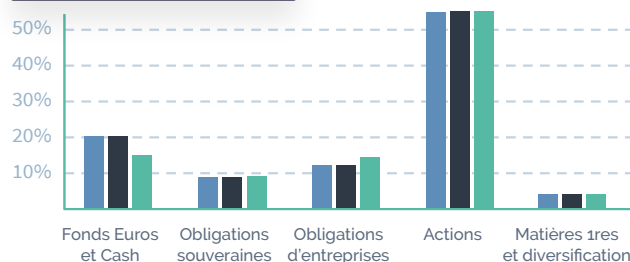
Profil 6 - Équilibré



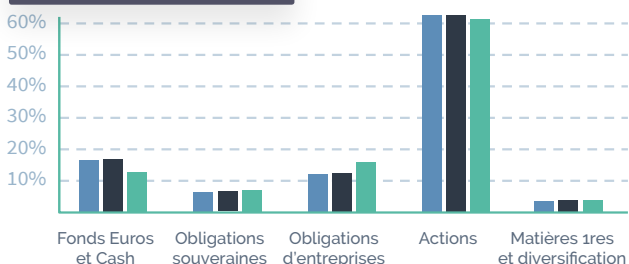
Profil 7 - Offensif



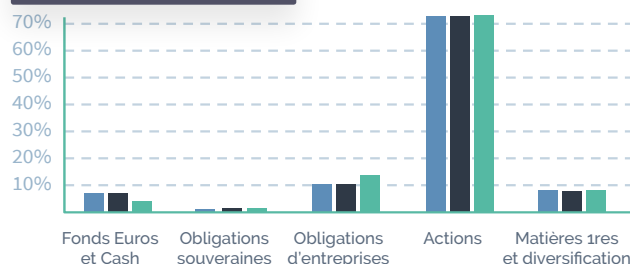
Profil 8 - Offensif



Profil 9 - Agressif



Profil 10 - Agressif





■ Qu'est ce qu'une SCPI?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. Concrètement, c'est une forme et un type de placement avec pour objectif d'investir dans l'immobilier. La nuance principale par rapport à un investissement classique (Achat d'un appartement, maison avec ou sans dispositif fiscal...) réside dans le mode de détention final.

En effet, un investisseur acquiert dans le cadre juridique d'une SCPI des parts de propriété collective d'un bien immobilier puisque c'est la SCPI qui se charge directement d'acheter et de louer le bien à des professionnels ou des particuliers. L'investisseur ne détient donc pas directement et de manière tangible le ou les biens dans lesquels il investit. C'est ce que l'on appelle la pierre-papier.

In fine, le loyer généré par la location des murs détenues en direct par la SCPI sera redistribué aux associés, les détenteurs des parts. Une SCPI est donc un placement à vision long terme dont l'objectif principal est d'accorder aux détenteurs de parts des revenus complémentaires réguliers.

La SCPI est donc un outil performant de diversification du patrimoine vers des actifs immobiliers accessibles et permettant de commencer avec un faible ticket d'entrée pour une performance intéressante.

■ Les types de SCPI

- SCPI de Rendement

L'objectif principal de ces SCPI est de dynamiser et diversifier ses avoirs. Ainsi une SCPI de rendement distribue un revenu/coupon à ses associés. Il faut toutefois distinguer les SCPI à capital fixe et variable. En effet, pour les premières citées, le retrait d'un associé implique la vente de ses parts sur un marché secondaire à des dates fixes, de façon à ce que le capital reste le même. Les SCPI à capital variable donnent la possibilité à l'investisseur de demander le retrait des parts en continu. Ainsi, il n'existe aucune réglementation particulière permettant à un associés de partir même s'il existe une limite de variation du capital.

Une SCPI de rendement peut être investie dans des Bureaux, murs de magasins, entrepôts, locaux d'activité, résidences : hôtelières, seniors, étudiantes, médicalisées..., centres d'affaires, logements, ...

- **SCPI Fiscales**

Une SCPI Fiscale a pour but la réduction de l'imposition de l'investisseur (Revenu, IFI) en plus de distribuer des revenus complémentaires. Le principe est donc d'acheter des parts qui vont bénéficier d'une loi défiscalisante. L'investisseur pourra donc profiter des lois correspondantes avec un ticket d'entrée marginal par rapport au coût d'un bien immobilier classique. Entre autres, les lois concernées sont PINEL et MALRAUX. Il est aussi possible d'investir dans des SCPI de démembrement et de déficit foncier.

■ La fiscalité des SCPI

- **Fiscalité des revenus**

Les SCPI génèrent deux types de revenus : Fonciers et Financiers. Chaque associé est donc imposable au titre de l'impôt sur le revenu (IR). Pour simplifier leur déclaration les sociétés de gestion des SCPI fournissent des relevés de situation indiquant les montants à déclarer dans les deux catégories précitées.

Les revenus fonciers sont issus du revenu locatif (loyers perçus - charges) produit par le patrimoine immobilier de la SCPI qui est redistribué proportionnellement aux associés en fonction de leur investissement. Le revenu est donc soumis au barème de l'IR et des Prélèvements Sociaux (PS).

Lorsqu'un investisseur investit dans des SCPI à crédit les intérêts d'emprunt donc déductibles des revenus fonciers

Bien entendu, il est aussi possible d'opter pour le régime dit Micro Foncier afin de bénéficier d'un abattement de 30% mais évidemment sous conditions (cumul des revenus n'excède pas 15000€, l'associé perçoit d'autres revenus fonciers que ceux provenant de ses parts de SCPI, l'associé ne doit pas détenir de biens ou parts SCPI qui bénéficient déjà d'un régime fiscal dérogatoire).

Les revenus financiers sont issus des liquidités détenues par la SCPI. En effet, ces sommes "en attente" d'investissement par la SCPI sont placées sur des supports non risqués et génèrent donc des intérêts. Leur part est marginale mais restent soumis à l'IR et PS.

- **Fiscalité des plus-values**

Comme les revenus, on distingue deux types de plus-values: Immeuble et parts. La plus-value sur les immeubles (Plus value potentiellement réalisée par la vente d'un des biens qui compose l'actif de la SCPI) est gérée en interne par la société de gestion de la SCPI et leur notaire partenaire. L'investisseur n'a pas de déclaration spécifique à réaliser.

Il est en revanche concerné par la plus-value inhérente à la cession de ses parts lorsque le prix de cession est donc supérieur au prix d'achat. (NB: exonérée au bout de 22 ans de détention selon abattement non linéaire). Ainsi le régime fiscal applicable est le régime général des plus-values immobilières. Les contribuables pourront appliquer un abattement de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année,

- 4 % pour la 22ème année de détention.

Aucun abattement n'est pratiqué au titre des cinq premières années de détention.

Cette disposition ne concerne pas les prélèvements sociaux qui seront totalement exonérés qu'après 30 ans de détention. En deçà de cette durée, il existe prévoit un abattement spécifique. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- **1,65 % pour chaque année de détention à compter de la 6ème et jusqu'à la 21ème,**

- **1,60 % pour la 22ème année de détention,**

- **9 % pour chaque année au-delà de la 22ème jusqu'à la 30ème.**

A noter : la cession de parts de SCPI peut avoir une incidence sur le seuil de cession des valeurs mobilières.

■ Pourquoi investir dans des SCPI?

• Avantages

1. accession à la propriété plus simple et moins coûteuse
2. Diversification performante
3. Effet de levier possible (et recommandé)
4. Mutualiser son patrimoine immobilier pour diluer le risque
5. Maîtriser ses revenus locatifs

• Risques potentiels

1. Liquidité (Durée de conservation des parts recommandée > 8 ans)
2. Pas de garantie en capital sur la VL de la parts et sur les revenus

■ Comment sélectionner une SCPI?

Afin de sélectionner une SCPI performante, plusieurs critères sont à prendre en considération:

1. La rentabilité historique
2. L'évolution historique du dividende
3. Le taux d'occupation
4. la qualité du patrimoine de la SCPI
5. La société de gestion émettrice
6. Le comportement du marché de parts correspondantes
7. Les frais
8. le report à nouveau
9. la capitalisation

■ Les documents d'informations obligatoires

1. Le bulletin d'informations trimestriel
2. Le rapport annuel
3. Les statuts
4. La note d'information
5. Le versement des dividendes
6. Les imprimés fiscaux



Contactez un conseiller au 01 80 49 70 00

Du lun. au ven. de 9h à 19h - Après 19h et le samedi sur RDV

Ou par email à conseiller@wesave.fr

Achevé de rédiger le 31 Aout 2018 - © 2018 WeSave . Tous droits réservés . Conseiller en Investissement Financier, régulé par l'AMF

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les informations communiquées dans ce document ne sauraient représenter aucune forme de conseil en investissement, ni obligation de souscription ultérieure. L'investissement en unités de compte présente un risque de perte en capital.

WeSave est une marque de Anatec, SAS au capital de 61 795 €, dont le siège social est situé 4 rue Charlemagne 75004 PARIS, ayant pour numéro unique d'immatriculation 523 965 838 au RCS de Paris. N° ORIAS 15 004 968 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en Investissements Financiers (CIF), Courtier en Assurance, sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09. Adhérent à l'ANACOFI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Garantie financière et assurance Responsabilité Civile Professionnelle conformes au Code des Assurances.