

Commercieel document

Intern fonds Allianz **Immo** **Invest**

Beschikbaar in Allianz Invest, Allianz
Excellence en Allianz Excellence Plan



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.

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.

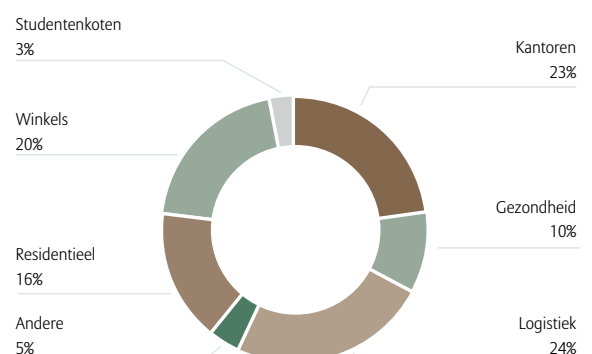
Beurskapitalisatie van de Belgische genoteerde GVV's op 31/12/2017

Aandelen










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 %	
Totaal	100%	

Globale sectorspreiding van deze ondernemingen

op 31/12/2017



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

Aandelen	Index	
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%	
Totaal	100%	

Via de maandelijkse rapporten kan u geregeld de situatie van uw fonds opvolgen en kennisnemen 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

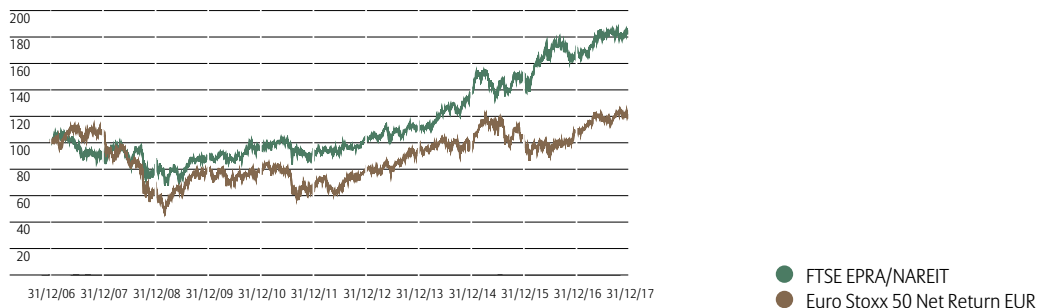
De Belgische vastgoedindex toont een hogere performance en is minder gevoelig aan marktvolatiliteit dan de Europese aandelenindex.

Bron: gegevens
Bloomberg en
berekeningen Allianz

Observatieperiode van 29/12/2006 tot 31/12/2017	FTSE EPRA/NAREIT (Belgische vastgoedindex)	Euro Stoxx 50 (Europese aandelenindex)
Gemiddelde jaarlijkse return	7,17%	4,74%
Gemiddelde jaarlijkse volatiliteit	16,41%	21,88%

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

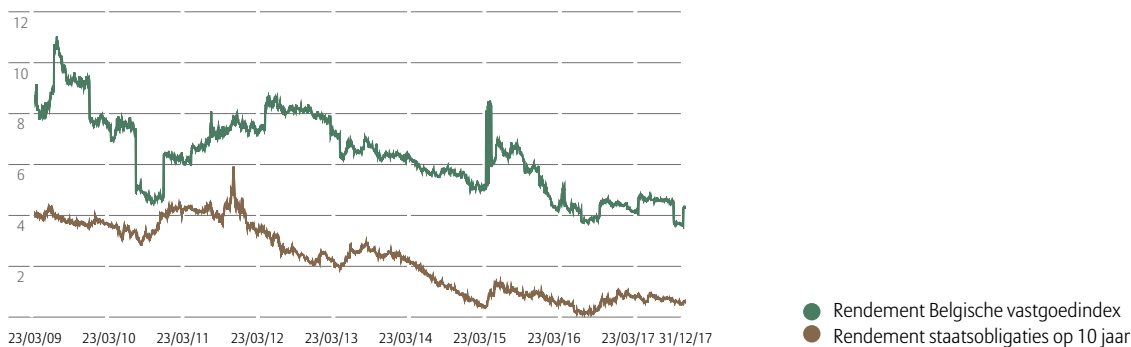
Evolutie op 10 jaar van de Belgische vastgoedindex tegenover de Europese aandelenindex (basis 100)



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

Overtuigd van Allianz Immo Invest ?



Uw makelaar zal samen met u de analyse doen van:

- uw kennis en ervaring met financiële producten
- uw financiële situatie
- uw spaar- en beleggingsdoelstellingen
- uw risicogevoeligheid
- uw verlangens en behoeften.

Op basis van deze analyse kan uw makelaar u vertellen of deze belegging overeenstemt met uw persoonlijke situatie. Zo niet, zal hij u een alternatief voorstellen.

Deze brochure met betrekking tot het Allianz Immo Invest-fonds moet uw makelaar u overhandigen samen met de brochure van het product waarin dit fonds u zal worden geadviseerd. Het specifieke informatiedocument van dit fonds moet ook worden bijgevoegd.

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.

De verzekeringnemer draagt het volledige financiële risico.

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



Deze brochure werd gemaakt op 1 januari 2018.

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

