

Document commercial

Fonds interne Allianz **Immo** **Invest**

Disponible en Allianz Invest, Allianz
Excellence et Allianz Excellence Plan



Votre Courtier
Votre meilleure
Assurance

Allianz 



Allianz Immo Invest

L'immobilier est un secteur porteur.

Ne dit-on pas que le Belge a une brique dans le ventre ?

Pour beaucoup de monde, cela signifie acquérir une habitation ou une seconde résidence mais aussi un immeuble destiné à la location.

Mais louer des biens immobiliers signifie un investissement important, énormément de suivi ainsi que des frais et des risques qui pèsent sur le rendement.

Une alternative est de vous offrir un accès diversifié à la fois à l'immobilier de bureaux, à la logistique, aux kots d'étudiants, ... à des conditions attractives sans la gestion qui accompagne la location.

Allianz Immo Invest, qui investit dans les SIR (Sociétés Immobilières Règlementées belges), est la solution.

En transposant la brique en 'brique-papier', Allianz offre l'accès à cette classe d'actifs, également pour des montants moins élevés, à tout investisseur qui, après analyse de sa situation personnelle avec son courtier en assurances, peut accepter les risques liés à un tel investissement.

Allianz Immo Invest est un fonds d'investissement de type branche 23 qui est géré par l'Allianz Benelux Belgium Investment Team.

Comment le secteur de l'immobilier est-il représenté en Allianz Immo Invest ?

Allianz Immo Invest investit dans des Sociétés Immobilières Règlementées (SIR), des sociétés belges cotées en bourse.

Les caractéristiques d'une SIR

- Met des biens immobiliers à disposition des utilisateurs
- S'occupe des achats, ventes, constructions, rénovations, gestion et exploitation des immeubles
- Investit dans l'immobilier sur le long terme
- Diversifie généralement ses investissements dans plusieurs secteurs tels que les bureaux, la logistique, les immeubles résidentiels, les kots étudiants et les magasins
- Investit principalement dans son propre pays
- Investit maximum 20% de la valeur de son portefeuille dans un seul immeuble
- A un ratio de dette de maximum 65%
- Investit parfois en 'immobilier papier' : SICAV immobilières publiques, institutions financières pour Investissements Collectifs (OPCVM), autres SIR's (étrangères) et certificats immobiliers
- Ne paie pas d'impôt des sociétés sur les revenus nets de ses activités immobilières
- Distribue minimum 80% de ses revenus nets via des dividendes

Le marché des SIR belges

Allianz Immo Invest vise à offrir une performance similaire à celle du marché belge des SIR cotées en investissant dans un panier représentatif de ces actions.

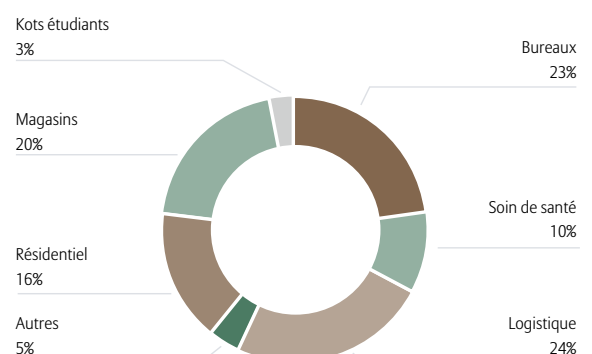
Capitalisation boursière des SIR belges cotées au 31/12/2017

Titres










Cofinimmo	20 %	
Warehouses De Pauw	17 %	
Befimmo	12 %	
Aedifica	12 %	
Wereldhave Belgium	6 %	
Retail Estates	6 %	
Leasinvest Real Estate	4 %	
Montea	4 %	
Intervest Offices & Warehouses	4 %	
Ascencio	3 %	
Care Property Invest	3 %	
Xior Student Housing	3 %	
Home Invest Belgium	2 %	
Vastned Retail Belgium	2 %	
Warehouses Estates Belgium	2 %	
Qrf	1 %	
Total	100%	

Diversification globale sectorielle de ces sociétés

au 31/12/2017



L'indice de référence est le FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg qui est composé d'un nombre plus limité de ces actions.

Actions	% Indice	
Cofinimmo	29,09%	
Warehouses De Pauw	20,78%	
Aedifica	18,56%	
Befimmo	13,30%	
Retail Estates	5,26%	
Intervest Offices & Warehouses	4,71%	
Xior Student Housing	3,32%	
Wereldhave Belgium	2,49%	
Leasinvest Real Estate	2,49%	
Total	100%	

Les rapports mensuels vous permettront de suivre régulièrement la situation de votre fonds et de prendre connaissance des opportunités et risques spécifiques à ce fonds. Demandez-les à votre courtier ou consultez-les sur [www.allianz.be>documents>rapports de gestion](http://www.allianz.be/documents/rapports%20de%20gestion).



L'immobilier belge, une belle opportunité de diversification

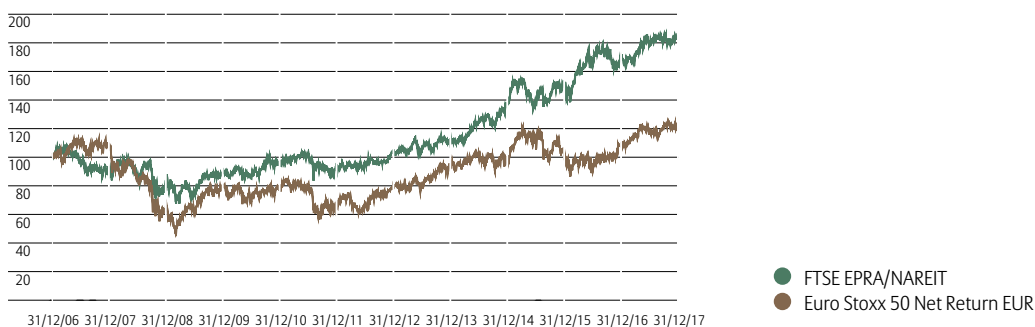
L'indice immobilier belge montre une performance plus élevée et est moins sensible à la volatilité des marchés que l'indice des actions européennes.

Source : données Bloomberg et calculs d'Allianz

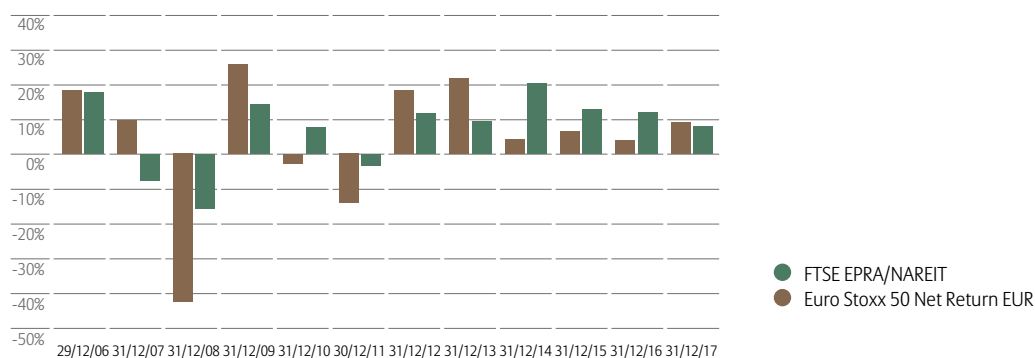
Période d'observation du 29/12/2006 au 31/12/2017	FTSE EPRA/NAREIT (Indice immobilier belge)	Euro Stoxx 50 (Indice actions européennes)
Return annuel moyen	7,17%	4,74%
Volatilité annuelle moyenne	16,41%	21,88%

Dans ce cas-ci, la volatilité représente le degré de fluctuation de l'indice et détermine la classe de risque.

L'évolution sur 10 ans de l'indice immobilier belge comparé à l'indice des actions européennes (en base 100)



La performance annuelle sur 10 ans de l'indice immobilier belge comparé à l'indice des actions européennes



Ces dernières années, l'indice immobilier belge a toujours eu un rendement plus élevé que celui des Emprunts d'Etat belge à 10 ans, mais un investissement dans des actions immobilières est plus risqué.



● Rendement de l'indice immobilier belge
● Rendement des Emprunts d'Etat à 10 ans

Risques

- Absence de garantie de capital : la valeur varie avec la valeur des titres sous-jacents
- Risque de marché des actions immobilières belges cotées
- Risque de concentration : essentiellement orienté sur le marché immobilier belge et sur les SIR's avec une grande capitalisation boursière
- Le niveau de distribution et les dividendes des SIR's peuvent varier en fonction des résultats
- Des taux d'intérêt à la hausse peuvent avoir une influence négative sur la valeur des SIR's
- Les SIR's ont parfois une valorisation moins élevée que les bâtiments eux-mêmes
- Un risque de solvabilité d'Allianz Benelux

Opportunités

- Diversification
 - différents segments immobiliers (bureaux, logistique, résidentiel, magasins)
 - différents pays et régions
 - maximum 20% du portefeuille d'une SIR est investi dans un seul immeuble
- Les SIR's ont un rendement sur dividende relativement élevé et stable
- Les SIR's ont parfois une valorisation plus élevée que les bâtiments eux-mêmes
- Régime fiscal avantageux
- Belle diversification pour les investisseurs qui ont déjà un portefeuille d'actions et d'obligations
- Accès à un portefeuille d'immobilier bien diversifié pour des moyens limités

Convaincu par Allianz Immo Invest ?



Votre courtier va faire l'analyse des points suivants avec vous pour évaluer :

- votre connaissance et expérience des produits financiers
- votre situation financière
- vos objectifs d'épargne et d'investissement
- votre appétit pour le risque
- vos aspirations et vos besoins.

Sur base de cette analyse, votre courtier pourra vous proposer ce fonds si celui-ci est en adéquation avec votre situation personnelle.

Cette brochure relative au fonds Allianz Immo Invest doit vous être transmise par votre courtier en combinaison avec la brochure du produit dans le cadre duquel le fonds vous sera conseillé. Le document d'informations spécifiques relatif à ce fonds devra également y être joint.

Allianz fait partie des leaders mondiaux de l'assurance et des services financiers. Présent dans plus de 70 pays, Allianz emploie plus de 140.000 collaborateurs au service de plus de 86 millions de clients. En Belgique et au Luxembourg, Allianz est un acteur important du marché de l'assurance IARD (Incendie, Accidents et Risques Divers) et Vie (Prévoyance et Placements). Par l'intermédiaire des courtiers en assurances, Allianz y offre un large éventail de services à une clientèle de particuliers, d'indépendants, de PME et de grandes entreprises. En Belgique et au Luxembourg, Allianz est au service de plus de 900.000 clients, occupe plus de 1.000 employés et son chiffre d'affaires s'élève à 2,1 milliards d'euros.

Le preneur d'assurance supporte entièrement le risque financier.

Pour plus d'information, contactez votre courtier en assurances :



Cette brochure a été rédigée le 1er janvier 2018.

Sans préjudice de la possibilité d'intenter une action en justice, vous pouvez adresser toute plainte au sujet du contrat à :
– l'Ombudsman des Assurances, Square de Meeûs 35 à 1000 Bruxelles, tél. : 02/547.58.71, fax : 02/547.59.75, info@ombudsman.as,
– Allianz Benelux s.a. par mail à plaintes@allianz.be, par téléphone au 02/214.77.36 ou par fax au 02/214.61.71 ou par lettre à Allianz Benelux s.a., 10RSGJ, rue de Laeken 35 à 1000 Bruxelles.

Allianz Benelux s.a. – Rue de Laeken 35 – 1000 Bruxelles – Tél. : +32 2 214.61.11 – www.allianz.be – TVA : BE 0403.258.197 – RPM Bruxelles
Entreprise d'assurances agréée par la BNB (Banque Nationale de Belgique) sous le n°0097 pour pratiquer les branches "Vie" et "non Vie"
BNB Siège central : Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, www.nbb.be

