

Commercieel document

Allianz Immo Invest

Bouwen aan je toekomst



Je Makelaar
Je beste
Verzekering

Allianz 



Allianz Immo Invest

Vastgoed blijft een groeisector.

Er wordt niet voor niets gezegd dat elke Belg een baksteen in zijn maag heeft.

Voor veel mensen betekent dit het verwerven van een eigen woning of een tweede verblijf maar ook een gebouw om te verhuren.

Maar vastgoed verhuren vergt een aanzienlijke investering, heel wat opvolging, kosten en risico's, wat weegt op het rendement.

We bieden u een alternatief dat toegang geeft tot een gediversifieerde vastgoedbelegging in kantoorgebouwen, magazijnen, studentenkoten, ... en dit tegen aantrekkelijke voorwaarden en zonder het beheer dat hoort bij verhuur.

Allianz Immo Invest, dat belegt in Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, is de oplossing.

Door stenen om te vormen in papier biedt Allianz ook voor minder grote bedragen toegang tot deze activaklasse aan alle beleggers die, na analyse van hun persoonlijke situatie met hun verzekeringsmakelaar, de risico's verbonden aan dergelijke belegging kunnen aanvaarden.

Allianz Immo Invest is een beleggingsfonds van het type tak 23 dat beheerd wordt door het Allianz Benelux Belgium Investment Team en aangeboden wordt in de producten Allianz Invest, Allianz Excellence, Allianz Excellence Plan en Plan for Life +.

Hoe belegt Allianz Immo Invest in de vastgoedsector?

Allianz Immo Invest belegt in Belgische beursgenoteerde Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV's).

De kenmerken van een GVV

- Stelt onroerende goederen ter beschikking van de gebruikers
- Zorgt voor aan- en verkoop, bouw, verbouwing, renovatie, beheer en exploitatie
- Houdt haar vastgoed voor lange termijn in bezit
- Spreidt vaak haar investeringen over meerdere sectoren zoals kantoren, magazijnen, residentiële panden, studentenkamers en winkels
- Investeert meestal in eigen land
- Belegt maximum 20% van de waarde van de portefeuille in één pand
- Heeft een schuldgraad van maximaal 65 %
- Belegt soms ook in 'papier vastgoed': openbare vastgoedbevak, buitenlandse Instellingen voor Collectieve Beleggingen (ICB's), andere (buitenlandse) GVV's en vastgoedcertificaten
- Betaalt geen vennootschapsbelasting op de netto inkomsten uit haar vastgoedactiviteiten
- Keert minstens 80% van haar nettowinst uit via dividenden

De markt van de Belgische GVV's

Allianz Immo Invest streeft naar een performance vergelijkbaar met deze van de Belgische genoteerde GVV's door te beleggen in een representatief pakket van deze aandelen.

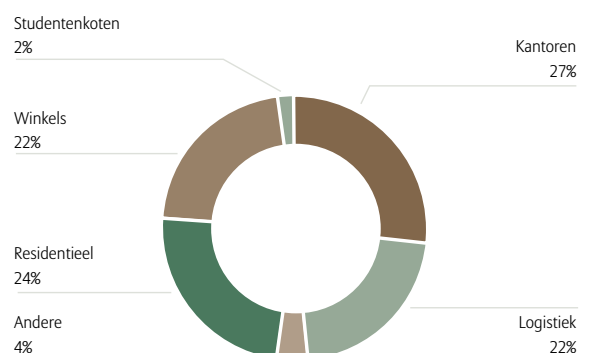
Beurskapitalisatie van de Belgische genoteerde GVV's op 17/11/2016

Aandelen








Cofinimmo	21 %	
Warehouses De Pauw	14 %	
Befimmo	13 %	
Aedifica	9 %	
Wereldhave Belgium	7 %	
Retail Estates	6 %	
Leasinvest Real Estate	5 %	
Montea	4 %	
Ascencio	4 %	
Intervest Offices & Warehouses	4 %	
Home Invest Belgium	3 %	
Vastned Retail Belgium	3 %	
Care Property Invest	2 %	
Warehouses Estates Belgium	2 %	
Xior Student Housing	2 %	
Qrf	1 %	
Totaal	100%	

Globale sectorspreiding van deze ondernemingen

op 17/11/2016



De referentie-index is de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg die samengesteld is uit een beperkter aantal van deze aandelen.

Aandelen	Index	
Cofinimmo	35,69%	
Warehouses De Pauw	20,38%	
Befimmo	16,61%	
Aedifica	14,16%	
Intervest Offices & Warehouses	5,85%	
Wereldhave Belgium	3,91%	
Leasinvest Real Estate	3,40%	
Totaal	100%	

Via de maandelijkse rapporten kan u geregeld de situatie van uw fonds opvolgen en kennismaken van de specifieke opportuniteiten en risico's van dit fonds. Vraag ze aan uw makelaar of raadpleeg ze op www.allianz.be > documenten > beheersverslagen.



Belgisch vastgoed, een goede kans om uw beleggingen te spreiden

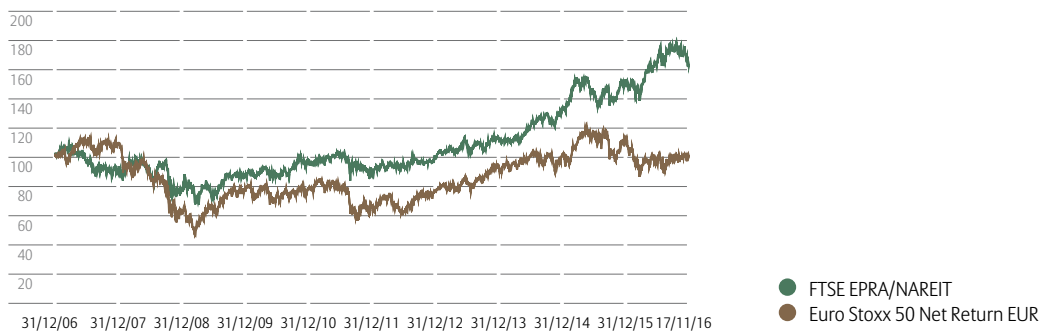
De Belgische vastgoedindex toont een hogere performance en is minder gevoelig aan marktvolatiliteit dan de Europese aandelenindex.

Bron: gegevens Bloomberg en berekeningen Allianz

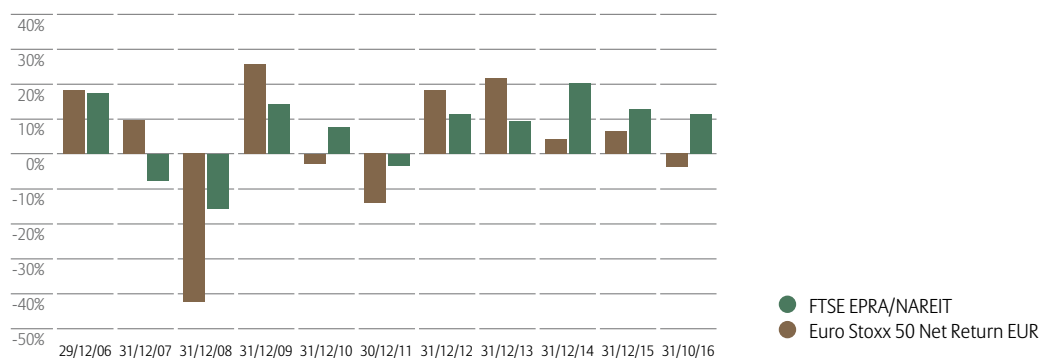
Observatieperiode van 29/12/2006 tot 31/10/2016	FTSE EPRA/NAREIT (Belgische vastgoedindex)	Euro Stoxx 50 (Europese aandelenindex)
Gemiddelde jaarlijkse return	7,06%	3,64%
Gemiddelde jaarlijkse volatiliteit	17%	23%
Risicoklasse	5	6

De volatiliteit toont hier de schommelingsgraad van de index en bepaalt de risicoklasse.

Evolutie op 10 jaar van de Belgische vastgoedindex tegenover de Europese aandelenindex (basis 100)



Jaarlijkse performance tijdens de laatste 10 jaar van de Belgische vastgoedindex tegenover de Europese aandelenindex



De laatste jaren behaalde deze Belgische vastgoedindex altijd een hoger rendement dan de Belgische staatsobligaties op 10 jaar. Maar een belegging in vastgoedaandelen is risicovoller.



Risico's

- Geen kapitaalgarantie: de waarde schommelt met de waarde van de onderliggende effecten
- Marktrisico van Belgische genoteerde vastgoedaandelen
- Concentratierisico: vooral gericht op de Belgische vastgoedmarkt en enkele GVV's met zeer grote marktkapitalisatie
- Uitkeringsgraad en dividend van de GVV's kunnen schommelen in functie van resultaten
- Stijgende rentevoeten kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van GVV's
- GVV's zijn soms lager gewaardeerd dan de gebouwen zelf
- Solvabiliteitsrisico van Allianz Benelux

Opportunities

- Spreiding
 - verschillende vastgoedsegmenten (kantoren, magazijnen, residentieel, winkels)
 - verschillende landen en regio's
 - maximum 20% van de portefeuille van een GV in één pand belegd
- GVV's hebben een relatief hoog en stabiel dividendrendement
- GVV's kunnen soms hoger gewaardeerd worden dan de gebouwen zelf
- Voordelig fiscaal regime
- Goede diversificatie voor de belegger die al een aandelen- en obligatieportefeuille heeft
- Toegang tot een goed gespreide vastgoedportefeuille voor beperkter vermogen

Allianz is een wereldleider in verzekeringen en financiële dienstverlening, met een aanwezigheid in meer dan 70 landen en meer dan 140.000 medewerkers in dienst van ruim 86 miljoen klanten. In België en Luxemburg is Allianz een belangrijke marktspeeler in verzekeringen BOAR (Brand, Ongevallen, Andere Risico's) en Leven (Voorzorg en Beleggingen). Via de makelaars biedt Allianz er een brede waaier diensten voor particulieren, zelfstandigen, KMO's en grote ondernemingen. Allianz bedient in België en Luxemburg meer dan 900.000 klanten, heeft ruim 950 medewerkers en een omzet van 2,1 miljard euro.

Allianz Immo Invest is een intern beleggingsfonds dat Allianz Benelux in België aanbiedt in de producten Allianz Invest, Allianz Excellence, Allianz Excellence Plan en Plan for Life +. De verzekeringnemer draagt het volledige financiële risico.

Voor meer informatie, neem contact op met uw makelaar in verzekeringen:



Deze brochure werd gemaakt op 24 maart 2017.

Onverminderd de mogelijkheid om een rechtsvordering in te stellen, kan u elke klacht over de uitvoering van het contract richten aan:
– de Ombudsman van de Verzekeringen, de Meeûsplantsoen 35, 1000 Brussel, tel. : 02/547.58.71, fax: 02/547.59.75, info@ombudsman.as,
– Allianz Benelux n.v. per mail naar klachten@allianz.be, per telefoon op 02/214.77.36 of met een fax op 02/214.61.71 of met een brief aan Allianz Benelux n.v., 10RSGJ, Lakensestraat 35, 1000 Brussel.

Allianz Benelux n.v. – Lakensestraat 35 – 1000 Brussel – Tel.: +32 2 214.61.11 – www.allianz.be – BTW: BE 0403.258.197 – RPR Brussel
Verzekeringsmaatschappij toegelaten door de NBB (Nationale Bank van België) onder codenummer 0097 om alle takken “Leven” en “niet-Leven” te beoefenen – NBB Hoofdzetel: de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, www.nbb.be

