

2023 rebat les cartes patrimoniales

**Supports euro, actions et obligations en hausse en 2023.
Valeur de l'immobilier en baisse.**

Après quelques années de niveaux de taux d'intérêt proches de zéro, voire négatifs, nous redécouvrons des rendements obligataires positifs, ce qui est notamment profitable aux supports en euro des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation.

En effet, les acquisitions obligataires d'Unofi-Assurances sur l'année 2023 ont permis d'améliorer le rendement de la poche obligataire de notre portefeuille. Sur l'année, les acquisitions se sont faites sur un niveau moyen de 3.70 %. Qui plus est, le timing de notre stratégie, engagée il y a 5 ans à l'apogée des taux bas, s'est avéré pertinent car nous avons pu renouveler environ 15 % des actifs des supports en euro à l'occasion des remboursements de titres obligataires arrivés à échéance.

Dès lors, **les rendements servis au titre de 2023 sur les supports en euro des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation s'améliorent nettement** pour la plus grande satisfaction, nous l'espérons, de leurs détenteurs.

Pour 2024, si les taux se maintiennent sur les niveaux actuels, nous devrions

pouvoir augmenter encore le rendement de la poche obligataire car les obligations arrivant à échéance pèsent pour environ 10 % des actifs des supports en euro. Si les acquisitions se font sur un niveau moyen supérieur au rendement des remboursements (en moyenne 2,40%), le taux servi pourrait à nouveau progresser.

Les niveaux de taux constatés en 2023 auront aussi permis aux fonds communs de placements obligataires de progresser pour deux raisons. La première s'appelle le portage : maintenant que le rendement servi dans ces fonds est positif, ces derniers sont mieux valorisés. La seconde est en lien avec la sensibilité des obligations, mesurant la variation de la valorisation de ces dernières en cas de hausse ou de baisse de taux. Les marchés obligataires, qui

UNOFI

**CHAQUE
PATRIMOINE EST
UNIQUE**

S O R T

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

■ Rendement 2023 du contrat Unofi-Évolution avec une allocation d'actifs prudente* (Taux nets de frais de gestion, avant prélèvements sociaux).

Allocation d'actifs du profil "prudent" pour 100 000 € (ou plus) nets investis

60 % support en euro « Unovie »

Unovie (après majorations de 0,60 %) **3,50 %**

40 % unités de compte (UC)*

10 % Unofimmo **-6,43 %**

5 % Unofi-Prudence C **5,11 %**

17 % Unofi-Allocation Monde C **5,24 %**

4 % Unofi-France C **16,57 %**

4 % Unofi-International C **7,02 %**

Unofi-Évolution

avec allocation d'actifs prudente*

3,55 %

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

* Pour connaître l'allocation d'actifs proposée pour 2024 et la définition notamment du profil "prudent", connectez-vous à votre espace sécurisé sur le site unofi.fr.

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

n° 60
mars 2024

ont salué l'amélioration des chiffres d'inflation par une stabilisation de taux, auront profité de revalorisations des obligations anciennes détenues. Les fonds obligataires qui composent les unités de compte des contrats multisupports ont donc affiché en 2023 des performances positives.

Autre bonne nouvelle, les marchés financiers sont optimistes pour la profitabilité des entreprises, en anticipant un arrêt de la hausse des taux des banquiers centraux, lesquels n'avaient jusqu'ici pour objectif que la baisse de l'inflation. Maintenant que celle-ci semble vaincue, les investisseurs anticipent non seulement une stabilité des taux pendant un semestre, mais aussi de possibles baisses des taux directeurs de ces banquiers centraux, afin de dynamiser une croissance économique devenue quelque peu atone. Les entreprises devraient donc profiter de cette relance de la croissance et de la consommation pour améliorer leurs ventes si la reprise économique se confirme, et donc leur profitabilité.

C'est la raison pour laquelle les indices boursiers des principales économies ont progressé nettement en 2023, ce qui a également permis la progression des unités de compte investies en actions dans les contrats multisupports.

Alors que les actifs boursiers auront connu un excellent millésime en 2023, il n'en va pas de même pour les actifs immobiliers, à la fois très dépendants du niveau des taux d'intérêt des prêts immobiliers et du rendement servi par les loyers face à ceux servis par les autres classes d'actifs. C'est la raison pour laquelle les valorisations d'actifs immobiliers ont beaucoup souffert en 2023. Cependant, cette baisse d'estimation n'a pas d'impact sur les loyers : les revenus distribués ont été maintenus en valeur brute, répondant ainsi aux objectifs des détenteurs d'actifs immobiliers sur la durée.

Quelles perspectives pour 2024 ?

2024 pourrait se montrer plus contrastée car les prévisions de croissance sont révisées de façon prudente

en raison de l'absence de certitude sur les mesures que les banques centrales mettront en œuvre. Tous les regards seront alors tournés vers les décisions qu'elles prendront au cours de l'année 2024 afin de redynamiser une économie devenue trop faible. De même, les regards seront aussi tournés vers les politiques de relances budgétaires des économies pouvant encore se payer le luxe d'un endettement supplémentaire. La Chine, qui n'a pas totalement redémarré en 2023, pourrait constituer un moteur de la dynamique économique mondiale, l'Europe ou les États-Unis moins car dorénavant trop endettés.

En 2024, la diversification des investissements devrait, une nouvelle fois, constituer une réponse particulièrement adaptée dans un univers économique pouvant se montrer plus volatil. De même, les problématiques géopolitiques et/ou électorales pourraient créer quelques sources d'incertitudes dans un environnement mondial plus chaotique.

Majoration du rendement du support en euro en 2024

Pour l'année 2024, les taux de majoration appliqués sur le support en euro des contrats Unofi-Evolution et Unofi-Multicapi, selon la part d'unités de compte (UC) non libellées en euro, sont les suivants :

- + 0,30% à partir de 30% d'UC
- + 0,50% à partir de 40% d'UC
- + 0,70% à partir de 50% d'UC

à cette bonification s'ajoutera, pour les contrats comportant au moins 30 % d'UC, une majoration additionnelle de

- + 0,10% si la moyenne sur l'année des versements non rachetés est au moins égale à 100 000 €.

Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et que la valeur d'un investissement dans une SCPI ou dans une unité de compte est susceptible de fluctuer à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont liés.

NOTAPIERRE, les investissements en 2023

Les acquisitions passées ne présagent pas des acquisitions futures.

Livraison du "New Age", Lyon 3^e, 141-143 cours Gambetta. La SCPI a pris livraison de cet immeuble à usage de bureaux en juin 2023. Situé à Lyon, à proximité immédiate de la gare et du quartier des affaires de Lyon Part-Dieu, le New Age (20 523 m²) avait été acquis en état futur d'achèvement en septembre 2020. L'ensemble immobilier a obtenu le label WiredScore niveau silver. Il vise la certification WELL niveau gold et BREEAM niveau Excellent.

Acquisition de l'"Eko Active", Marseille 3^e, 174, bd de Paris. Cet immeuble à usage de bureaux a été acquis en avril 2023 pour un montant de 48,80 M€ HT. Situé au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée, à proximité des Docks de Marseille, Eko Active (8 220 m²) a été conçu par l'atelier d'architecture Frank Hammoutène. L'immeuble est certifié BREEAM Very Good et répond à la réglementation thermique RT 2012.

BAISSE DU PRIX DE LA PART NOTAPIERRE

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le prix de souscription de la part de Notapierre est fixé à 340 € (soit une réduction de 6,85 %). Les revenus distribués sont maintenus.

À la suite des hausses des taux d'intérêt décidées depuis plus de 18 mois par les banques centrales et notamment la BCE pour faire face à l'inflation, un phénomène de correction par le réajustement à la baisse des évaluations et des prix de l'immobilier s'est produit, ce qui a également impacté les SCPI.

La correction à la baisse du prix de souscription de la part de Notapierre devrait permettre aux nouveaux investisseurs, qui bénéficient d'un point d'entrée plus bas, d'espérer sur la durée de placement recommandée (au moins 10 ans) un meilleur rendement, avec à plus court terme un taux de distribution légèrement supérieur à 4 % (4,10 %).

Si vous étiez porteurs de parts au 31 décembre 2023, cette correction de valeur est purement mécanique et n'est pas le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque du patrimoine immobilier. Par ailleurs, l'investissement immobilier s'inscrit dans un temps long, cette détention de long terme (au moins 10 ans) tend à lisser les cycles baissiers sur la durée. L'objectif principal d'investir dans la SCPI Notapierre reste de percevoir des revenus réguliers. Ceux-ci ne seront pas impactés en valeur absolue par la baisse du prix de souscription de la part. Ils ont même été légèrement revalorisés à compter du 1^{er} juillet dernier. Enfin le

niveau de report à nouveau (près de 4 mois de distribution) permet d'avoir la quasi-certitude de leur maintien en 2024, voire 2025. Autre élément favorable, en cette période de ralentissement économique susceptible de fragiliser les PME-PMI, il est important de souligner la qualité de nos locataires dont les 49 plus grands comptes représentent 73 % des loyers perçus. En 2023, le taux de recouvrement des loyers était toujours proche des 99 %.

Accessoirement, la correction à la baisse du prix de part au 1^{er} janvier 2024 générera, pour les associés concernés, une réduction de l'assiette taxable à l'IFI et/ou des droits de mutation à titre gratuit (donation des parts ou succession).

Pour les détenteurs de parts en nue-propriété (avec usufruit temporaire acquis par Unofi-Assurances), la décote du prix de part en pleine propriété reste sensiblement inférieure à la fraction du prix correspondant à l'usufruit temporaire. Les clients concernés restent en situation de plus-value latente s'ils conservent leurs parts sur la durée de détention minimum recommandée.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Livraison du "Centrium", Valbonne Sophia Antipolis (06), 230, route des Dolines.

Cet ensemble immobilier à usage principal de bureaux a été livré en janvier 2023. Situé au cœur de la première technopole d'Europe, le Centrium (12571 m²) avait été acquis en état futur d'achèvement en juin 2021. Il est composé de trois bâtiments reliés entre eux par des passerelles. Avec son patio et ses nombreuses terrasses, c'est un site écoresponsable qui vise la certification BREEAM Very Good.

IPER en 2024

L'assemblée générale a été fixée mardi 11 juin à Paris, 2 rue Montesquieu.

L'association IPER (Information pour la Prévoyance, l'Épargne et la Retraite), dont est adhérent tout investisseur dans les contrats d'assurance-vie Unofi-Avenir, Unofi-Évolution et Notavie Premium regroupe les épargnants pour une gestion collective des contrats.

Vous recevrez comme chaque année une convocation vous permettant d'exercer votre droit de vote par correspondance ou par voie dématérialisée.

Ainsi, pour la première fois, le vote par internet sera possible. Rien de plus simple : il vous suffira d'aller dans votre espace adhérent, de vous connecter (identifiant + mot de passe), puis de saisir les informations indiquées dans le courrier que vous recevrez courant mai.

Cette nouvelle procédure s'inscrit dans le cadre de notre démarche RSE (Responsabilité sociétale des entreprises). En utilisant le vote électronique, non seulement vous y participerez, mais vous gagnerez du temps.

Les adhérents ont jusqu'au 12 avril 2024 pour déposer des projets de résolution et jusqu'au 15 avril 2024 pour proposer leur candidature à un mandat d'administrateur.

Focus sur le patrimoine et la fiscalité avec Conseils des notaires



La revue Conseils des notaires est actuellement en kiosque. Au sommaire, un dossier spécial « patrimoine et fiscalité », avec l'interview de Benoit Renaud, directeur général du groupe Unofi qui nous livre son analyse économique et ses conseils pour orienter nos investissements.

Numéro de janvier-fév.-mars 2024. 6,90 €, en kiosque ou sur abonnement.

Loi de finances pour 2024 les mesures à retenir

Publiée au journal officiel du 30 décembre 2023, la loi de finances pour 2024 introduit, comme chaque année, une série de mesures fiscales. Gros plan sur certaines d'entre elles.

La loi de finances pour 2024 :

- revalorise les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu 2023 de 4,8 %, pour neutraliser les effets de l'inflation ;
- prévoit l'application de plein droit d'un taux individualisé de prélèvement à la source pour les couples soumis à une imposition commune à compter du 1^{er} septembre 2025 (sauf option pour le taux unique du foyer) ;
- proroge plusieurs régimes de réductions d'impôts (dispositif Denormandie ancien, Malraux, souscription au capital de Sofica, etc.) ;
- a fermé, depuis le 1^{er} janvier 2024, la souscription du PER individuel aux mineurs. Les mineurs, détenant actuellement des PER, ne pourront plus faire de versements mais pourront débloquer leurs plans avant leur majorité ;
- définit le régime fiscal applicable au plan d'épargne avenir climat, ouvert aux moins de 21 ans. Les versements de ce plan seront principalement affectés au financement de la transition écologique ;
- définit les activités commerciales éligibles au pacte Dutreil, dispositif d'exonération partielle de droits de donation ou de succession de titres de société. Sont exclues les activités de gestion d'un patrimoine immobilier (comme la location meublée) ou mobilier (à l'exception des sociétés holdings animatrices ou sociétés exerçant à titre principal une activité opérationnelle) ;
- limite la déduction aux seules dettes afférentes aux biens immobiliers imposables pour déterminer la valeur imposable IFI de titres de société détenant lesdits biens. Cette règle s'accompagne d'une règle de plafonnement.

Votre conseiller Unofi est à votre disposition pour étudier les placements financiers adaptés à votre situation personnelle, vos objectifs et votre sensibilité au risque.

Union notariale financière siège social : 2, rue Montesquieu, 75001 Paris – **siège administratif :** 30, bd Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex
Unofi-Assurances SA au capital social de 54 137 500 euros • RCS Paris B 347 502 254 • Société d'assurance sur la vie agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sous le n° 1021020 (acpr.banque-france.fr) – entreprise régie par le code des assurances **Unofi-Gestion d'Actifs SA** au capital de 1 000 572 euros • RCS Paris B 347 710 824 • Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17 place de la Bourse, 75002 PARIS, sous le n° GP-14000023 (www.amf-france.org) **Unofi-Patrimoine SA** au capital de 1 525 000 euros • RCS Paris B 378 566 533 • n° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 – www.orias.fr, agent lié d'Unofi-Gestion d'Actifs, mandataire d'assurance d'Unofi-Assurances et courtier d'assurance ou de réassurance.

Cette publication est exclusivement conçue à des fins d'information et ne constitue ni un conseil en investissement ni une offre de produits financiers. 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