



NS GROUPE

Votre gestion financière sur-mesure

OCTOBRE 2023

# Notre newsletter trimestrielle



Alors que les élections présidentielles auront lieu dans un peu plus d'un an aux États-Unis, les primaires républicaines font d'ores et déjà beaucoup parler. L'ex-président Donald Trump accompagné de ses quatre-vingt-onze chefs d'inculpation s'est lancé dans la course sans pour autant prendre part aux débats.

Du côté des démocrates, le nom bien connu de Kennedy refait surface 60 ans après l'assassinat du 35ème président des États-Unis. En effet, son neveu Robert Kennedy Jr., avocat spécialiste du droit de l'écologie et militant antivaccin s'est déclaré candidat démocrate contre le président sortant.

En France, c'est la coupe du monde de rugby qui galvanise les foules avant les jeux olympiques 2024. Une aubaine pour les professionnels du tourisme (taxis, commerçants, etc.) des villes où se tiennent les rencontres, ainsi que les régions dans lesquelles se trouvent les 20 camps de base des équipes. Un événement de cette ampleur, tout comme les JO s'exerce également au sein de la sphère économique et celle des affaires. Nous ne pouvons pas encore réellement projeter les retombées à long-terme pour le pays, néanmoins cela pourrait s'avérer payant.

RUGBY  
WORLD CUP™  
FRANCE 2023

**Les indices européens du luxe se retrouvent en difficulté. En effet, en septembre Wall Street s'en est mieux sorti que la Bourse de Paris, le CAC 40 ayant souffert de la baisse des valeurs du luxe. Les investisseurs sont inquiets quant au fléchissement de la croissance des ventes du secteur. La Bank of America a récemment modifié certaines de ses recommandations mais demeure tout de même positive face au secteur en Europe. De plus, le contexte de l'économie chinoise joue un rôle important au sein de la sphère du luxe.**

Au cours de ces trois derniers mois le **CAC 40** a dû faire face à une passe compliquée avec une baisse de -3,8 % et un cours à 7116,24 à la fin du mois de septembre. **L'EUROSTOXX 50**, en hausse lors de notre précédente newsletter a également accusé une baisse de -5,4 % ce trimestre affichant son cours à 4161,56 au 28 septembre 2023 contre 4.354,69 au 30 juin. Les indices actions **DOW JONES IND** et **S&P500** suivent la même trajectoire baissière depuis le mois de juillet, communiquant respectivement leurs cours à 33.666,34 (-2,2 %) et 4.299,70 (-3,4 %). Il en est de même pour le **MSCI WORLD** en baisse de -3,7 % au cours des trois derniers mois avec un cours à 2.855,88 contre 2.933,86 à la fin du mois de juin.



Le **NASDAQ** en hausse au 30 juin 2023, est lui aussi affecté par la tendance baissière de ce trimestre à -4,3 %, notifiant son cours à 13.201,28. À l'inverse, le **BRENT** en baisse depuis plus de six mois lors de notre dernière newsletter affiche une hausse de 27,3 % sur les trois derniers mois, son cours étant à 95,38 contre 74,34 au mois de juin. L'**once d'or** quant à elle, entérine sa baisse à -5,5 % sur les six derniers mois.

Les taux longs qui accusaient une légère baisse depuis la fin du mois de janvier, affichent une hausse trimestrielle. Ainsi, le **UK 10 ans** communique son taux à +4,48 et le **US 10 ans** à +4,58 à la fin du mois de septembre, contre respectivement +4,38 et +3,84 à la fin du mois de juin.

Le **10 ans italien** qui suivait une trajectoire plus ou moins linéaire lors du trimestre précédent à + 4,09 en juin clôture le mois de septembre à +4,86. Les taux **10 ans espagnol** et **portugais** sont également concernés par ces hausses, le taux espagnol s'affichant à +4,02 et +3,67 pour le portugais en date du 28 septembre 2023. Concernant les taux **10 ans français** et **allemand**, la hausse est aussi visible. Effectivement, le taux français est passé de +2,95 au 30 juin à +3,49 à la fin du mois de septembre, tout comme le taux allemand de +2,41 en juin à +2,93 au 28 septembre 2023.

*Les SCPI ne sont pas inflexibles face à la fluctuation des marchés et au contexte macroéconomique. De ce fait, depuis le début de l'été certaines valeurs de parts des SCPI ont été revues à la baisse à la suite de la réévaluation de leur parc immobilier.*

Cela ne concerne pas toutes les SCPI ; le mouvement de correction a contraint environ un tiers des véhicules financiers du secteur à appliquer des baisses de valorisation de leurs parts. Cela n'est donc pas homogène du fait que certains actifs et certaines localisations sont plus malmenés que d'autres.

Les sociétés de gestion ont été chargées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), d'analyser l'adéquation entre la valeur du patrimoine et le prix de souscription. Rappelons que le prix de souscription est redéfini chaque année car la réglementation recommande la revalorisation du patrimoine des SCPI de façon régulière.

Notons que la situation actuelle, bien qu'atypique n'est pas due à l'immobilier en tant que tel mais bien au contexte persistant d'inflation et de hausse des taux ayant pour conséquence un fort ralentissement des transactions, une hausse des loyers indexés sur l'inflation et une évolution des valeurs dispersées selon les typologies d'actifs et les localisations. Les loyers ne sont donc par remis en question, ce qui permet de maintenir le rendement des SCPI sur les années à venir.

Ainsi, malgré les incertitudes et turbulences actuelles, le marché laisse toujours entrevoir des opportunités de reprise de position et les perspectives de bénéfices sont maintenues.

Pour rappel, l'investissement dans les parts de SCPI, qu'elles soient détenues en direct ou par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, sont un placement long terme, de diversification, ayant vocation à apporter un complément de revenus.

## **Focus sur la SCI CAPIMMO (Primonial)**

Ces baisses de valorisation impactent également les unités de compte immobilières présentes dans les contrats d'assurance vie ou de capitalisation. Les SCI détiennent principalement des participations dans les SCPI, permettant ainsi de diversifier leurs investissements (tant en terme géographique qu'en typologie de biens).

Au premier semestre 2023, l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) avait mesuré une performance moyenne négative de 1.07 % pour les sociétés civiles unités de compte immobilières.

Du fait des fortes baisses des prix de parts de certaines SCPI, intervenues au cours de l'été et début septembre, les SCI ayant des participations dans ces SCPI sont logiquement impactées, à hauteur de leur participation.

La plus grosse SCI du marché, CAPIMMO, gérée par la société PRIMONIAL REIM, a investi en grande majorité en immobilier indirect avec une grande diversification des sous-jacents et pays d'Europe.

L'actif net de Capimmo est passé à 6 milliards d'euros au 15 septembre 2023 (date des principales baisses de valeurs des SCPI), ce qui implique que la sous performance globale à la même date était de - 11.93 % depuis le début de l'année.

Pour rappel, la baisse de sa valeur liquidative se limitait encore à -1.82 % à fin juin 2023 (baisse en accord avec la performance moyenne négative mesurée par l'ASPIM).

À la suite de cette baisse de valorisation, de nombreux gros investisseurs ont commencé à sortir, ce qui a eu pour effet de provoquer une pression à la fois sur la liquidité du fonds, mais également sur la liquidité des assureurs qui garantissent les opérations de sorties de ce type d'unité de compte.

## Tableau synthétique des variations de valeurs liquidatives (liste non exhaustive) :

Tableau réalisé le 28/09/2023

SCPI	Date de la baisse de prix	Variation	Prix de souscription mis à jour
Laffite Pierre (AEW Patrimoine)	1er mars	-8,40%	412 €
Edissimmo (Amundi)	24 juillet	-13,92%	204 €
PFO2 (Perial AM)	15 septembre	-16,30%	164 €
PFO (Perial AM)	15 septembre	-8,90%	880 €
Patrimmo Commerce (Primonial)	15 septembre	-10,70%	176 €
Primopierre (Primonial)	15 septembre	-13,50%	180 €
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi)	24 juillet	-12,42%	268 €
Elysée Pierre (HSBC)	9 août	-7,04%	767 €
Crédit Mutuel 1 (Crédit Mutuel)	13 septembre	-7,02%	265 €
Sélectinvest 1 (La Française REM)	-	0%	-
Epargne foncière (La Française REM)	-	0%	-
LF Grand Paris Patrimoine (La Française REM)	-	0%	-
LF Opportunité immo (La Française REM)	-	0%	-
Efimmo (Sofidy)	-	0%	-
Primovie (Primonial)	-	0%	-
Epargne Pierre (Atland Voisin)	-	0%	-
Immoyente (Sofidy)	-	0%	-
Remake Live (Remake)	-	0%	-

 Notre point de vue :

Pour un investisseur qui n'a pas besoin de générer de liquidité immédiate, cette baisse des prix des parts peut être vue comme une opportunité. En effet, les rentabilités augmentant et le prix des parts de SCPI diminuant, se posera la question, dans quelques temps, dès lors que le marché sera stabilisé et corrigé, de prendre de nouvelles positions sur cette typologie d'actifs.

## ↓ Focus



La BCE comme la FED commencent à envisager la fin du cycle de hausse des taux. Cependant les marchés assimilent encore les décisions des banques centrales, à savoir des taux plus élevés sur un plus long terme (sans oublier le prix du pétrole). Le risque des deux côtés de l'Atlantique est d'essuyer les reproches et la colère des marchés et agences de notation financière en ce qui concerne la viabilité de leurs courbes monétaires respectives. Nous nous trouvons dans un temps d'adaptation au contexte inédit de dettes plus élevées et de taux positifs.

### BCE

### FED

Selon J. POWELL le calendrier reste incertain. La FED a pris une pause dans la hausse de ses taux en septembre. Cependant nous pouvons nous attendre à une nouvelle hausse certainement pour le mois de novembre. Effectivement, la FED tient à poursuivre son combat contre l'inflation qui reste élevée notamment avec les prix à la pompe.



Au mois de septembre, la BCE a resserré de 25 points ses taux. Elle souhaite influencer l'évolution de l'inflation en passant par la distribution de crédits bancaires qui restent très impactés par cette conjoncture. Nous pouvons préciser que selon la Banque de France, de mai à juillet 2023 la production de crédits a chuté de 51 % par rapport à 2022 à la même période. Il faudra patienter 12 à 18 mois avant que les effets de cette politique de resserrement soient visibles.





L'inquiétude des entreprises européennes et américaines basées en Chine s'accroît.

En juin et juillet le pays a adopté la loi sur les relations étrangères et la loi anti-espionnage. Cependant les réglementations restent floues et ces méthodes ont été qualifiées comme « déloyales » par U. VON DER LEYEN.

Ainsi, selon la chambre de commerce de l'UE, déjà 11 % des entreprises européennes interrogées ont transféré leurs investissements hors de Chine.

Le marché immobilier chinois est également mis à l'épreuve malgré les espoirs placés dans la réouverture des frontières. En effet, le déclin des prix des logements couplé à celui des ventes se poursuit malgré l'annonce de nouvelles mesures visant à épauler le marché de l'immobilier afin qu'il ne s'effondre pas. La capacité de relance de la Chine est restreinte depuis la crise de 2008 par la dette qu'elle a engrangée à cette période.

[CONTACTEZ-NOUS !](#)

[ACCÈS CLIENT](#)

## Avertissement

*Ce document a été réalisé par NS GROUPE™, reflétant ses convictions, et n'est diffusé qu'à titre informatif. Les informations contenues ne constituent en aucun cas une incitation à acheter ou à vendre des titres, ni une quelconque sollicitation ou offre de souscription. Aucune garantie, exprimée ou implicite, ne saurait être attachée au présent document, ni de la part de la société, ni de ses dirigeants, en ce qui concerne l'exactitude, l'intégralité ou la précision des informations qui y sont contenues. De la même façon, la société et ses dirigeants déclinent toute forme d'engagement ou de responsabilité auprès de ceux qui auront pris connaissance de ce document. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Les investisseurs sont susceptibles de subir de lourdes pertes par rapport à leur investissement initial selon l'évolution des marchés et des cours de change.*



**NS GROUPE**  
Votre gestion financière sur-mesure

### NS GROUPE™ - ÉVREUX

9 rue Victor Hugo - 27000 ÉVREUX  
PARIS  
Tél. : 02 32 62 03 98

### NS GROUPE™ - LILLE

10 rue Faidherbe - 59000 Lille  
Tél. : 03 20 42 01 17

### NS GROUPE™ - PARIS

153 boulevard Haussman - 75008  
Tél. : 01 42 26 50 14

