

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

Lors du 3^{ème} trimestre, la progression du PIB en France a surpris par sa vigueur, certes toute relative, mais intervenant après plusieurs trimestres de quasi-stagnation, en phase avec l'évolution observée en zone euro. Elle a ainsi atteint 0,2 %, soutenue par la consommation, notamment privée et, dans une moindre mesure, par les dépenses publiques, mais a été freinée par le commerce extérieur. Sur l'ensemble de l'année, la croissance du PIB devrait s'établir à 0,8 %.

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus contraint. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Ile-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locales affichent ainsi un sensible rebond au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme.

L'offre progresse de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m².

Commentaire de gestion

La part Philosophale de l'unité de compte LFP Multimmo achève l'année 2014 avec une valeur de 238.15 € au 31 décembre 2014. La performance annuelle du support s'établit à 3.71 % avec une volatilité maîtrisée de 0.28 %.

Au cours de l'exercice 2014, l'encours global de la SCP « LFP Multimmo » s'est apprécié en passant de 129 M€ à 141 M€.

L'allocation d'actifs de l'unité de compte est majoritairement composée de SCPI avec 80% du portefeuille, et malgré une conjoncture économique difficile, les performances délivrées restent attractives par rapport aux autres produits de placement.

Les niveaux de distribution sont globalement stables sur l'exercice 2014 avec des ajustements sur certains fonds allant jusqu'à - 5 %, et le support a pu bénéficier tout au long de l'année d'une distribution régulière de ces véhicules entre 4.8 % et 5.8 %, sur la base de leur valorisation en portefeuille.

Les autres investissements immobiliers tels que les OPCVI LFP Opsi Patrimoine ou Opcimmo ont également réalisé des performances positives comparables, apportant une diversification et un profil de performance intéressant pour le support.

Au cours de l'année 2014, le fonds a investi près de 14 M€ avec des acquisitions de parts de SCPI en usufruit pour 1.4 M€ diversifiées sur plusieurs SCPI gérées par La Française REM, 5 M€ de parts d'OPCI dont 4 M€ sur Opcimmo géré par Amundi ; ainsi que des parts de SCPI en pleine propriété avec Eurofoncière 2 pour 2.3 M€ et Primopierre gérée par Primonial REIM pour 5.5 M€.

Pour l'exercice 2015, les principaux axes de gestion concerneront l'optimisation et la diversification des fonds immobiliers, la réduction du niveau des liquidités autour de 5 à 6% et la saisie d'opportunités sur le marché des foncières cotées.

Chiffres clés

Valeur liquidative	238,15 €
Nb de parts	489 655,29151
Actif net - part	116 613 288,84 €
Actif net - UC	141 243 580,99 €

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

Sources : données internes, La Française REM

Analyse de la performance nette au 31/12/2014

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	3,71%	1 an	3,71%	2013	4,52%
2 ans	8,44%	2 ans	4,13%	2012	4,91%
3 ans	13,76%	3 ans	4,39%	2011	3,44%
5 ans	22,52%	5 ans	4,14%	2010	4,12%
création	58,77%	création	4,73%	2009	-0,76%
				2008	0,14%
				2007	10,34%
				2006	8,85%
				2005	8,18%

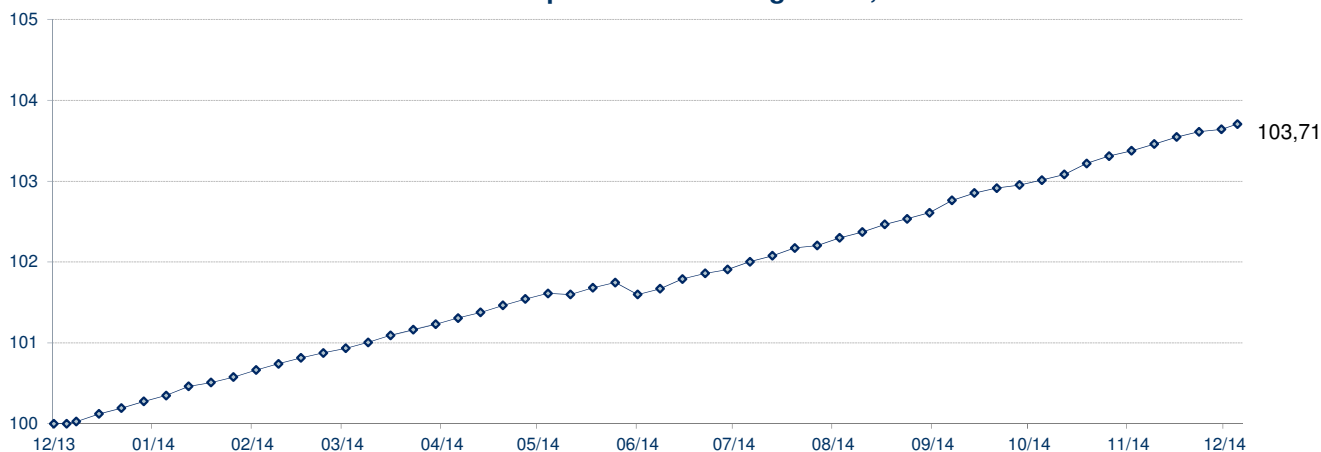
Tout en visant une performance régulière sur le long terme, la valorisation de l'unité de compte Philosophale peut être sujette à des variations hebdomadaires liées aux variations du sous-jacent ainsi qu'au rythme de ses investissements et de sa collecte. Ces écarts éventuels ne reflètent en rien une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

Indicateurs de risque

Max Drawdown	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0,09%	2,32%	4,68%
Meilleure période	3,37%	8,29%	11,56%
Moins bonne période	-4,11%	-3,88%	-2,86%
% périodes > 0	85,93%	88,98%	83,20%
Volatilité annualisée 52 semaines			0,28%

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



Principales lignes du portefeuille

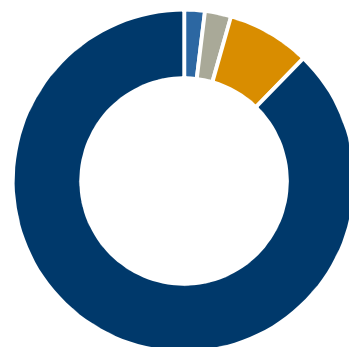
- Sélectinvest 1
- LFP Pierre

La SCPI Sélectinvest 1, gérée par La Française Real Estate Managers, est l'une des 1ères capitalisations du marché (source IEIF). Son patrimoine de près de 687 000 m² bénéficie au 31 décembre 2014 d'un taux d'occupation physique de 81,9 %. Son taux de distribution sur valeur de marché 2014 est de 4,50%.

La SCPI LFP Pierre, gérée par La Française Real Estate Managers, possède un patrimoine essentiellement de bureaux de près de 211 000 m². Son taux d'occupation physique au 31 décembre 2014 est de 83,7 %. Son taux de distribution sur valeur de marché 2013 est de 4,89%.

Répartition par types au 31/12/2014

En % du portefeuille immobilier



- 2,0% / Fonds de fonds immobiliers
- 2,5% / Autres sociétés Immobilières non cotées
- 7,8% / OPCI
- 87,7% / SCPI

Taux d'exposition à l'immobilier : 91,1 %