

Unité de compte

Philosophale

Société civile à capital variable

Le support immobilier "Philosophale" a pour objet la constitution et la gestion d'un portefeuille immobilier dont les revenus perçus régulièrement sont capitalisés. Sa méthode de valorisation est conforme au code des assurances.

Conjoncture de marché

Ces dernières semaines, la Grèce a fait l'actualité avec, dans un premier temps, la présomption selon laquelle une restructuration de sa dette était imminente. Ainsi durant la première quinzaine de juin, l'incapacité des européens à s'entendre sur la manière de rendre à la Grèce un peu de solvabilité et de crédibilité aux yeux des marchés financiers a fait craindre le pire. Dans le même temps, le ralentissement notable des indicateurs économiques en Chine, aux Etats-Unis et en Europe n'a pas été du goût des investisseurs qui ont encore du mal à séparer le transitoire (Japon, effets météo...) du plus durable (effets retardés du choc pétrolier...). Les bourses ont ainsi sévèrement décroché avec un recul de près de 6% pour l'Eurostoxx 50 et le S&P 500 entre le 31 mai et le 16 juin.

Dans un second temps, le vote de confiance obtenu par le Parlement grec puis l'adoption d'un nouveau plan d'austérité qui prévoit 28.4 Mds d'euros d'économies ainsi que 50 Mds d'euros de privatisations a permis d'inverser la tendance. En effet, cela permet d'ouvrir la voie au déblocage de la cinquième tranche d'aide négociée il y a un an mais aussi et surtout à la mise en place d'un second plan d'aide financière devant permettre au pays de couvrir ses besoins jusqu'en 2014. Combiné à la décision de l'Agence Internationale de l'Energie de puiser dans ses stocks pour mettre 60 millions de baril sur le marché afin d'accélérer la détente des prix du pétrole, les marchés actions ont pu s'autoriser un rebond qui limite les pertes sur le mois de juin à environ 2%. A l'inverse, après avoir touché un point bas à 2.8%, le Bund 10 ans s'est tendu pour repasser légèrement au-delà des 3% à la faveur de ces bonnes nouvelles.

Au niveau immobilier, les chiffres du 2^e trimestre commencent à être publiés. Ainsi, Cushman & Wakefield estime à 5 Mds€ le montant des investissements réalisés en immobilier d'entreprise en France au cours du 1^{er} semestre avec une égale répartition entre le 1^{er} et le 2nd trimestre. Le chiffre est en progression de +9% par rapport à la même période l'an passé mais reste en deçà des attentes du marché formulées au début de l'année puisqu'il tablait sur 12 à 13 Mds transactés sur l'ensemble de 2011.

Pour ce qui est du marché locatif des bureaux en Ile-de-France, au 1^{er} semestre 2011, 1 094 052 m² de bureaux ont été loués ou vendus aux utilisateurs, soit une très légère hausse de 0.4% par rapport à la même période en 2010 et une progression de 6% par rapport à la moyenne de la demande placée au cours d'un 1^{er} semestre entre 2001 et 2010. Toutefois, ce volume reste loin des performances d'avant-crise (1 323 652 m² placés en moyenne au 1^{er} semestre entre 2006 et 2008) et en-deçà des espoirs qu'avait fait naître l'accélération du rythme de commercialisation au début du 2^e trimestre.

Au final, si le ralentissement global de l'économie mondiale se ressent sur les volumes immobiliers, l'environnement inflationniste ainsi que la recherche de sécurité devrait permettre à la classe d'actif de continuer à gagner en attractivité.

Commentaire de gestion

L'encours de Philosophale est en progression de 2 M€ sur le 1^{er} semestre 2011 et les 108 M€ sous gestion permettent de déployer aisément une politique d'allocation bien diversifiée.

La performance de la SCP ressort à 4,12% sur un an glissant, et est également caractérisée par une très grande régularité, qui se traduit par une volatilité 52 semaines calculée à 0,28%. Ce sont les distributions très stables des SCPI à capital variable qui représentent environ 75% de l'allocation d'actif qui sont à l'origine de cette progressivité de la performance. Ainsi la valeur liquidative de l'unité de compte a pu poursuivre sa progression sur juin pour atteindre 206.41€ par part en fin de mois.

En matière de gestion du portefeuille, le mois a été marqué par la décision d'amorcer une baisse progressive du niveau des liquidités du support, afin de le situer entre 10 et 15%, et d'optimiser l'exposition immobilière, plus performante. L'utilisation de foncières cotées permet par ailleurs d'obtenir une exposition immobilière tout en bénéficiant d'actifs parfaitement liquides. Les investissements réalisés régulièrement en ce sens dans «LFP Foncières Europe» ont donné d'excellents résultats sur ce début d'année.

En juin, l'équipe de gestion a également procédé au renforcement de la ligne «UFG European Fund of Funds» pour 600 000 €. Ce fonds de fonds paneuropéen, créé en décembre 2010, sélectionne et investit dans des fonds immobiliers «core» non cotés européens (hors France). Ce fonds permet de diversifier l'allocation immobilière de Philosophale, mais présente aussi l'avantage de procurer des performances trimestrielles de bon niveau ; 1.55% délivré au premier trimestre 2011.

Enfin, concernant la gestion des liquidités, Philosophale a partiellement réalloué 2M€ du fonds «LFP Trésorerie 6 mois», pour acquérir des parts de «CIC Union +» afin de diversifier ses supports.

Valeur liquidative	206.41 €
Actif net	108 228 478.76 €
Nb de parts	524 332

Caractéristiques

Forme juridique	Société Civile de Portefeuille Immobilière à Capital Variable
Date de création	Octobre 2004 pour une durée de 99 ans
Capital social maximal autorisé	1 000 000 000 €
Frais d'entrée acquis à la SCP	2%
Frais de gestion max (TTC par an)	1.55%
Durée de placement recommandée	8 ans dans le cadre de l'assurance-vie

Performance constituée par la variation de sa valeur hebdomadaire.

Les statuts et caractéristiques principales sont consultables gratuitement auprès de la société de gestion.

Mode de valorisation des actifs immobiliers

SCPI	sur la base de leur valeur de réalisation*
OPCVM Immobilier	à leur valeur liquidative
Immobilier coté	à leur cotation
Immeubles acquis en direct	à leur valeur d'expertise

* l'éventuel écart avec la valeur de revente est intégré dans la valeur liquidative

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01.43.12.64.31) - Sources : données internes, Datastream - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS - Société de gestion agrément AMF N°GP-07000038 du 26 juin 2007

AVANT TOUTE SOUSCRIPTION, PRENEZ CONNAISSANCE DES STATUTS ET CARACTERISTIQUES CONSULTABLES GRATUITEMENT AUPRES DE LA SOCIETE DE GESTION

Analyse de la performance nette au 24/06/2011

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Cumulées	UC	Annualisées	UC	Calendaires	UC
1 an	4.12%	1 an	4.13%	2010	4.12%
2 ans	3.89%	2 ans	1.93%	2009	-0.76%
3 ans	1.77%	3 ans	0.59%	2008	0.14%
5 ans	21.29%	5 ans	3.95%	2007	10.34%
				2006	8.85%
				2005	8.18%

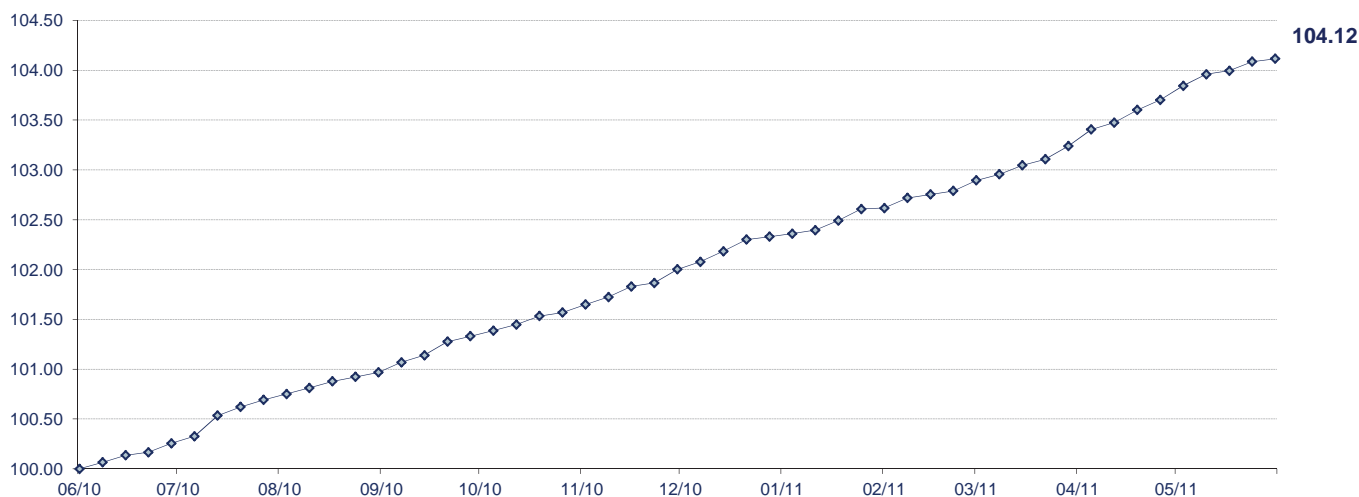
Tout en visant une performance régulière sur le long terme, la valorisation de l'unité de compte Philosophale peut être sujette à des variations hebdomadaires liées aux variations du sous-jacent ainsi qu'au rythme de ses investissements et de sa collecte. Ces écarts éventuels ne reflètent en rien une modification de ses objectifs de gestion.

La valorisation actuelle intègre la revalorisation des prix de parts issue de la progression des valeurs d'expertises des SCPI détenues au 24 juin 2011

Indicateurs de risque

Max Drawdown	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0.09%	2.37%	4.89%
Meilleure période	3.37%	8.23%	11.35%
Moins bonne période	-4.11%	-3.90%	-2.91%
% périodes > 0	82.81%	83.08%	71.57%
Volatilité annualisée 52 semaines			0.28%

Evolution de la valeur liquidative sur 1 an glissant, base 100



Principales lignes du portefeuille

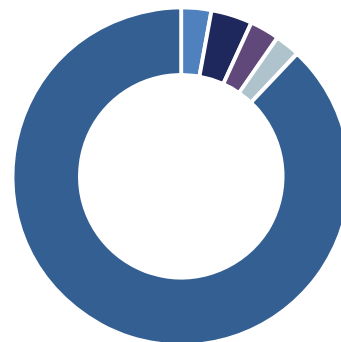
- Sélectinvest 1
- UFG Pierre

La SCPI Sélectinvest 1, gérée par UFG REM, est la 1ère capitalisation du marché. Son patrimoine de près de 730 000 m² bénéficie au 31 décembre 2010 d'un taux d'occupation de 84,8%. Sa rentabilité prévisionnelle 2011 devrait être comprise entre 4,8% et 5,2%.

La SCPI UFG Pierre, gérée par UFG REM, possède un patrimoine essentiellement de bureaux de près de 200 000 m². Son taux d'occupation financier au 31 décembre 2010 est de 87,1%. Sa rentabilité prévisionnelle 2011 devrait être comprise entre 5% et 5,4%.

Répartition par types au 24/06/2011

En % du portefeuille immobilier



- 2.87 / Fonds de fonds immobiliers
- 3.95 / Autres sociétés Immobilières non cotées
- 2.82 / Foncières cotées
- 2.41 / OPCI
- 87.94 / SCPI

Taux d'exposition à l'immobilier : 84.88 %

AVANT TOUTE SOUSCRIPTION, PRENEZ CONNAISSANCE DES STATUS ET CARACTERISTIQUES CONSULTABLES GRATUITEMENT AUPRES DE LA SOCIETE DE GESTION