

PHILOSOPHALE

Unité de compte LFP Multimmo - part Philosophale

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

2015 s'était ouverte sur l'espoir d'un bonus de croissance permis par la baisse du prix des matières premières et se clôture malheureusement avec un regain d'incertitude et de nervosité largement provoqué par l'effondrement du prix du pétrole et des matières premières (-35% sur l'année pour le Brent et -25% sur l'indice CRB...), la résurgence des inquiétudes sur la Chine et l'érosion du niveau de l'activité mondiale. Foin d'illusions, les marchés affrontent en ce début d'année des perspectives bien ternes, avec des banques centrales toujours aux commandes mais dont les politiques monétaires sont de fait devenues divergentes de part et d'autre de l'Atlantique, ce qui accroît le stress ambiant. En termes macro-économiques, rien de très neuf si ce n'est que se confirme l'infléchissement de la croissance mondiale.

Le redémarrage en dents de scie de l'économie française s'est confirmé au 3^{ème} trimestre. Après un 2^{ème} trimestre décevant, la croissance s'est raffermie durant l'été, le PIB progressant de 0,3%. Le marché de l'investissement immobilier a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 Mrds€ ont été engagés en immobilier d'entreprise, un volume comparable à celui enregistré en 2014. L'environnement financier inchangé a à nouveau favorisé l'arrivée massive de capitaux sur le marché, attirés par la meilleure performance proposée par l'immobilier relativement aux autres classes d'actifs. Le marché est ainsi contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, le net rebond de la demande placée observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre. Près de 709 000 m² ont ainsi été commercialisés durant les trois derniers mois de l'année, malgré la rareté des grandes transactions, dont la part recule de près de 20%. Ce volume de transactions locatives, le plus élevé depuis 2012, marque une très nette progression de 18% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 et témoigne de la reprise graduelle de l'activité économique. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie, car les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles.

COMMENTAIRE DE GESTION

La part Philosophale de l'unité de compte LFP Multimmo achève l'année 2015 avec une valeur de 247,44 € au 31 décembre 2015. La performance annuelle du support s'établit à 3,90% avec une volatilité parfaitement maîtrisée de 0,33%.

Au cours de l'exercice 2015, l'encours global de la SCP « LFP Multimmo » s'est apprécié en passant de 141 M€ à 176 M€. Cette évolution s'explique par une performance capitalisée de l'ordre de 6,1 M€, ainsi qu'une collecte nette de 28,7 M€.

Avec plus de 75% de l'allocation d'actifs, les SCPI contribuent majoritairement à la performance du fonds avec d'une part, des distributions régulières comprises entre 4,3% et 5,7%, sur la base de leur valorisation en portefeuille ; et d'autre part, des expertises immobilières stables ou en légère progression sur l'exercice, ayant permis notamment à 3 fonds d'afficher une augmentation du prix de leurs parts.

Les investissements immobiliers ont représenté en 2015 un volume d'environ 30,5 M€, dont 7 M€ réalisés au cours du mois de décembre avec :

- 22,6 M€ de parts de SCPI diversifiées sur plusieurs fonds gérés par Amundi (Rivoli Avenir Patrimoine), par Primonial REIM (Primopierre), par BNP Paribas REIM (Accès Valeur Pierre), par Fiducial Gérance (Ficommerce et Selectipierre 2) et par La Française REM (Epargne Foncière, Pierre Privilège, Multimobilier 2, LFP Opportunité Immo).
- 3 M€ de parts d'OPCI répartis sur 2 fonds gérés par Amundi (Opcimmo) et par La Française REM (LFP Opsi Patrimoine).
- 2,5 M€ sur la foncière cotée LF Lux Forum Global Reits.
- 2,3 M€ de parts de la SCI Aérocampus, consistant en une opération de sale and lease back avec Airbus Group sur son campus universitaire à Blagnac avec une livraison prévue courant 2016.

Pour l'année 2016, les principaux axes de gestion se concentreront sur :

- la conservation de plus de 85% en fonds immobiliers non cotés.
- la réalisation d'investissements complémentaires dans des fonds immobiliers diversifiant à hauteur de 5% de l'actif net.
- la saisie d'éventuelles opportunités d'investissement sur des dossiers d'immobilier physique présentant des profils de risque maîtrisés.
- la réduction des liquidités du fonds associant supports monétaires, obligataires et convertibles, pour un poids d'allocation autour de 5%.

CHIFFRES CLÉS

Valeur liquidative	247,44 €
Nb de parts	487 658
Actif net - part	120 668 803,78 €
Actif net - UC	175 991 499,51 €

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



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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle.

Sources : données internes, La Française REM



ANALYSE DE LA PERFORMANCE NETTE AU 31/12/2015

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	3,90%	1 an	3,90%	2014	3,71%
2 ans	7,75%	2 ans	3,80%	2013	4,52%
3 ans	12,58%	3 ans	4,03%	2012	4,91%
5 ans	22,27%	5 ans	4,10%	2011	3,44%
création	64,96%	création	5,14%	2010	4,12%
				2009	-0,76%
				2008	0,14%
				2007	10,34%
				2006	8,85%
				2005	8,18%

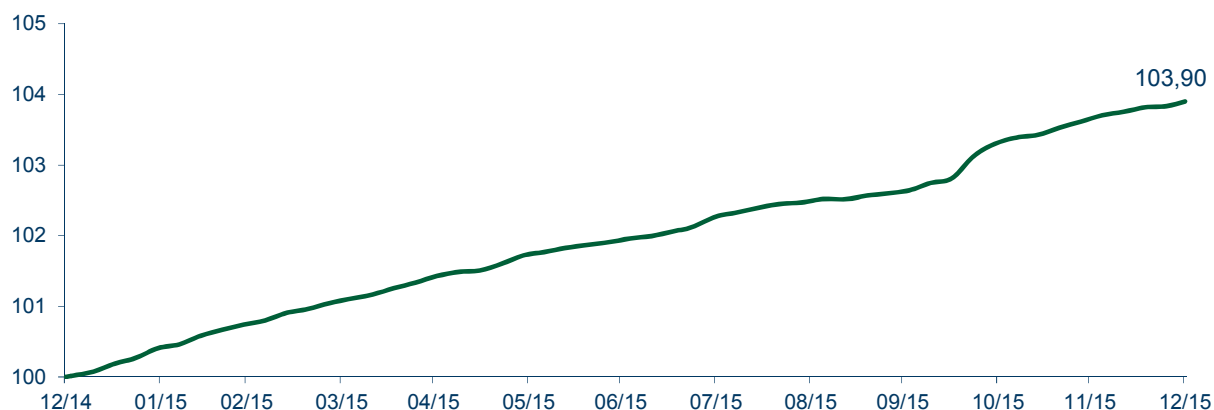
INDICATEURS DE RISQUE

Max Drawdown	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0,09%	2,28%	4,60%
Meilleure période	3,37%	8,29%	11,56%
Moins bonne période	-4,11%	-3,88%	-2,86%
% périodes > 0	87,03%	90,00%	84,83%
Volatilité annualisée 52 semaines			0,33%

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.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE SUR 1 AN GLISSANT, BASE 100



PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

📍 SÉLECTINVEST 1

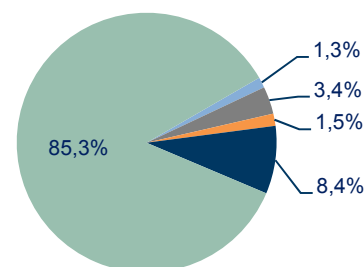
La SCPI Sélectinvest 1, gérée par La Française Real Estate Managers, est l'une des premières capitalisations du marché (source IEIF). Son patrimoine de 679 000 m² bénéficie au 31 décembre 2015 d'un taux d'occupation financier moyen de 87,9 %. Son taux de distribution sur valeur de marché 2015 est de 4,25 %.

📍 LFP PIERRE

La SCPI LFP Pierre, gérée par La Française Real Estate Managers, possède un patrimoine de 220 000 m² composé essentiellement de bureaux. Son taux d'occupation financier moyen au 31 décembre 2015 est de 81,2 %. Son taux de distribution sur valeur de marché 2015 est de 4,25 %.

RÉPARTITION PAR TYPE AU 31/12/2015

En % du portefeuille immobilier



- 1,3% / Fonds de fonds immobiliers
- 3,4% / Autres sociétés Immobilières non cotées
- 1,5% / Foncières cotées
- 8,4% / OPCI
- 85,3% / SCPI

Taux d'exposition à l'immobilier : 88,9 %