

Et un jour tout s'arrêta

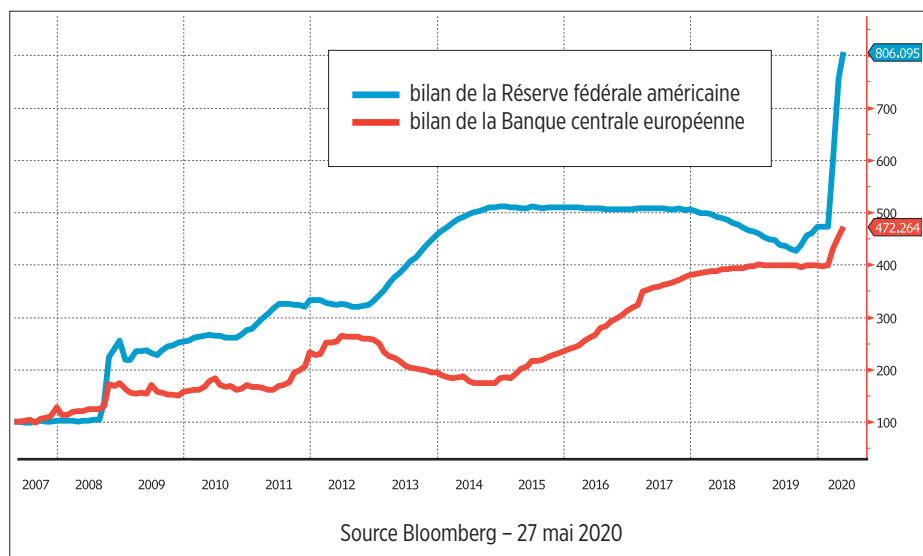
Pour sauver des vies, pour vaincre la pandémie, les mesures de confinement d'une partie importante de la population mondiale ont été obligatoires. Chacun sait aujourd'hui que cette solution extrême destinée à prévenir la saturation des services de réanimation et la propagation exponentielle du virus a certainement sauvé de nombreuses vies. Pour autant les conséquences économiques, psychologiques restent à mesurer.

L'arrêt brutal de toute forme de commerce, de production a eu un effet immédiat sur les économies mondiales et ceux qui y participent, salariés, professions libérales, commerçants, industriels. Après deux mois rythmés par les initiatives des gouvernements pour colmater les différentes brèches, la reprise tant attendue trouve un pays partagé entre l'envie de rebondir et celle de ne pas s'exposer à un risque de seconde vague. C'est là un nouveau paradoxe de cette crise qui n'en manque pas. Dans son pic de fin mars, la crise sanitaire, devenue également financière, a emporté les marchés boursiers, actions et obligations, dans une même descente vertigineuse. Fort heureusement, les réponses des États et des banques centrales ont été rapides (Cf. graphique). Les banques centrales injectent massivement des liquidités dans l'économie, tant aux États-Unis qu'en zone Euro.

L'OUVERTURE D'UN ENDETTEMENT presque illimité au profit des États est une réponse ponctuelle. Il fait peser sur eux le spectre d'une dette irrécouvrable et fragilise les pays du sud de l'Europe. Une tension des taux souverains pourrait survenir. L'adoption de mesures d'envergure pour soutenir les entreprises, les particuliers et le système financier en général a, là encore, apporté une bouffée d'air.

SI EN FIN D'ANNÉE LES RÉSULTATS des entreprises n'étaient pas à la hauteur des attentes des agences de notation, le risque d'une nouvelle poussée de fièvre sur le marché obligataire pourrait surgir. Pourtant ces dispositifs (chômage partiel, prêts garantis par l'État, fonds de solidarité...) devront être étendus et prolongés. Ils devront surtout montrer leur efficacité, particulièrement pour les petites et moyennes entreprises.

Taille des bilans de la Réserve fédérale américaine et de la Banque centrale européenne



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

UNOfi

**CHAQUE
PATRIMOINE EST
UNIQUE**

S O R T

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

n° 53
juin 2020

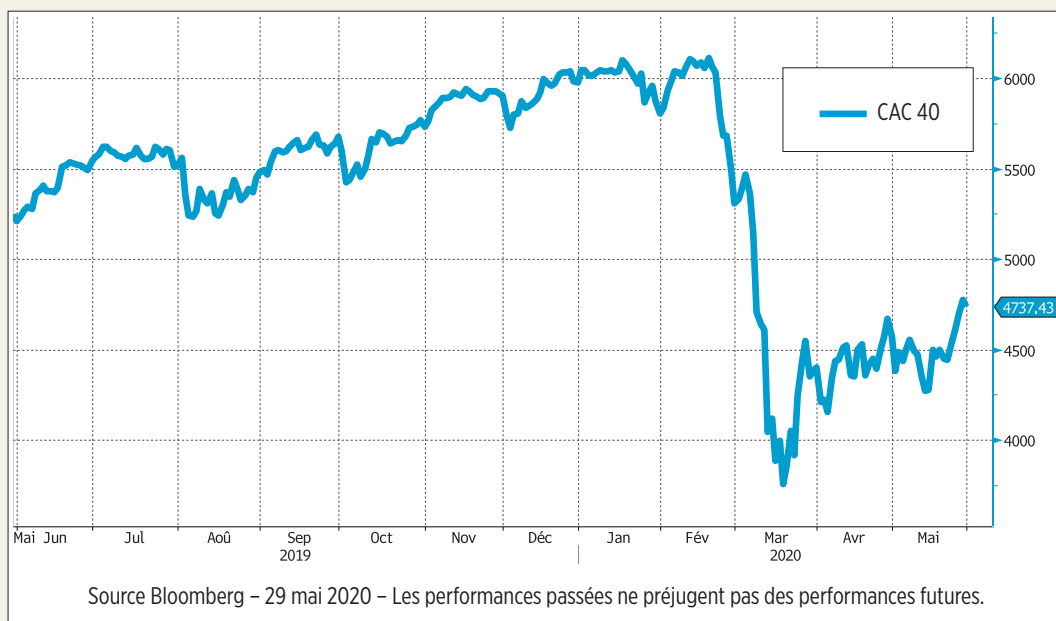
Les incertitudes demeurent sur l'évolution de la pandémie et il n'est nullement question de céder sur les précautions essentielles pour continuer à la circonscrire. L'ampleur de la crise économique et financière qui en résulte, oblige aujourd'hui les acteurs à reprendre une activité si ce n'est à taux plein, en tout cas à relancer les machines. La récession économique est inéluctable, mais elle peut présenter des niveaux plus ou moins inquiétants selon les secteurs. Les commerces de détail, après plusieurs épisodes touchant leurs recettes (gilets jaunes, grèves), doivent surmonter ces deux mois d'arrêt. La confiance des consommateurs et l'élan patriotique seront-ils suffisants pour sauver une année bien mal engagée ?

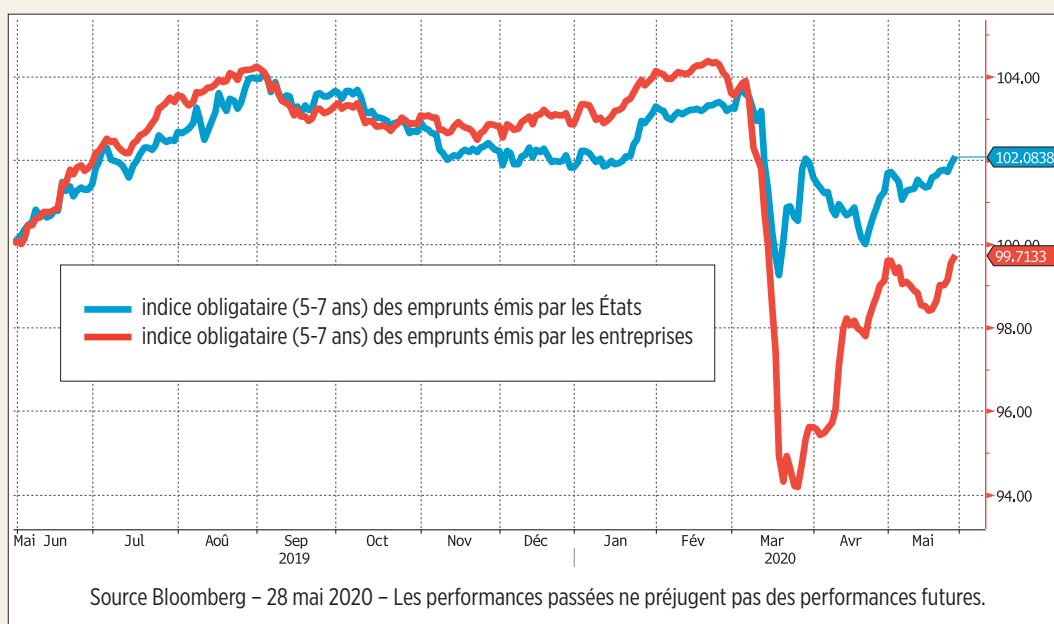
LES TRANSPORTS AÉRIENS ET LE TOURISME vont devoir réinventer leurs offres. L'hôtellerie et la restauration vont enfin reprendre une activité. Malgré des plans de soutien massifs, il est malheureusement acquis qu'il y aura une hausse des faillites et du chômage. La progression de l'activité générale des entreprises devrait s'en trouver limitée. Pourtant, si le virus est une fatalité que notre société a dû affronter, le péril financier et économique, n'en est pas une. Le volontarisme de tous et les attentes refoulées pendant ce confinement ne demandent qu'à s'exprimer. Une reprise graduelle dès cet été, portée par un besoin de consommer, une envie de vivre et d'investir dans une "vie d'après" pourrait porter l'activité encouragée par le support exceptionnel des autorités publiques et monétaires.

CETTE « RÉCESSION SOUS ORDONNANCE » a vu les marchés d'actions, notamment en Europe, « corriger » brutalement en chutant de près de 39 % en 21 jours de bourse (du 19 février au 18 mars, voir tableau). Les cours se sont ressaisis sous l'effet conjugué d'une évolution encourageante de la pandémie et de l'annonce de mesures fortes de soutien aux économies. Les indices ont retrouvé une forme de stabilité autour d'un seuil, porteur de signes encourageants.

PENDANT CETTE MÊME PÉRIODE, LE MARCHÉ DU CRÉDIT (des États et des entreprises) a retrouvé une forte volatilité. Elle est alimentée par la perspective d'un creusement des déficits publics et l'accroissement de la dette des États, notamment dans la zone Euro (avec la résurgence de tensions entre les pays du nord et ceux du sud, plus affectés et moins vertueux sur le plan budgétaire). Là encore, il semblerait que les marchés se soient rangés à l'idée d'une période d'attente, du moins dans la perspective d'opportunités d'une hausse des taux en demeurant sélectif quant au choix du pays. Cette volatilité étant encore plus importante pour les obligations « corporate » (dettes privées), les "spreads" de crédit (prime de risque par rapport aux emprunts d'États) s'étant écartés, certaines dettes privées européennes de qualité offrent des rendements plus attractifs. Dans cette période incertaine, il convient de rester prudent, notamment vis-à-vis des obligations à haut rendement, dans un contexte d'accroissement du risque de défaut sur des émetteurs devenus plus fragiles.

Le retour du CAC 40 à une forme de stabilité autour d'un seuil





Les obligations d'entreprise plus affectées que les emprunts d'États

Les obligations privées « corporate » (courbe rouge) ont plus souffert que les obligations souveraines (courbe bleue) mais l'ampleur de la baisse demeure faible.

Tous les gérants d'actifs ont eu à contrôler, dans la mesure limitée de leurs moyens, les descentes des indices, des taux, des marchés et corrélativement des outils financiers qui y sont adossés. Pour les produits dont le rendement des fonds exprimés en euro est garanti en capital, les taux actuels demeurent peu attractifs pour les obligations souveraines (autour de zéro). En revanche, les obligations du secteur privé offrent de nouveaux rendements intéressants qui devraient ralentir la baisse encore inévitable des performances des supports en euro à venir.

Dans ce contexte et à court terme, notre gestion reste prudente. Si une partie des mauvaises nouvelles est déjà intégrée dans les cours, les risques de dégradation ultérieure demeurent. Les marchés actions et les obli-

gations d'entreprises seraient les plus impactés si la deuxième partie de l'année douchait les espoirs. Cela se traduit par des expositions réduites aux actions et aux obligations dans les portefeuilles au profit de liquidités. Celles-ci permettront de saisir les opportunités qui se présenteront.

LA PERFORMANCE DES FONDS COMMUNS DE PLACEMENT, supports d'unités de compte des contrats d'assurance-vie et de capitalisation multisupports, a connu une belle progression en 2019. Elle est évidemment en recul depuis le début de l'année. Cependant, ces supports non garantis en capital restent proches de leurs indices de référence.



Les beaux jours reviennent !

Maisons colorées de Manarola, un beau village dans le "Parc National des Cinque Terre".
Paysage renversant de la côte méditerranéenne en Ligurie (Italie).

Istockphoto©marako85

BAISSE DES MARCHÉS FINANCIERS : restez fidèle à une saine stratégie

Le scénario d'une pandémie mondiale et d'un confinement mettant l'économie au ralenti, voire à l'arrêt, ne pouvait être anticipé. En quelques séances boursières, de mi-février à mi-mars, les principaux marchés d'actions européens ont fortement réagi. Ils ont chuté de presque 40 % avant de partiellement rebondir.

Face à ce choc historique et au retour d'une forte volatilité sur les marchés, le meilleur conseil pour ceux dont une partie du patrimoine est investie en actions est de garder son calme et de prendre son mal en patience.

MIEUX VAUT ÉVITER DE VENDRE MAINTENANT pour réduire son exposition ou dans l'espoir de racheter plus bas ultérieurement. Cela conduirait à concrétiser des moins-values. Si le krach est imprévisible, le rebond qui a commencé et qui suivra l'est aussi. Rapide ou graduel, avec ou sans rechute ultérieure ? Nul ne peut prévoir la tendance des prochains cours de la Bourse, ni l'évolution de leur courbe en V, en U, voire en W...

Chercher à optimiser ses entrées et ses sorties sur les marchés actions en fonction de prévisions incertaines, est vain par expérience. Le pari d'un timing qui peut sembler idéal n'est malheureusement jamais le bon. Le mieux à faire est de rester investi en permanence pour profiter de la hausse des indices boursiers qui se construit au fil des années. Malgré leurs soubresauts, leurs hausses et leurs corrections plus ou moins brutales, les marchés actions continuent d'offrir des perspectives de valorisation parmi les plus attrayantes à long terme. Ces actifs doivent donc être conservés en portefeuille selon une stratégie adaptée à l'horizon de placement de chaque investisseur.

CETTE STRATÉGIE, ÉLABORÉE APRÈS ANALYSE GLOBALE DE VOTRE PATRIMOINE AVEC VOTRE NOTAIRE, prise en compte de votre situation familiale, de vos objectifs et de votre sensibilité aux risques, vous a conduit à placer votre épargne en adéquation avec vos projets de vie. Acquisition d'un bien immobilier, financement d'un projet ou des études de vos enfants, préparation de votre retraite : tous ces événements définissent des horizons d'investissement qu'il est essentiel de respecter

pour définir votre éventuelle exposition aux marchés actions, en veillant pour n'être jamais pris de court, à n'y placer que l'épargne dont vous n'avez pas immédiatement besoin.

En adoptant cette stratégie, ceux d'entre vous qui avaient des projets de court terme n'étaient pas ou peu exposés aux marchés actions et ont donc été peu impactés par les variations boursières. Les autres, ayant des horizons de placement plus longs étaient peut-être davantage exposés et le sont toujours : n'ayant pas besoin de récupérer votre épargne à court terme, vous devez désormais vous laisser le temps de profiter du rebond qui aura lieu ultérieurement. Ne pas respecter cette stratégie en pleine baisse des marchés serait dommageable pour votre épargne.

POUR OPTIMISER LA PERFORMANCE de votre contrat multisupport, il peut être aussi opportun de mettre en place une option de gestion pilotée. Pour vos prochains versements, lissez les points d'entrée sur les marchés avec la « sensibilisation progressive » de votre épargne. Cet étalement dans le temps des acquisitions de parts d'unités de compte permet d'accompagner l'évolution des marchés, à la hausse comme à la baisse, et d'obtenir un prix d'achat moyen sur la durée de l'option (24 mois au maximum).

Prenez régulièrement vos profits dans les phases de remontées des indices avec la « sécurisation des plus-values » ou encore avec le « maintien de la répartition » entre les supports qui permet en outre de réinvestir sur des points plus bas.

Retrouvez nos vidéos sur Unofi TV à partir du site [unofi.fr](https://www.unofi.fr) à la rubrique « le point marchés ».

NOTAPIERRE

Une SCPI qui devrait bien résister

Les difficultés économiques issues de la crise sanitaire peuvent conduire certains associés de Notapierre à s'interroger sur les prochaines distributions ou sur l'évolution de la valeur des parts de leur SCPI. De la capacité des entreprises locataires à payer leur loyer dépend évidemment celle de la SCPI propriétaire des immeubles loués à verser un dividende à ses associés. La SCPI Notapierre devrait bien résister.

La distribution des revenus

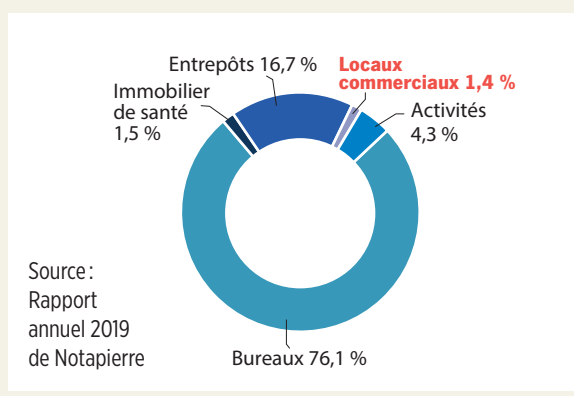
Pour le 1^{er} trimestre 2020, le dividende versé fin avril aux associés de Notapierre a été maintenu sur la base d'un taux annuel de 4 %, contrairement à certains acteurs du marché qui ont versé un acompte en diminution. Le taux de recouvrement des loyers était proche de 99 %. Celui des loyers du 2^e trimestre (82 % au 25 mai) permet d'envisager de servir un acompte de même niveau fin juillet (même si les demandes de report d'échéance de certains locataires doivent être gérées avec prudence).

LE REPORT À NOUVEAU et le résultat non distribué à fin 2019 représentant plus de 3 mois de distribution, constituent pour Notapierre un « matelas de sécurité » pour faire face aux difficultés conjoncturelles.

Suite à la publication des mesures prises en faveur des TPE-PME de moins de 10 salariés pour soutenir le tissu économique, les demandes de report d'échéances voire de suspension de loyers ont certes augmenté. Cependant, près de 70 % des loyers perçus par Notapierre proviennent de 40 grands comptes dont la solidité financière devrait leur permettre de payer leurs échéances. Nos équipes de gestion locative « veillent au grain ». Elles suivent avec attention, au cas par cas, les difficultés de trésorerie éventuelles des locataires pour adapter, le cas échéant, les modalités de règlement de leur loyer dans cette période contrainte. Elles ont le souci constant de protéger au mieux les intérêts de nos associés.

LES FORCES DES SCPI sont la diversification et la mutualisation des risques. Le nombre de locataires, la diversité des actifs et des secteurs d'activité favorisent une stabilité et une régularité des résultats. Le patrimoine de Notapierre se compose à 76,1 % de bureaux et à 16,7 % d'entrepôts loués à des grands comptes. **Les locaux commerciaux ne représentent que 1,4 %** (voir le graphique). Or, ce sont les petits commerces non alimentaires, l'hôtellerie et les TPE-PME qui seront le plus rapidement fragilisés par la crise. Cela ne signifie pas que Notapierre est totalement à l'abri, mais qu'elle devrait a priori être moins impactée que de nombreuses autres SCPI du marché.

■ Répartition du patrimoine de Notapierre par nature de locaux, en m², au 31 décembre 2019



La valeur de la part

Déterminée avec prudence sur la base des valeurs d'expertise, la valeur de la part devrait aussi pouvoir mieux résister. La valeur de reconstitution de la part de Notapierre au 31 décembre 2019 s'élevait à 376,43 €, supérieure à sa valeur de commercialisation de 360 €. Cela permettra d'amortir quelques baisses possibles dans les futures valorisations des immeubles composant son patrimoine.

CES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS, PLUTÔT RASSURANTS, doivent cependant être appréciés avec prudence pour l'avenir. La crise pourrait affecter la valorisation de certains immeubles. Ils pourraient subir une décote si leurs revenus locatifs venaient à diminuer. Bien sûr, certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés dues à l'arrêt ou au ralentissement de leur activité. Cependant, les décisions gouvernementales de soutien devraient permettre d'en sauvegarder un grand nombre.

Les facteurs de risque sont décrits dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI Notapierre, disponibles sur le site internet unofi.fr. En particulier et comme pour toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des parts ne peuvent être garantis. La durée de détention minimale recommandée pour ce placement est de dix ans. Pour une information plus complète, contactez votre conseiller habituel.



Une partie de l'équipe de la comptabilité du siège administratif d'Unofi à Brive-la-Gaillarde.

Pendant le confinement, nous avons mis en œuvre les mesures pour garantir la continuité de notre activité, tout en protégeant la santé de nos collaborateurs. Ils sont restés mobilisés à distance, par téléphone, par e-mail et en visioconférence pour répondre à vos questions, traiter vos opérations et gérer au mieux votre épargne.

Les gérants sur le pont

Notre équipe de gestion financière a ainsi suivi au quotidien les différents indicateurs, intervenant quand il était possible pour profiter des opportunités de marchés. Nos conseillers étant en mesure de relayer les informations auprès de ceux qui pouvaient légitimement s'interroger.

Encore mieux vous servir

Nous avons eu à cœur de maintenir le contact humain au centre de nos relations. Aujourd'hui nous pouvons reprendre les contacts et assurer les suivis avec moins de restriction. Mais nous souhaitons aussi améliorer la qualité de notre service pour encore mieux vous accompagner à distance. Un nouvel espace en ligne sécurisé, plus ergonomique, plus riche en informations et mieux

LES ÉQUIPES D'UNOFI MOBILISÉES POUR VOTRE ÉPARGNE

adapté au suivi de votre situation, est en cours de finalisation. Il sera mis à votre disposition d'ici fin 2020.

Une assise stable et solide

Malgré la baisse des marchés financiers et un regain de tension sur les obligations, le groupe Unofi, évalué à près de 500 millions d'euros (conseil d'administration du 28 avril 2020) repose sur des fondements solides. Son ratio de solvabilité (SCR) reste à un niveau satisfaisant proche de 200 % au 10 avril 2020, d'autant plus qu'il peut s'appuyer sur des réserves (provisions pour participation aux excédents) confortables.



Une partie de l'équipe de la gestion financière dans la salle des marchés d'Unofi à Paris.

GÉNÉALOGIE Partez à la recherche de vos ancêtres

conseils des notaires L'info familiale et patrimoniale pour tous

MON ÉPARGNE EST-ELLE EN DANGER ? CORONAVIRUS

→ CRÉDIT : Les taux d'intérêt vont-ils remonter ?
→ IMMOBILIER : Quel impact sur le marché ?
→ ENTREPRISE : À quelles aides avez-vous droit ?

LA CONSULTATION « Avec la SCI, vous fixez les règles du jeu »

SPÉCIAL TRAVAUX Toutes les aides et crédits d'impôt passés au crible

HERITAGE : Faut-il conserver les placements du défunt ?

Covid 19 et épargne font-ils bon ménage ?

Pour son numéro d'été, la rédaction de Conseils des Notaires fait un gros plan sur l'épargne des Français. Crédit, immobilier, entreprises : quel impact aura le coronavirus ?

6,90 €, en vente en kiosque ou sur abonnement.

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**