

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

Le mois de février aura été mouvementé sur les marchés financiers. Ainsi, si les marchés actions ont clôturé le mois tout proche de leurs niveaux fin janvier (CAC 40 au 31/01/10 à 3739.5 versus 3708 au 26/02/10), ils ont malgré tout fortement chuté sur la première quinzaine de février en touchant un point bas à 3563.8 avant de remonter progressivement en fin de mois. Cette inversion de tendance correspond à l'annonce par les principales économies européennes et l'Ecofin de leur soutien quant au plan de rigueur mis en place par les autorités grecques. Toutefois, le flou qui entoure ces mesures de soutien et le relèvement de 25 bp du taux d'escompte de la FED le 18 février ont bridé les investisseurs qui voient dans ce dernier point l'annonce d'un retrait graduel de la liquidité, actuel catalyseur du marché action.

Comme en janvier, le dollar tire son épingle du jeu en profitant à la fois de son statut de valeur refuge et de perspectives macroéconomiques supérieures aux Etats-Unis qu'en Europe. Par conséquent, l'euro poursuit sa chute face au billet vert et tombe à 1.36 à la fin du mois. Du côté des taux, les obligations 10 ans restent toujours demandées et offrent donc des niveaux stables à 3.7% pour le T-Bill et 3.2% pour le Bund.

Sur les marchés immobiliers, les résultats du 4ème trimestre sont dans la droite ligne des deux trimestres précédents avec la poursuite des volumes d'investissement qui permet de totaliser 7.6 Mds € d'engagement sur l'année 2009 dont près de la moitié sur le seul quatrième trimestre (3.5 Mds €). La demande placée s'est élevée à 1.8 millions de m² en baisse de 24% sur l'année mais en hausse de 12.5% sur le trimestre.

En termes d'allocation, le marché reste toujours partagé avec une forte demande sur les actifs prime (baux longs, bonne signature locative...). Cela se matérialise sur les valorisations par des loyers qui ne sont plus qu'en légère baisse de 4% (loyer prime parisien), et par des taux de rendements qui accusent même une première baisse de 25 points de base à 5.50%, signe de l'appétence des investisseurs pour les actifs immobiliers sécurisés.

Ainsi, si pour l'année 2009, le marché français au sens large (prime + secondaire) illustré par l'indice IPD France (publié en avril) devrait se trouver en territoire négatif pour la deuxième année consécutive, le consensus se montre plus optimiste pour 2010 en anticipant un retour au vert de la plupart des indicateurs (volume, demande placée, absorption nette...) et notamment ceux ayant trait à la performance (le pricing des swaps IPD anticipent actuellement un Total return de +6% pour 2010).

Commentaire de gestion

Sur le mois de février, l'unité de compte Philosophale a poursuivi sa progression régulière : sa valeur liquidative s'établit à 195.61€ au 26 février contre 195.22€ en début de mois.

Au cours du mois, les gérants de la SCP ont allégé en partie la ligne importante que détient le support dans la SCPI UFG Pierre. Les fonds provenant de ces cessions (environ 4,5 M€) seront utilisés pour diversifier l'allocation immobilière, en acquérant des parts de nouveaux fonds immobiliers. Ces liquidités ont d'ores et déjà permis à la SCP d'investir 2 M€ dans l'OPCI UFG OPSIS Patrimoine.

La SPPICAV UFG OPSIS Patrimoine a été créée en novembre 2009. C'est un OPCI "grand public", très liquide de part son allocation d'actifs et bénéficiant d'une valeur liquidative publiée bimensuellement. Ce fonds géré par UFG REM sera investi à hauteur de 60% en immobilier (immeubles en direct, parts de sociétés immobilières non cotées, actions de foncières cotées), 30% en valeurs mobilières et 10% seront conservées en liquidités. La poche financière est investie dans différents OPCVM (monétaires, obligataires et actions) de 4 sociétés de gestion reconnues sur la place : Carmignac Gestion, DNCA, Edmond de Rothschild IM et UFG-LFP.

Valeur liquidative	195.61 €
Actif net	118 832 865.39 €
Nb de parts	607 495

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 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 26/02/2010

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	-0.05%	1 an	-0.04%	2009	-0.76%
2 ans	-2.26%	2 ans	-1.05%	2008	0.14%
3 ans	7.74%	3 ans	2.38%	2007	10.34%
5 ans	28.49%	5 ans	4.98%	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.

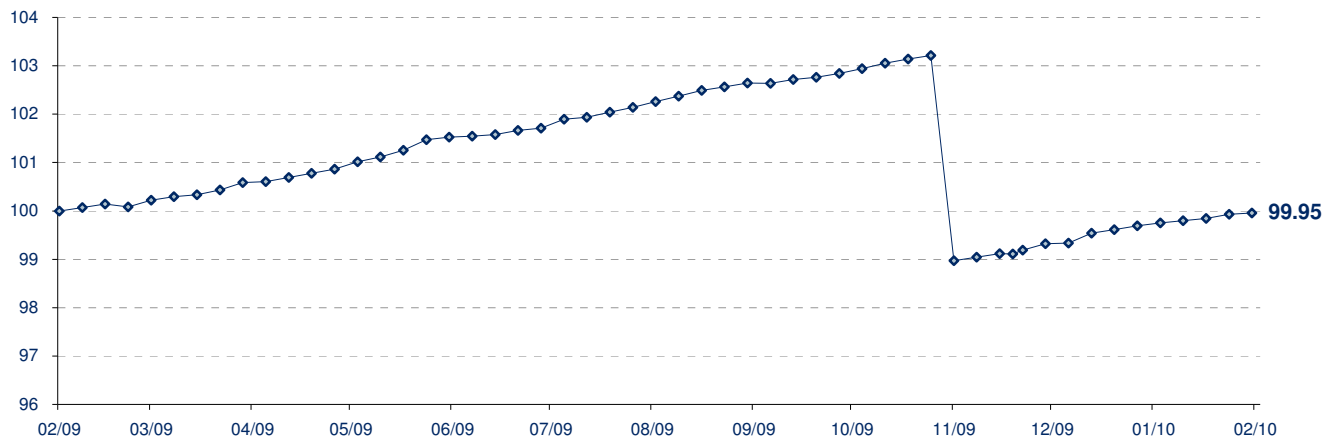
La valorisation actuelle intègre la revalorisation des prix de parts issue de la progression des valeurs d'expertises des SCPI détenues au 26 février 2010

Indicateurs de risque

Max Drawdown	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0.10%	2.84%	6.08%
Meilleure période	3.37%	8.23%	11.35%
Moins bonne période	-4.11%	-3.90%	-2.91%
% périodes >0	78.93%	82.75%	78.17%
Période de recouvrement	En cours		

Volatilité 52 semaines 4.20%

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



Principales lignes du portefeuille

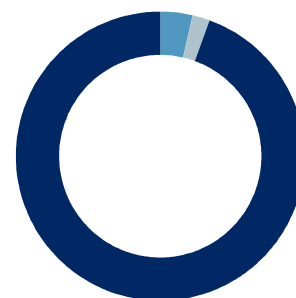
- UFG Pierre
- Sélectinvest 1

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 2009 est de 89,4%. Sa rentabilité prévisionnelle 2010 devrait être comprise entre 5% et 5,4%.

La SCPI Sélectinvest 1, également gérée par UFG REM, est la 1ère capitalisation du marché. Son patrimoine de près de 730 000 m² bénéficie au 31 décembre 2009 d'un taux d'occupation de 89,4%. Sa rentabilité prévisionnelle 2010 devrait être comprise entre 4,8% et 5,2%.

Répartition par types au 26/02/2010

En % du portefeuille immobilier



■ 3.59 / Immobilier direct
■ 1.85 / Foncières cotées
■ 94.56 / SCPI

Taux d'exposition à l'immobilier : 83.72 %

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