

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

A l'issue d'un mois de novembre particulièrement houleux avec notamment le sauvetage de l'Irlande et la tension entre les deux Corées, les déclarations de Jean-Claude Trichet devant le Parlement européen et la réunion de la BCE début décembre ont permis de rassurer les marchés et d'entamer le dernier mois de l'année sur une note plus positive. Ainsi, la BCE a décidé de maintenir ses allocations de liquidités à taux fixe et en quantités illimitées tout en poursuivant son programme de rachat de titres de dette publique des pays périphériques.

De même, l'accord trouvé outre-Atlantique entre les démocrates et les républicains sur la prolongation des avantages fiscaux accordés sous l'ère Bush a permis d'atténuer fortement le risque de paralysie politique et d'entraîner un regain d'optimisme pour la consommation américaine et sa croissance. De plus, si le Président Obama a effectué ces concessions c'est en contrepartie d'un allongement de la période de couverture des allocations chômage qui permettra d'éviter un choc brutal sur le revenu des ménages. Ainsi, contrairement à l'Europe, les Etats-Unis ne se sont pas encore engagés sur la voie de la restriction budgétaire mais les marchés, qui ne semblent pas encore dans l'attente d'une telle politique, n'ont pas sanctionné pour autant la dette américaine.

Enfin, la Chine a relevé début décembre son taux de réserves obligatoires et ce, pour la troisième fois en moins de deux mois afin de prévenir tout risque de surchauffe de l'économie.

Les bourses mondiales clôturent l'année en ordre dispersé avec un CAC 40, qui malgré son rebond de 5.4% en décembre, termine 2010 dans le rouge de -3.34% alors que le S&P 500 termine en hausse de 11% sur l'année.

Côté obligataire, l'ensemble des taux souverains 10 ans poursuivent la hausse amorcée en novembre comme l'illustre le Bund 10 ans à 2.96% et le T-Bond à 3.29%.

Au niveau du marché immobilier français, l'année aura été marquée par la reprise et ce, aussi bien sur les volumes d'investissement que sur la demande en surface. Ainsi ce sont près de 11 milliards d'euros qui se sont échangés en 2010 soit une hausse de 41% par rapport à l'année précédente. Si les investisseurs français restent majoritaires avec 56% des montants engagés, on observe un fort regain d'intérêt de la part des acteurs étrangers qui passent de 35% à 44% des engagements. De même, la demande placée augmente de 19% à 2.1 millions de m<sup>2</sup> du fait notamment de prises à bail de grandes surfaces qui contrastent avec l'attentisme qui avait prévalu pendant la crise. En termes de valeur locative, le loyer prime est en hausse de 9% pour les bureaux parisiens et relativement stable à l'échelle nationale.

Si la croissance du PIB français pour 2011 s'annonce dans la lignée de 2010 (aux alentours de +1.5%), les performances immobilières pourraient s'avérer plus convaincantes en s'appuyant sur des fondamentaux sains et sur une raréfaction de l'offre de qualité (-6% sur l'année).

Si les chiffres pour 2010 seront comme d'habitude délivrés en avril par IPD, le consensus s'attend à une performance annuelle de +7.5% soit une valorisation en capital positive et proche des 2%.

## Commentaire de gestion

La SCP Philosophale termine l'année avec une valeur liquidative au 31 décembre à 202,37 € et une performance annuelle de 4,12 % en 2010. Cette performance satisfaisante aura été délivrée très régulièrement tout au long de l'année ainsi qu'en témoigne la volatilité de 0,33% sur la période. Philosophale conserve également un encours significatif de plus de 106,4 M€ et une liquidité sur 2010 parfaitement maîtrisée, ramenée à 15% en fin d'année.

Au cours de l'année 2010, Philosophale aura renforcé certaines lignes de son portefeuille SCPI avec notamment « Pierre Privilège », SCPI de rendement à capital variable bénéficiant d'un niveau de distribution en légère progression ces derniers exercices. Au mois de décembre, Philosophale aura également diversifié son allocation immobilière pour 2,6 millions d'euros sur le fonds immobilier « UFG European Fund of Funds », fonds immobilier non coté « core », investi en multigestion sur des fonds immobiliers européens.

Enfin cette année a également été marqué par la cession, au mois d'octobre, de la ligne Massena, foncière qui a délivré - pendant sa détention - des niveaux de dividendes très satisfaisants.

Pour l'année 2011, l'équipe de gestion prévoit de dynamiser progressivement l'allocation du support et vise une performance cible de 4,30 à 4,70 % hors variation des valeurs de réalisation des SCPI en 2011. Pour cela l'unité de compte conservera une allocation constituée à 75 % de SCPI à capital variable distribuant 5,20 à 5,40 % et garantissant une contribution régulière à la performance du support. Ces positions seront complétées par 5 % d'investissement dans des fonds immobiliers diversifiant (multigestion, fonds de fonds Europe, dossier d'investissement value added...) et par un retour sur les foncières cotées européennes, à hauteur de 5 % également. Les liquidités du fonds conserveront une gestion dynamique associant supports monétaires, obligataires, et convertibles.

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Valeur liquidative | 202.37 €         |
| Actif net          | 106 447 468.07 € |
| Nb de parts        | 525 988          |

## 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](http://www.ufg-lfp.com) ou sur simple demande : UFG REM - 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 31/12/2010

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        | 4.05% | 2010        | 4.12%  |
| 2 ans    | 3.32%  | 2 ans       | 1.64% | 2009        | -0.76% |
| 3 ans    | 3.47%  | 3 ans       | 1.14% | 2008        | 0.14%  |
| 5 ans    | 24.27% | 5 ans       | 4.44% | 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.

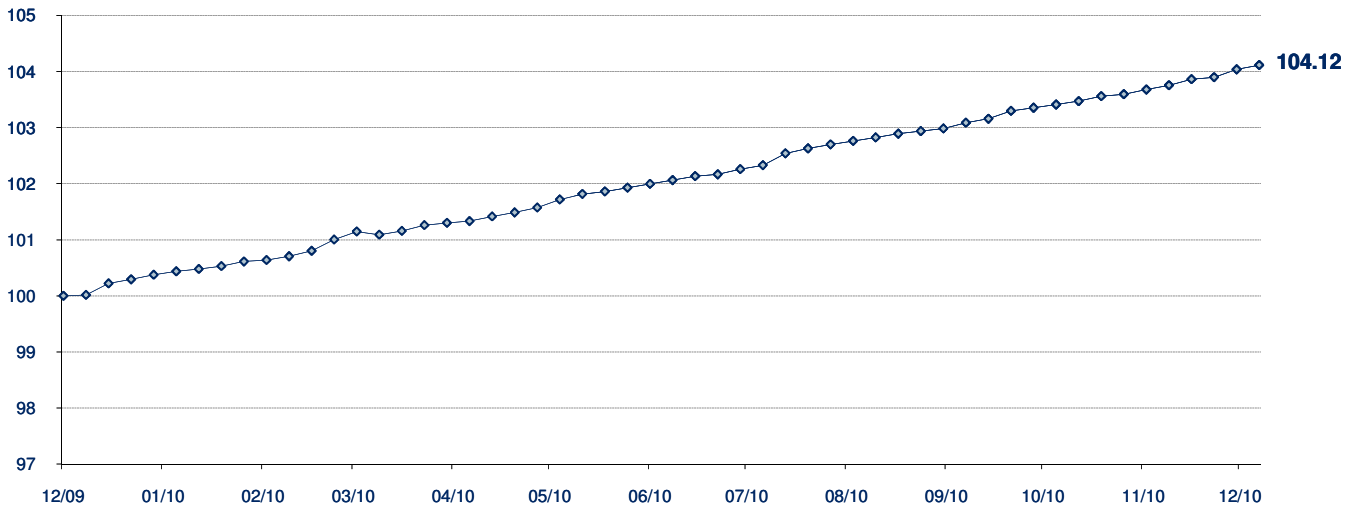
La valorisation actuelle intègre la revalorisation des prix de parts issue de la progression des valeurs d'expertises des SCPI détenues au 31 décembre 2010

## Indicateurs de risque

| Max Drawdown            | 1 semaine | 1 semestre | 1 an   |
|-------------------------|-----------|------------|--------|
| Performance moyenne     | 0.09%     | 2.41%      | 4.98%  |
| Meilleure période       | 3.37%     | 8.23%      | 11.35% |
| Moins bonne période     | -4.11%    | -3.90%     | -2.91% |
| % périodes >0           | 81.48%    | 81.67%     | 68.98% |
| Période de recouvrement | En cours  |            |        |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Volatilité 52 semaines | 0.33% |
|------------------------|-------|

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



## Principales lignes du portefeuille

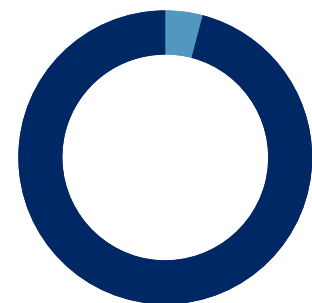
- Sélectinvest 1
- UFG Pierre

La SCPI Sélectinvest 1, gérée par UFG REM, est la 1ère capitalisation du marché. Son patrimoine de près de 730 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 31/12/2010

En % du portefeuille immobilier



■ 4.10 / Immobilier direct  
■ 95.90 / SCPI - OPCV

Taux d'exposition à l'immobilier : 84.43 %

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