

# Croissance mondiale, tensions commerciales et marchés financiers

## Économie mondiale

Les salves protectionnistes lancées par les États-Unis contre tous leurs partenaires (Union européenne, Chine, Canada...) et la montée des tensions commerciales qui en résulte, ont légèrement affecté les prévisions de croissance mondiale pour 2018 et 2019.

Le dynamisme partagé de l'activité à l'échelle mondiale se fissure. La croissance est devenue moins homogène. Forte aux États-Unis, elle a baissé en zone euro. Dans les pays émergents, si la Chine pilote sans heurts un ralentissement très graduel de son économie, le Brésil, l'Argentine, la Turquie, voire l'Inde et l'Indonésie sont sous pression, confrontés à des sorties de capitaux.

## Les marchés financiers

Les marchés sont partagés entre inquiétude face à la dégradation des relations commerciales internationales et optimisme devant le dynamisme de la croissance mondiale et les très bons résultats des entreprises aux États-Unis comme dans l'Union européenne.

Les principaux indices boursiers américains avaient battu de nouveaux records de hausse portés par des résultats d'entreprises favorables et par des statistiques économiques solides. Mais début octobre, les marchés se sont retournés. Le FMI qui a révisé à la baisse ses prévisions de croissance mondiale de 3,9 % à 3,7 %, un déficit budgétaire italien plus important que prévu et l'aggravation du conflit commercial entre la Chine et les États-Unis expliquent en partie ce retournement. Les taux d'in-

térêt européens toujours très bas ainsi que des valorisations d'entreprises élevées en Europe et aux États-Unis incitaient déjà à une relative prudence en termes d'exposition aux actifs risqués. Prudence qu'il convient de conserver. Dans ce contexte, investir dans des classes d'actifs, zones géographiques ou secteurs d'activité pertinents, s'avère encore plus difficile.

C'est la raison pour laquelle Unofi a mis au point et lancé un nouveau fonds, Unofi-Allocation Monde, disponible dans les contrats d'assurance-vie et de capitalisation multisupports Unofi-Évolution, Notavie, Unofi-Multicapi et Notacapi (Cf. la présentation détaillée du fonds page suivante).

### ■ Allocation d'actifs prudente recommandée par Unofi\*

#### 70 % support en euro

Unovie ou Unocapi **1 2 3 4 5 6 7**

#### 30 % unités de compte

20 % Unofi-Allocation Monde **1 2 3 4 5 6 7**

10 % Unofimmo **1 2 3 4 5 6 7**

indicateur de risque

risque croissant

Les supports en unités de compte sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse et comportent un risque en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Pour connaître l'allocation d'actifs recommandée pour 2018, connectez-vous à votre espace sur le site [unofi.fr](http://unofi.fr). Allocation susceptible d'évoluer dans le temps.

Pour consulter vos comptes en ligne et les lettres périodiques de la salle des marchés, demandez votre accès sécurisé sur la page d'accueil du site [unofi.fr](http://unofi.fr)

# UNOFI

CHACQUE  
PATRIMOINE EST  
UNIQUE

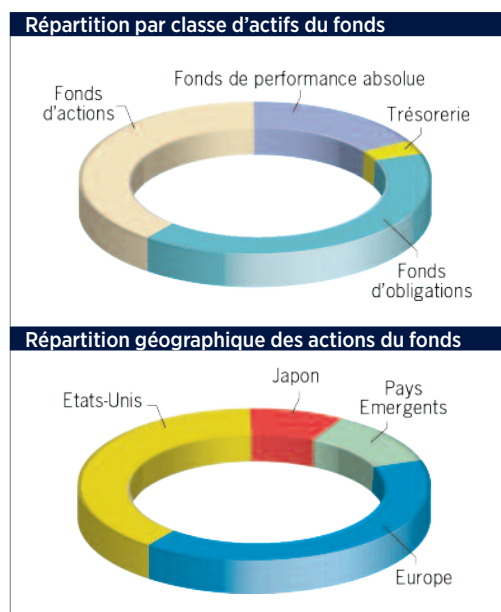
# S O P T

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

n° 49

novembre 2018

■ Composition du portefeuille  
d'Unofi-Allocation Monde – 28 sept. 2018



*Unofi-Allocation Monde,  
objectif et positionnement*

L'objectif d'Unofi-Allocation Monde est de permettre au souscripteur de bénéficier d'opportunités d'investissement très diversifiées sur les marchés les plus porteurs.

Le fonds Unofi-Allocation Monde a une gestion « discrétionnaire ». Il cherche à tirer profit des opportunités de marché sur le plan mondial tout en tenant compte des risques. Le fonds est en effet conçu pour réagir rapidement aux changements de conditions des marchés (taux, actions, change, etc.). La salle des marchés d'Unofi positionne le fonds Unofi-Allocation Monde à partir des scénarios économiques qu'elle a élaborés, tout en veillant à la maîtrise du risque. La diversification est un vecteur important de la gestion.

Les principaux moteurs de performance du fonds sont les actions, les obligations, les produits monétaires, les matières premières (10 % maximum) et les devises. De fait, Unofi-Allocation Monde présente un risque de perte en capital. Les investisseurs sont invités à prendre connaissance des risques évoqués dans le DICI disponible sur le site Internet d'Unofi.

# Acti'ressources, un crédit pour acquérir des parts de Notapierre

Acti'ressources permet d'aligner les échéances du prêt avec la perception des revenus de Notapierre et adapte les échéances à votre capacité d'épargne.

**L'exemple de M. et M<sup>me</sup> Boulanger**

M. et M<sup>me</sup> Boulanger, âgés de 48 ans, sont cadres. Ils ont deux enfants à charge. Ils détiennent un patrimoine d'une valeur de 725 000 € constitué de leur résidence principale, d'un bien locatif à usage d'habitation appartenant à madame, de produits bancaires (livrets A, livrets bancaires, LDDS) pour environ 195 000 €, d'un contrat d'assurance-vie et de deux plans d'épargne salariale.

Leurs revenus annuels sont de l'ordre de 125 000 €. Ils ont un crédit en cours ayant servi à financer des travaux dans leur résidence principale dont les échéances annuelles sont de 10 100 €. Ils évaluent leur pouvoir d'épargne annuel à 30 000 €.

**Objectif**

Obtenir à terme des ressources complémentaires. Pour cela, M. et M<sup>me</sup> Boulanger sont prêts à mobiliser 50 000 € à 55 000 €, prélevés sur leurs livrets bancaires et à y consacrer une partie de leur épargne annuelle, de l'ordre de 12 000 €.

**Préconisation**

Il est proposé à M. et M<sup>me</sup> Boulanger d'acquérir 400 parts de la SCPI Notapierre à l'aide d'un apport de 50 400 € et d'un crédit Acti'ressources de 93 600 €, amortissable sur dix ans.

En tenant compte des deux assurances-décès invalidité – incapacité de travail (ADI + IT), cela représente des mensualités (capital, intérêts et ADI) de 901,79 € (soit un coût total du crédit de 108 732 € pour un TEG fixe de 3,11 %).

**Avertissement**

- L'investissement dans une SCPI est un placement de long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique. Il doit être adapté à vos objectifs patrimoniaux dans une optique de diversification.
- L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital.
- Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.
- La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI est de 10 ans.
- La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

**Souscription de parts à crédit :**

- en cas de défaillance, les parts de SCPI pourraient être vendues à un prix inférieur à leur valeur d'acquisition ;
- en cas d'insuffisance pour rembourser le solde du crédit, l'investisseur paiera.

Cet investissement total de 144 000 € est d'autant plus attractif que le taux du crédit (1,55 % hors assurance-décès) est inférieur au taux de rendement actuel des parts de la SCPI Notapierre (4 % pour 2018).

Dans cette hypothèse, l'effort d'épargne, après affectation des revenus fonciers au remboursement serait d'environ 5 061 euros par an, avant fiscalité.

Par ailleurs, l'endettement, qui ressort à 17 % une fois le crédit mis en place, laisse au couple

la faculté de continuer à épargner, voire d'emprunter à nouveau pour financer d'autres opérations.

Investir 144 000 € en parts de la SCPI Notapierre en utilisant le crédit plutôt qu'exclusivement les liquidités bancaires permet à M. et Mme Boulanger de cumuler les avantages suivants :

- **ajuster le plan de financement** à leur situation personnelle en conservant disponible un volant de trésorerie conséquent ;

- **déduire fiscalement** des revenus fonciers, les intérêts, les cotisations d'assurance décès-invalidité-incapacité de travail et les frais relatifs à l'emprunt ;

- **protéger la famille** grâce à l'ADI + IT qui, en cas de survenance de l'évènement assuré, rembourse le capital restant dû ou les mensualités du crédit pendant la durée de l'incapacité de travail ;

- **se constituer à terme un capital** plus important en profitant de l'effet de levier du crédit.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Pour une information complète, reportez-vous au document d'informations clés, à la note d'information et aux statuts qui sont téléchargeables sur notre site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr) ou disponibles auprès de votre conseiller habituel.



## Conseils des notaires “spécial Assurance-vie” en kiosque

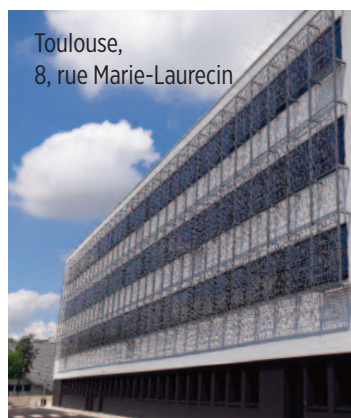
Placement préféré des Français, l'assurance-vie recèle de nombreuses subtilités juridiques souvent méconnues. Avec son dossier spécial, Conseils des notaires vous propose de dépasser le simple comparatif de rentabilité pour vous concentrer sur la performance juridique de votre contrat. Libellé de la clause bénéficiaire, nouvelle fiscalité des rachats, gestion du contrat au gré des événements de la vie : mariage, divorce, décès... **Conseils des notaires, 100 pages, 6,90 €**

## Les nouvelles acquisitions d'Unofimmo

La SCI Unofimmo, support immobilier des contrats multisupports d'Unofi-Assurances, a acquis le 5 septembre 2018 **un immeuble de bureaux à Cesson-Sévigné** pour 25,20 M€ HT AEM. L'immeuble, construit en 2015, a la certification RT 2012 (norme thermique) et est labellisé Effinergie. Il est loué en totalité par bail d'une durée ferme de 12 ans à la société Harmonic France. Cette opération vient compléter les deux autres acquisitions réalisées par Unofimmo depuis le début de l'année :

- le 11 janvier 2018, **un immeuble en état futur d'achèvement (VEFA) à Lyon 7<sup>e</sup>** pour 18,50 M€ HT AEM (livraison janvier 2020) ;
- le 3 juillet 2018, **un immeuble à Toulouse** pour 10,80 M€ HT AEM (rentabilité immédiate). Il est loué en totalité par bail d'une durée ferme de 9 ans à Enedis.

Exemples d'investissements réalisés par Unofimmo et ne préjugant pas des futures acquisitions.



Toulouse,  
8, rue Marie-Laurecin



Cesson-Sévigné (Ille-et-Vilaine)  
57, rue Clément-Ader



Lyon, 7<sup>e</sup> – 30, allée  
Léopold-Sédar-Senghor



Cesson-Sévigné, vue intérieure

Le placement en parts de la SCI Unofimmo doit se concevoir, à l'instar de tout placement immobilier, dans une optique d'investissement à long terme (supérieure à 10 ans).

Montreuil  
(Seine-Saint-Denis),  
Immeuble "Digital"  
6, rue Elsa-Triolet



Villeneuve-d'Ascq (Nord)  
Immeuble "The Cloud City", Quartier des 4 Cantons



Exemples d'investissements réalisés par Notapierre et ne préjugant pas des futures acquisitions.

## Notapierre investit en 2018

### *Le marché des SCPI d'entreprise*

Après une collecte exceptionnelle au premier semestre 2017, le retour à la normale initié au second semestre 2017 s'est confirmé au premier semestre 2018. Ce retour à un niveau de collecte plus en adéquation avec les capacités d'absorption du marché immobilier d'entreprise se conjugue avec la volonté des gestionnaires de conserver le contrôle sur le rythme des acquisitions pour préserver la performance de leurs portefeuilles.

Cette modération représente une saine réaction des sociétés de gestion soucieuses de préserver des rendements attractifs en se prémunissant de toute tentation d'acquisitions précipitées. Elle devrait être de nature à consolider la performance des SCPI d'entreprise et permet d'envisager sereinement les perspectives du marché (Source : IEIF/ASPM).

### *Les acquisitions de Notapierre - 30 sept. 2018*

Depuis le début de l'année, Notapierre a acquis deux immeubles en état futur d'achèvement : l'un à Nice, l'autre à Villeneuve-d'Ascq (59). Sont privilégiés les immeubles labellisés et détenant une certification environnementale. La SCPI a pris livraison de quatre belles réalisations de bureaux situées à Clichy (92), Bordeaux -Le Haillan, Lille et Montreuil (93).

### *Taux de distribution*

Pour conserver une gestion saine et prudente de la SCPI dans un marché qui reste tendu, la société de gestion de Notapierre a fixé, pour 2018, son taux de distribution à 4 %. Le taux de distribution des parts de SCPI reste nettement supérieur au rendement des fonds en euro de l'assurance-vie (1,8 % en moyenne en 2017) ou du livret A (0,75 %).

## Un passeport européen pour Unofi-Assurances

Les Français qui résident dans l'un des 27 pays de l'espace économique européen (Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède) peuvent souscrire un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation émis par UNOFI-Assurances.

Ces contrats, exclusivement rédigés en français, répondent aux dispositions légales et réglementaires applicables en France aux résidents français au sens de l'article 4B du Code général des impôts.

Le souscripteur non-résident fiscal français doit fournir son numéro d'identification fiscale (NIF), nécessaire pour les échanges de données entre les autorités fiscales nationales et l'exécution de prélèvements demandés par ces autorités.

Il convient de noter qu'un contrat d'assurance-vie selon la loi française peut être qualifié différemment dans une autre

législation, ou encore, que des cas de double imposition sont possibles, selon le pays de résidence du souscripteur et, en cas de décès, selon le pays de résidence du ou des bénéficiaires désignés. Il peut donc être opportun de solliciter les conseils d'un professionnel du pays de résidence.

**Union notariale financière** • siège social : 7, rue Galvani 75809 Paris cedex 17 • siège administratif : 30, bd Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex

**Unofi-Assurances** : société d'assurance sur la vie régie par le Code des assurances au capital social de 54 137 500 € – RCS Paris B 347 502 254  
**Unofi-Crédit** : SA au capital de 10 668 000 € – RCS Paris B 323 622 373  
**Unofi-Gestion d'Actifs** : SA au capital de 1 000 572 € – RCS Paris B 347 710 824 – agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) n° GP-14000023 • **Unofi-Patrimoine** : SA au capital de 1 525 000 € – RCS Paris B 378 566 533 – n° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 – www.orias.fr.

Pour tout conseil se rapportant à votre patrimoine, consultez votre notaire. **www.notaires.fr**