

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.

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

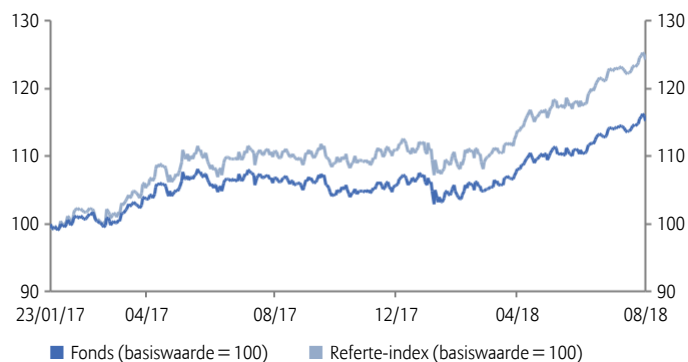
Oprichtingsdatum
23/01/2017

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.

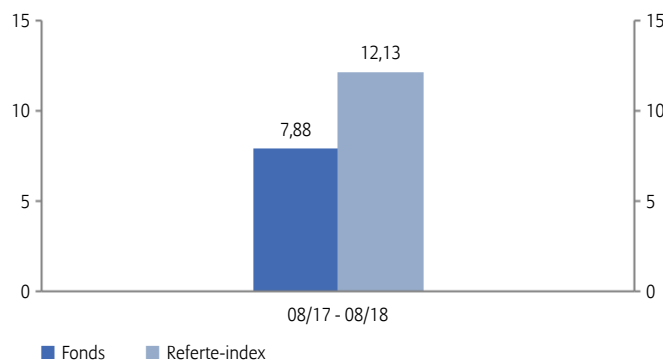
Return (%)¹

	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	9,04	1,02	4,29	10,53	7,88	–	–	–	–	–	–	–	–	–	€ 115,57
Referte-index	12,05	1,34	6,16	14,25	12,13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	

Evolutie van de NIW sinds oprichtingsdatum¹

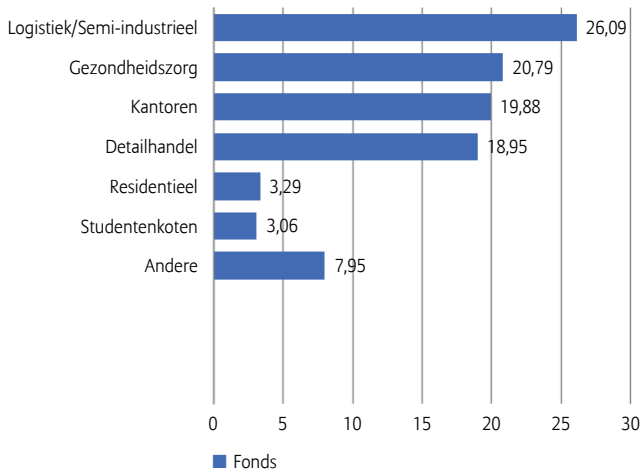


Jaarlijkse return (%)¹

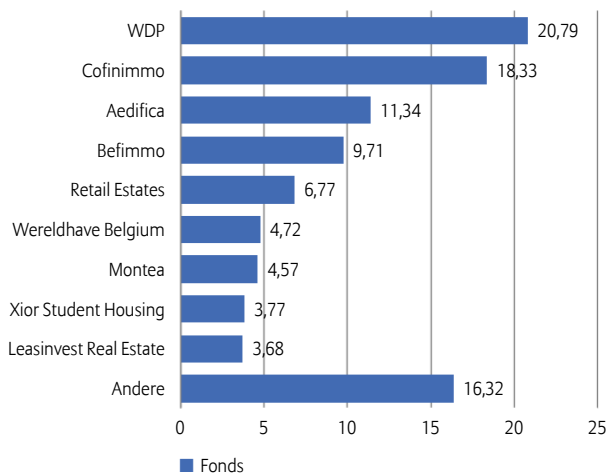


Samenstelling portefeuille

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

Sinds begin van dit jaar hebben de Belgische Genoteerde Vastgoed Vennootschappen het veel beter gedaan dan de Bel20 index of de Euro Stoxx 50 index. In augustus was het rendement positief en veel beter dan de negatieve evolutie van die indices.

Intervest Offices and Warehouses gaat, in samenwerking met de Groep Machiels (50/50), een grootschalig project beginnen voor de constructie van Genk Green Logistics. De akte zal in september 2018 getekend worden. De werken zullen in verschillende fasen uitgevoerd worden in 2019 en in 2020 zou het eerste gebouw operationeel moeten zijn.

De portefeuille van Leasinvest bereikte de magische kaap van 1 miljard euro in investeringswaarde, inclusief de participatie in Retail Estates. Ze zijn voor 49% geïnvesteerd in Luxemburg, 41% in België en 10% in Oostenrijk. De sectorallocatie is voor 48% winkels, 45% kantoren en 7% logistiek. De bezettingsgraad is hoog, namelijk 94,44%. Het huurrendement is gestegen tot 6,61%. De schuldratio staat vrij hoog op 59,3%. Dit zou tegen eind van het jaar moeten dalen door de verkoop van activa of een kapitaalverhoging. De gemiddelde kost van de schuld is significant verlaagd tot 2,79%.

QRF City Retail publiceerde de halfjaarlijkse cijfers in augustus. De waarde van de gebouwen is gedaald. Dit komt gedeeltelijk door een waardevermindering die geboekt is op de h&m gebouwen. De bezettingsgraad staat op 95,72% en is daarmee onder het 5-jarige gemiddelde. De schuldgraad staat op 54,3%. Op de agenda van het management staat de verkoop van niet-strategische activa gepland.

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 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 onder Inventariswaarden en rendementsberekening - 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 rechtsvordering in te stellen, kan u elke klacht over de uitvoering van het contract richten aan:
 - de Ombudsman van de Verzekeringen, de Meeûssquare 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 of met een fax op 02/214.61.71 of met een brief aan Allianz Benelux n.v., 10RSGJ, Lakensestraat 35, 1000 Brussel.

¹ 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.

