

Unité de compte Philosophale

Société civile à capital variable

Philosophale est un support immobilier de capitalisation dont l'objectif est d'investir principalement sur le secteur de l'immobilier tertiaire non coté. Son caractère innovant réside dans une approche de type multigestion consistant à s'exposer sur le marché immobilier à travers notamment des produits tels que SCPI, OPCI, etc. Ils sont sélectionnés pour leur capacité à offrir la performance du marché immobilier professionnel. Son portefeuille peut être élargi à d'autres supports financiers immobiliers telles que des foncières cotées ou encore à des techniques modernes d'exposition à cette classe d'actifs.

L'intérêt d'un support immobilier comme Philosophale

L'unité de compte Philosophale permet d'accéder à la classe d'actifs immobilier via un support diversifié. Elle constitue à ce titre un outil de diversification et de décorrélation par rapport à des supports financiers plus classiques investis notamment en actions et en obligations. Elle est également un outil de protection contre l'inflation, dans la mesure où les revenus immobiliers qui constituent une partie de la performance de ce support sont indexés chaque année.

Les risques liés à ce support

Comme tout support financier, Philosophale est soumis aux risques liés au marché auquel il est principalement exposé, à savoir le marché immobilier non coté tertiaire.

Les principaux risques sur cette classe d'actifs sont ceux liés :

- à l'évolution des taux d'intérêt, à la croissance économique qui peut sensiblement affecter la demande locative en immobilier professionnel,
- au caractère non fongible d'un bien immobilier entraînant une liquidité plus faible que sur un actif financier et une valeur de revente qui demeure incertaine.

Toutefois, le choix d'investir en immobilier sur un support collectif permet de réduire significativement ces risques.

Caractéristiques générales

Forme juridique	Société Civile de Portefeuille Immobilière à Capital Variable
Date de création	Octobre 2004
Devise de référence	Euros
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, chaque vendredi
Publication de la valeur liquidative	www.ufg-rem.com
Société de gestion	UFG REM
Valorisateur	BNP Securities Services

Durée de placement conseillée	8 ans
Minimum de l'investissement	1 part

Frais (part A)	
Commission de souscription non acquise à Philosophale	néant
Commission de souscription acquise à Philosophale	Actuellement 2 %. Le taux peut être révisé annuellement en fonction de la politique d'investissement dans la limite de 7,5 % maximum.
Commission de rachat non acquise à Philosophale	néant
Commission de rachat acquise à Philosophale*	0 à 10 % maximum applicable sous certaines conditions.
Commission de surperformance	néant

Frais de gestion (applicables à compter du 30/09/08)	
Part A	1,30 % HT maximum (1,55 % TTC) soit un taux hebdomadaire de 0,025 % HT maximum (0,0299 % TTC)

**Par principe de précaution, les statuts de Philosophale prévoient l'application d'une commission de rachat acquise au produit. Elle permet, en cas de stress important de liquidité et simultanément du marché immobilier, de couvrir l'incidence sur l'évolution de la valeur liquidative des ventes d'actifs immobiliers détenus par Philosophale. L'application de cette commission a une durée déterminée dans le temps, liée au retour à une situation de marché normal. Elle est donc provisoire. Il est également précisé que cette commission est applicable uniquement pour les assurés investis sur cette unité de compte et ayant demandé le rachat pendant la période où sera maintenue cette disposition statutaire de la société.*

Unité de compte Philosophale

Analyse de la performance (Part A)

Performances sur différentes périodes

Au 26/09/2008	2005	2006	2007	1 an glissant	2 ans glissants	3 ans glissants
Philosophale	8,17 %	8,85 %	10,34 %	5,14 %	13,27 %	22,77 %

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 septembre 2008.

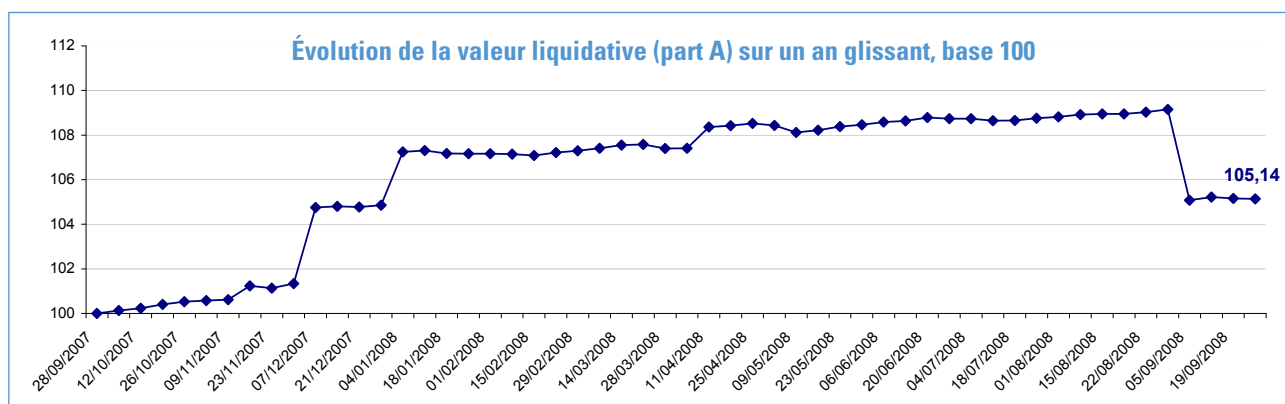
Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Indices statistiques

Volatilité 52 semaines 5,62 %

	Rolling 1 week	Rolling 1 semestre	Rolling 1 year
Average return	0,13 %	4,40 %	9,10 %
Best period	3,37 %	8,42 %	12,85 %
Worst period (Max DrawDown)	- 3,73 %	- 2,27 %	5,34 %
Recovery time	pending		

Données de marché à titre d'information



Analyse du portefeuille

Les 5 principales lignes représentent 73,07 % du portefeuille

- UFG Pierre • Sélectinvest 1 • Elysées Pierre • Crédit Mutuel Pierre 1
- Épargne Foncière

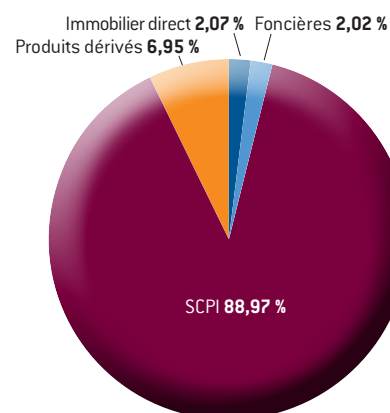
La SCPI UFG Pierre, gérée par UFG REM, possède un patrimoine essentiellement de bureaux de plus de 160 000 m². Son taux d'occupation au 31 décembre 2007 est de 95,9 %. Sa rentabilité prévisionnelle 2008 sera comprise entre 5,2 % et 5,4 %.

La SCPI Sélectinvest 1, également gérée par UFG REM, est la 1^{re} capitalisation du marché. Son patrimoine de plus de 730 000 m² bénéficie au 31 décembre 2007 d'un taux d'occupation de 93 %. Sa rentabilité prévisionnelle 2008 sera comprise entre 5,1 % et 5,3 %.

Crédit Mutuel Pierre 1 est une SCPI de rendement à capital variable qui bénéficie de la constitution d'un patrimoine sur 30 années et dont la collecte régulière a permis le renouvellement et l'adaptation de son parc à la demande locative. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI, dont la capitalisation atteint plus de 960 millions d'euros, lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique. La distribution 2008 prévisionnelle correspond, sur la base du prix actuel, à une fourchette de rendement entre 5,4 % et 5,6 %, contribuant dans le portefeuille de Philosophale à apporter des points de performance réguliers.

Épargne Foncière est une SCPI de rendement à capital fixe, issue de plusieurs fusions de SCPI. Elle possède un patrimoine immobilier diversifié, essentiellement constitué de Bureaux (+86 %) et répartis pour les deux tiers à Paris/IDF et un tiers en province. Elle pèse actuellement plus de 620 millions d'euros. La distribution 2008 prévisionnelle correspond au 30/06/08 à un rendement autour de 6 %, contribuant dans le portefeuille de Philosophale à apporter des points de performance réguliers.

Répartition du portefeuille au 26/09/08 (exposition immobilier)



Taux d'exposition à l'immobilier : 86,70 %