

# Philosophale

## Unité de compte LFP Multimmo - part

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

En mai, le mouvement haussier débuté au mois d'avril sur le marché actions s'est confirmé. Il s'est une nouvelle fois appuyé sur la volonté des banques centrales de faire perdurer un environnement monétaire accommodant mais également sur de bons chiffres macroéconomiques américains tels qu'un taux de chômage de 7.5% (plus bas niveau depuis 2008) et des statistiques immobilières encourageantes. Les valeurs cycliques ont ainsi particulièrement bien réagi propulsant les indices au-delà de leur plus haut annuel avant de marquer le pas en fin de période de résultats trimestriels. Sur le plan macroéconomique, la France est officiellement rentrée en récession avec un recul de 0.2% du PIB ; la faible consommation des ménages et la baisse des exportations inquiètent.

Néanmoins, l'immobilier possède encore un potentiel de valorisation induit par un spread de rendement qui devrait se réduire si la croissance économique reste atone. Dans ce contexte, le marché de bureaux francilien souffre du manque de transactions supérieures à 5 000m<sup>2</sup>. En effet, la demande placée sur 12 mois glissants apparaît en baisse de 6% à 2.2 millions de m<sup>2</sup>. Ce ralentissement devrait offrir à moyen terme des opportunités locatives intéressantes pour les entreprises en recherche de locaux offrant un mix qualité/niveau de loyers légèrement supérieur aux conditions actuelles. Pour les sociétés immobilières, la qualité des actifs au bilan et celle du pipeline seront, plus que jamais, deux variables d'ajustement cruciales vis-à-vis des questions structurelles immobilières. L'exemple d'Unibail-Rodamco est assez probant, son portefeuille en développement affiche en effet un rendement de 7.9% contre 5.1% aux actifs en exploitation.

### Commentaire de gestion

L'immobilier non coté continue d'afficher une belle résistance dans un contexte économique toujours tendu. A la fin du mois de mai la valeur liquidative de la part Philosophale de l'unité de compte LFP Multimmo s'établit à 223.21 € par part. La performance affiche également une belle régularité puisque sa volatilité est de 0.36% sur 52 semaines.

La collecte nette des unités de compte Multimmo s'élève sur le mois à plus de 1.1 M€. Par ailleurs les SCPI, au vu de leur niveau de distribution trimestrielle, démontrent une nouvelle fois leur caractère résilient, avec en moyenne un taux de distribution autour de 5.3% sur la base de leur valorisation en portefeuille.

A l'instar du mois précédent, les acquisitions de parts de SCPI en usufruit se sont poursuivies en mai avec un investissement total de 301 K€ sur 5 fonds : Epargne Foncière, Immofonds 4, Selectinvest 1, Multimmo 2 et Pierre Privilège. L'équipe de gestion reste attentive aux opportunités sur ce type d'investissement qui affichent des TRI compris entre 10 et 14% selon la durée de l'usufruit.

A noter que les jouissances des parts de SCPI souscrites pour près de 3.7 M€ sur les premiers mois de l'année porteront pleinement leurs fruits au début de l'été.

Par ailleurs, sur le mois le fonds European Fund of Funds et l'OPCI LFP OPSIS Patrimoine, gérés par La Française REM, délivrent respectivement des performances de 1.14% et 1.11% contribuant ainsi à la performance du portefeuille.

L'allocation d'actifs de LFP Multimmo est composée de SCPI à hauteur de 79.6% et son taux d'exposition à l'immobilier s'établit au-delà de 89%. L'optimisation du portefeuille immobilier et la réduction progressive du niveau des liquidités autour de 5 à 7% reste l'objectif de l'équipe de gestion pour l'exercice.

### Chiffres clés

Valeur liquidative	223.21 €
Nb de parts	507 058.25662
Actif net - part	113 184 655.90 €
Actif net - UC	124 336 308.99 €

### Caractéristiques

Forme juridique Société Civile de Portefeuille Immobilier à Capital Variable

Date de création Octobre 2004 pour une durée de 99 ans

Capital social maximal autorisé 1 000 000 000 €

Cut Off Jeudi 16h

Frais d'entrée non acquis à la SCP 2%

Frais de gestion max (HT par an) 0.90%

Durée de placement recommandée 8 ans dans le cadre de l'assurance-vie

Performance constituée par la variation de sa valeur hebdomadaire.

Risques supportés de perte en capital, endettement, marché immobilier, actions, taux, change, crédit, pays émergents

### Profil de risque

A risque plus faible A risque plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

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 retrait \*

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

Document non Contractuel. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur internet : [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - Sources : données internes, La Française REM

## Analyse de la performance nette au 31/05/2013

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	<b>4.09%</b>	1 an	<b>4.09%</b>	2012	<b>4.91%</b>
2 ans	<b>8.42%</b>	2 ans	<b>4.10%</b>	2011	<b>3.44%</b>
3 ans	<b>12.90%</b>	3 ans	<b>4.11%</b>	2010	<b>4.12%</b>
5 ans	<b>10.33%</b>	5 ans	<b>1.98%</b>	2009	<b>-0.76%</b>
création	<b>48.81%</b>	création	<b>4.75%</b>	2008	<b>0.14%</b>
				2007	<b>10.34%</b>
				2006	<b>8.85%</b>
				2005	<b>8.18%</b>

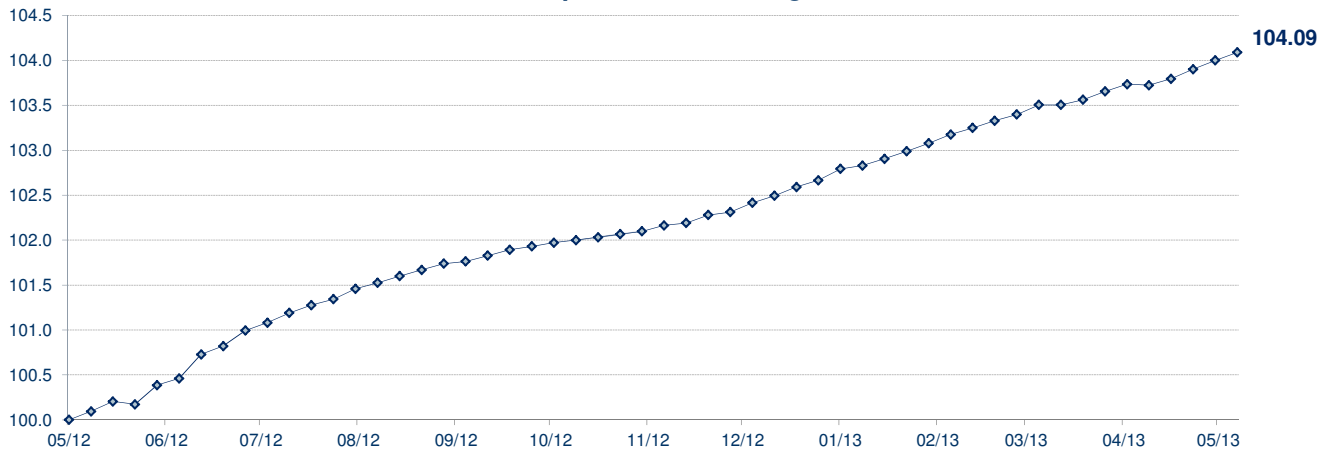
Tout en visant une performance régulière sur le long terme, la valorisation de l'unité de compte Philosophale peut être sujette à des variations hebdomadaires liées aux variations du sous-jacent ainsi qu'au rythme de ses investissements et de sa collecte. Ces écarts éventuels ne reflètent en rien une 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 mai 2013

## Indicateurs de risque

Max Drawdown	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0.09%	2.28%	4.71%
Meilleure période	3.37%	8.23%	11.35%
Moins bonne période	-4.11%	-3.90%	-2.91%
% périodes > 0	83.78%	87.09%	78.75%
Volatilité annualisée 52 semaines			0.35%

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



## Principales lignes du portefeuille

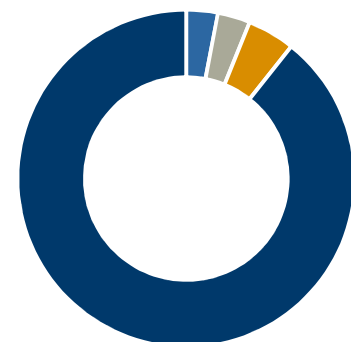
- Sélectinvest 1
- LFP Pierre

La SCPI Sélectinvest 1, gérée par La Française Real Estate Managers, est la 1ère capitalisation du marché (source IEIF). Son patrimoine de près de 720 000 m<sup>2</sup> bénéficie au 31 décembre 2012 d'un taux d'occupation de 86.2%. Sa rentabilité 2012 est de 5%.

La SCPI LFP Pierre, gérée par La Française Real Estate Managers, possède un patrimoine essentiellement de bureaux de plus de 200 000 m<sup>2</sup>. Son taux d'occupation financier au 31 décembre 2012 est de 86.1%. Sa rentabilité 2012 est de 5%.

## Répartition par types au 31/05/2013

En % du portefeuille immobilier



- 3.01 / Fonds de fonds immobiliers
- 3.12 / Autres sociétés Immobilières non cotées
- 4.56 / OPCI
- 89.30 / SCPI

Taux d'exposition à l'immobilier : 89.15 %