

# Allianz Immo Invest

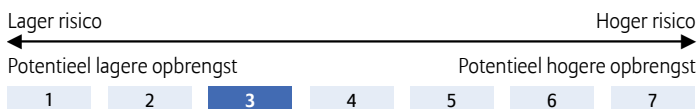
Dit interne beleggingsfonds van het type tak 23 wordt door Allianz Benelux n.v. gecommmercialiseerd in de producten Allianz Immo Invest, Allianz Invest, Allianz Excellence, Allianz Excellence Plan en Plan for Life +.

Het essentiële-informatiedocument, het document met bijkomende precontractuele informatie en het specifieke-informatiedocument van dit fonds zijn gratis beschikbaar bij uw makelaar in verzekeringen en via [www.allianz.be](http://www.allianz.be).

## Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid heeft tot doel de beleggers een performance te bieden vergelijkbaar met deze van de Belgische genoteerde Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV's). De meest representatieve index van deze markt is de FTSE EPRA / NAREIT Belgium / Luxembourg Index (European Public Real Estate Association / National Association of Real Estate Investment Trustindex berekend door FTSE).

## Risicoklasse



**Aanbevolen periode van bezit**  
8 jaar

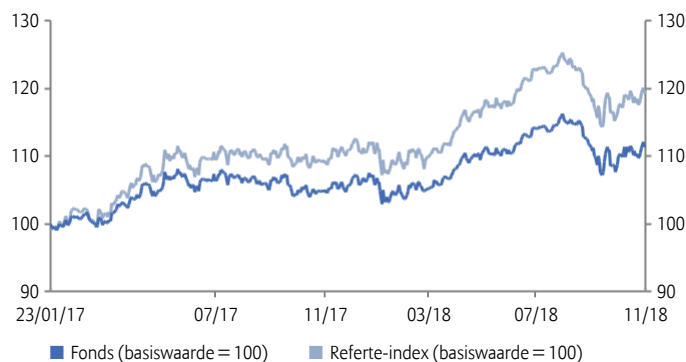
**Oprichtingsdatum**  
23/01/2017

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit fonds ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het fonds wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is. Het fonds belegt in financiële markten en gebruikt technieken en instrumenten die aan schommelingen onderhevig zijn, waaruit winsten of verliezen kunnen voortvloeien. Het fonds heeft een hoger risiconiveau door de strategie om te beleggen in Belgische genoteerde vastgoedaandelen.

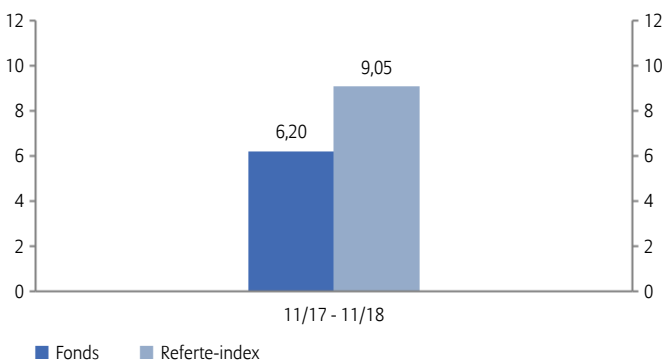
## Return (%)<sup>1</sup>

	Sinds 1/1	1 maand	3 maand	6 maand	1 jaar	3 jaar	3 jaar (p.j.)	5 jaar	5 jaar (p.j.)	2013	2014	2015	2016	2017	NIW
Fonds	5,49	1,36	-3,25	0,89	6,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 111,81
Referte-index	7,51	1,75	-4,06	1,85	9,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Evolutie van de NIW sinds oprichtingsdatum<sup>1</sup>

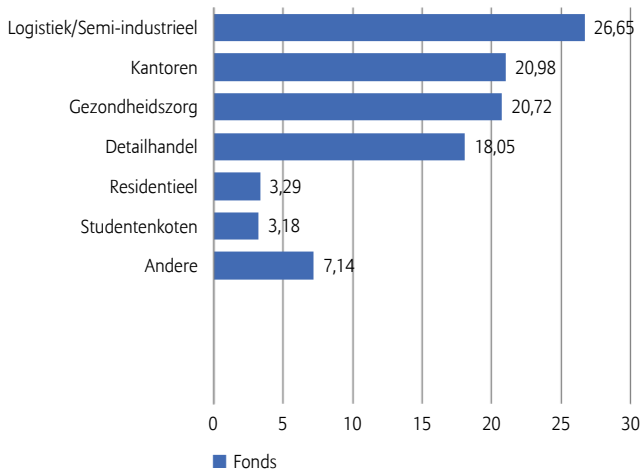


Jaarlijkse return (%)<sup>1</sup>

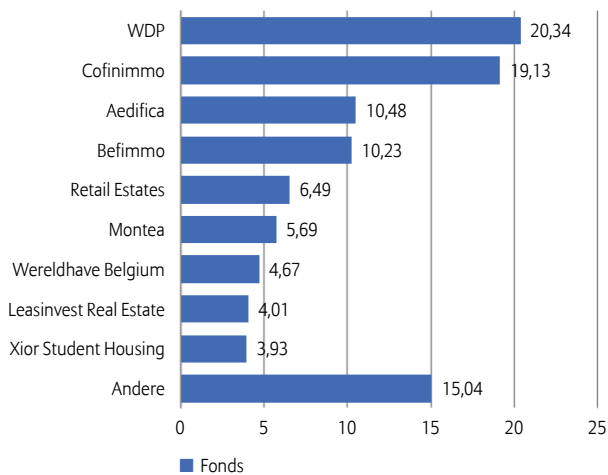


## Samenstelling portefeuille

### Sectorspreiding (%)



### Overzicht van de posities (% van de marktwaarde)



## Opportunities

- + Spreiding over verschillende vastgoedsegmenten en verschillende landen en regio's
- + 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

## 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

**Kerninformatie over het fonds**

Referte-index	FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg Total Return
Beheersmaatschappij	Allianz Benelux – Belgian branch

**Fondsbeheerder**

Erlinda da Luz Coutinho

**Commentaar van de beheerder**

Montea publiceerde derdekwaartaalcijfers en die waren positief. De winst per aandeel en de groei (van 5% naar 10%) werd verhoogd voor 2018. Dit moet goed zijn voor een dividendgroei van 3%. De hogere cijfers komen niet als een verrassing gezien de recente acquisities. De waarderingen stegen wel 3,2% dankzij de daling van het rendement in Nederland evenals door het verhuren van lege ruimtes. De reële waarde van de portefeuille bereikte 872 miljoen euro en Montea verhoogde de groei ambities voor 2018 naar 900 miljoen euro.

Xior kijkt naar een derde land om te investeren. Momenteel bestuderen ze Duitsland, Frankrijk en Spanje.

De resultaten van Aedifica waren geen verrassing en de cijfers waren zelfs beter dan vooropgesteld. Aedifica kondigde een groei van de huurinkomsten aan van wel 1,8%. Dit wordt vooral verklaard door de 1,2% stijging van de huren in de gezondheidszorg (85% van de huurinkomsten) alsook door de 5,9% huurgroei van de residentiële panden. Aedifica zegt al in het eerste kwartaal van 2019 de doelstellingen van 2019 te zullen behalen, zowel in termen van huurinkomsten als EPRA winsten (Resultaat van de strategische operationele activiteiten).

Cofinimmo verhoogde het tempo van investeringen in de gezondheidszorg. Deze staan momenteel al op 259 miljoen euro sinds begin van dit jaar waardoor het aandeel van gezondheidszorg in de portefeuille 48% is geworden. Het bedrijf is van plan de acquisities in de gezondheidszorg verder te zetten in de volgende jaren waardoor de mogelijkheid op een hoger dividend van de in 2019 gerealiseerde resultaten, te betalen in 2020, ontstaat. De totale winsten zouden ook moeten groeien van 7% naar 10% wat het aandeel aantrekkelijker zou moeten maken voor investeerders.

Intervest Offices & Warehouses deed een kapitaalverhoging met als doel de groei te financieren in kantoren en logistiek. Ze willen daarbij een schuldratio tussen de 45% en 50% behouden. Tegen eind 2018 streven ze naar een portefeuille van 800 miljoen euro.

**Belangrijke opmerkingen**

- Het essentiële-informatiedocument, het document met bijkomende precontractuele informatie, het specifieke-informatiedocument, de algemene voorwaarden, het beheersreglement en het laatste maandelijkse rapport zijn kosteloos beschikbaar bij uw makelaar in verzekeringen en via [www.allianz.be](http://www.allianz.be) onder Documenten. Lees ze aandachtig.
- Er is geen minimumbedrag vereist per fonds. Op niveau van het verzekeringscontract Allianz Immo Invest en Allianz Invest bedraagt de eerste storting minimaal 6.200 euro en kunt u bijkomende stortingen doen vanaf 1.250 euro. Op niveau van het verzekeringscontract Allianz Excellence bedraagt de eerste storting minimaal 25.000 euro en kunt u bijkomende stortingen doen vanaf 1.500 euro. Op niveau van het verzekeringscontract Allianz Excellence Plan bedragen de geplande stortingen minstens 1.200 euro per jaar, 600 euro per semester, 300 euro per trimester of 100 euro per maand en kunt u bijkomende stortingen doen vanaf 1.250 euro. Op niveau van het verzekeringscontract Plan for Life + bedragen de geplande stortingen minstens 600 euro per jaar, 300 euro per semester, 150 euro per trimester of 50 euro per maand. De looptijd is vrij met een minimum van 5 jaar. Een contract zonder einddatum is mogelijk.
- Allianz waarborgt de terugbetaling van het kapitaal, de waarde en de evolutie van de eenheden niet. De verzekeringnemer draagt het volledige financiële risico.
- De eenheidswaarden zijn beschikbaar op [www.allianz.be](http://www.allianz.be) onder Inventariswaarden en rendementberekening - Beleggingsfondsen (Tak 23) en in De Tijd en l'Echo.
- Het Belgisch recht is van toepassing en de staat van herkomst van de verzekeringsmaatschappij is België.
- Onverminderd de mogelijkheid om een rechtsovereenkomst in te stellen, kan u elke klacht over de uitvoering van het contract richten aan:
  - de Ombudsman van de Verzekeringen, de Meeûsquare 35, 1000 Brussel, tel.: 02/547.58.71, fax: 02/547.59.75, [info@ombudsman.as](mailto:info@ombudsman.as),
  - Allianz Benelux n.v. per mail naar [klachten@allianz.be](mailto:klachten@allianz.be) of met een fax op 02/214.61.71 of met een brief aan Allianz Benelux n.v., 10RSGJ, Lakensestraat 35, 1000 Brussel.

<sup>1</sup> De kosten die rechtstreeks aangerekend worden op het fonds zijn verrekend in de netto inventariswaarde (NIW) en in de return. Dit zijn bruto rendementen waarbij geen rekening werd gehouden met de in- en uitstapkosten noch met de premietaks die aangerekend wordt op het contract. Deze resultaten uit het verleden vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

