

Allianz Foncier

Décembre 2011

Allianz 
Global Investors

Sommaire

1. Allianz Global Investors
2. Pourquoi investir dans l'immobilier coté?
3. Equipe et expérience
4. Philosophie
5. Processus d'investissement
6. Allianz Foncier

01

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

Equipe et expérience

Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier

L'appui d'un actionnaire solide : Allianz SE

Allianz SE – Points clé



Allianz SE – Chiffres clé

106,5 mds EUR	Chiffre d'affaires global ³
1 508 mds EUR	Actifs sous gestion ¹
44 mds EUR	Capitalisation de marché ¹

Des stratégies d'investissement prospectives dans le but de préserver et accroître les actifs de nos clients

Le monde n'a jamais changé aussi rapidement. Le foisonnement permanent de nouvelles idées et d'innovations génère chaque jour des millions de nouvelles données. Présents sur l'ensemble du globe, les professionnels de l'investissement d'Allianz Global Investors identifient et anticipent à partir de ces informations des stratégies d'investissement dans le but de préserver et accroître les actifs de nos clients.

Nos principaux atouts

- Une présence et une couverture **mondiales**
- **Un accès unique à l'information : notre avantage compétitif** grâce à une recherche propriétaire
- Un leader parmi les fournisseurs de **solutions « clé en main »**
- Un réseau d'équipes locales dédiées au **service de nos clients**

Une
présence
mondiale

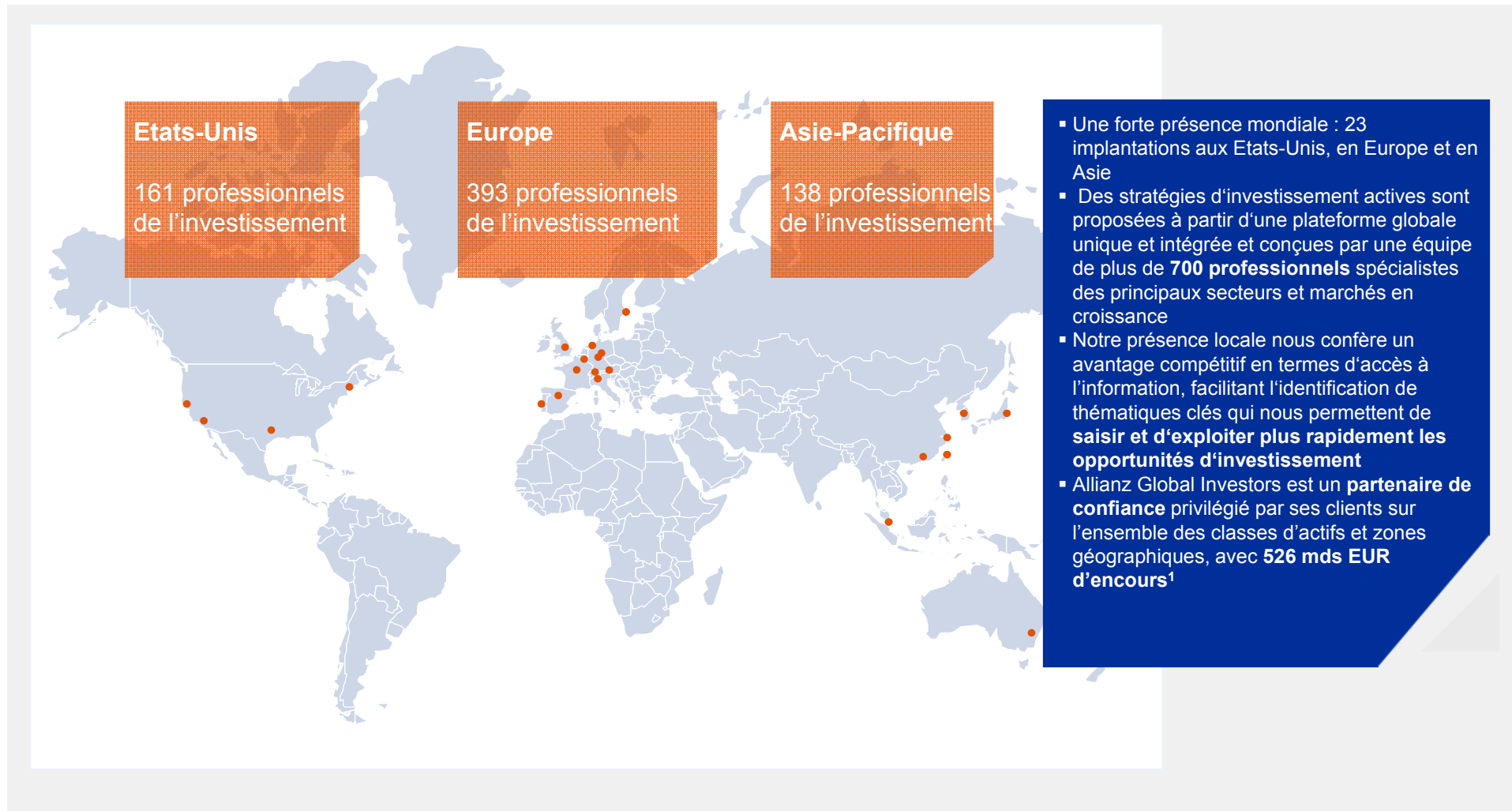
Un accès
unique à
l'information

Des
solutions clé
en main

Un service
clients de
proximité

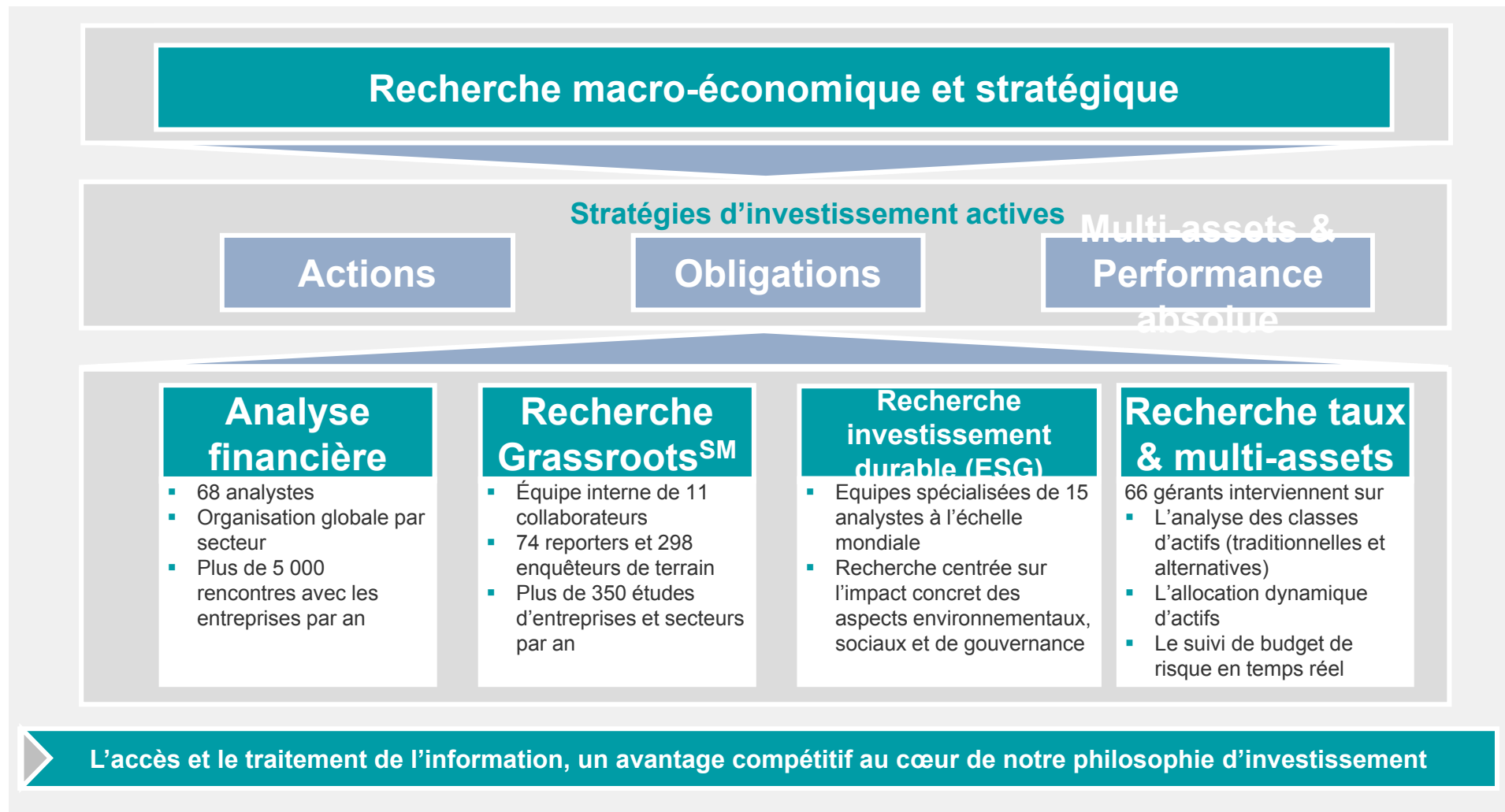
Voir plus loin – Anticiper
aujourd'hui les stratégies
d'investissement de demain

Un gestionnaire d'actifs mondial

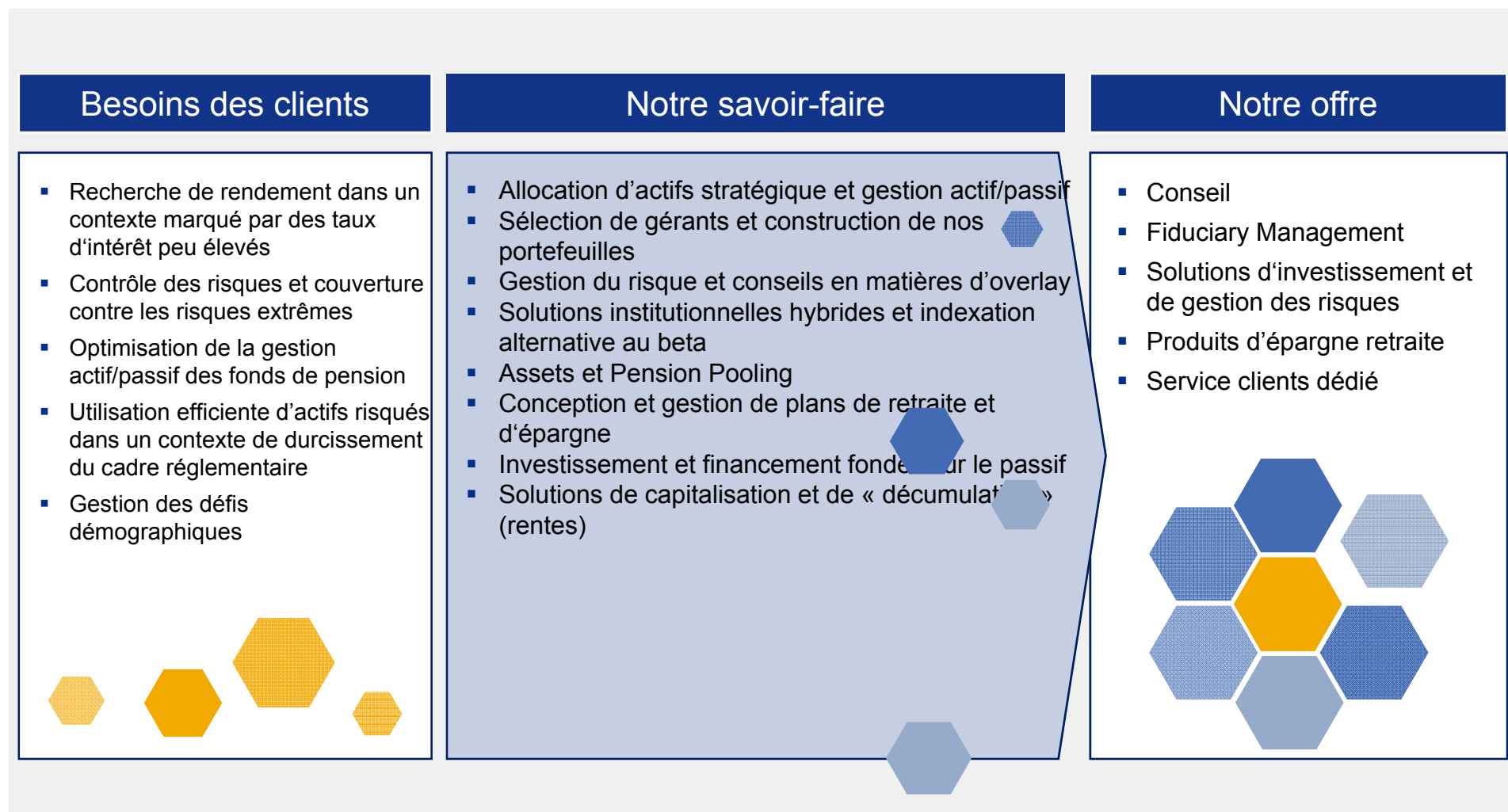


¹ Données au 30/06/2011.

L'accès à l'information est la source de notre avantage compétitif et la pierre angulaire de nos stratégies d'investissement actives



L'offre d'Allianz Global Investors : des solutions « clé en main » pour répondre aux besoins complexes de nos clients



Un service clients de proximité

Des équipes locales garantissant une connaissance approfondie des besoins de nos clients et un service de premier plan



The infographic is divided into three main regional sections, each with a map and a purple callout box:

- Etats-Unis:** 144 chargés de relations clientèle répartis sur 4 sites. The map shows the United States with four red dots indicating office locations.
- Europe:** 390 chargés de relations clientèle répartis sur 12 sites. The map shows Europe with twelve red dots indicating office locations.
- Asie-Pacifique:** 188 chargés de relations clientèle répartis sur 7 sites. The map shows Asia and Oceania with seven red dots indicating office locations.

Below the maps, several award logos are displayed:

- European Pensions AWARDS 2011 Winner:** A white box with a blue star icon.
- Talents DE LA GESTION BOURSORAMA MORNINGSTAR 2011:** A white box with a red star icon.
- Capital Top-Fondsgesellschaft 2011:** A black box with five yellow stars and the text "Höchste Note für Allianz Global Investors".
- GREENWICH ASSOCIATES Greenwich Quality Leader 2011:** A yellow oval logo.
- MORNINGSTAR CORRIERECONOMIA 2011 Morningstar Fund Awards Winner Italy, 2011:** A red star icon.

Nos compétences globales sont proposées par des équipes locales qui assurent un service de proximité de tout premier plan

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

02

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

Equipe et expérience

Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier

Avantages de l'immobilier coté vs immobilier physique

Avantages

Liquidité

- Meilleure liquidité comparée à l'investissement en direct
 - Entreprises cotées en bourse
 - Facilités de rachat des parts de nos fonds « immobilier coté » valorisés quotidiennement

Diversification du portefeuille

- Une construction de portefeuille équilibré exploitant :
 - Tous les sous-segments du secteur immobilier :
 - Bureaux,
 - Centres commerciaux,
 - Logistique, etc.
 - Les opportunités de performances sur différents pays

En contrepartie...

- Sensibilité au cycle boursier
- Réactivité à court terme d'un placement dont la composante essentielle se juge sur le long terme

L'immobilier coté: une classe d'actif à part entière

- **Création du statut de REIT « Real Estate Investment Trust » : une avancée majeure pour le marché de l'immobilier coté en Europe...**
 - Exonération d'impôt sur les sociétés et les plus-values des sociétés immobilières (selon les pays)
 - En France, transparence fiscale pour les SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) en échange de la distribution de 85% des résultats locatifs et de 50% des plus-values
- **... qui a contribué à un changement de business model des foncières**
 - Politique d'arbitrage dynamique à forte création de valeur : cession d'actifs matures pour réinvestissement dans des actifs plus rémunérateurs
 - Augmentation de l'endettement grâce à un environnement de taux d'intérêt bas
- **L'immobilier coté: un excellent outil de diversification**
 - Moindre sensibilité aux événements macro-économiques
 - Secteur des centres commerciaux considéré comme anticyclique (effet rareté et pérennité des rendements)
 - Secteur des bureaux plus sensible mais la structure des baux protège la génération de cash flows
 - Un produit de rendement indexé à l'inflation
 - Des revenus (loyers) indexés à l'inflation contrairement aux produits obligataires traditionnels
 - Récurrence des revenus contrairement aux produits actions classiques

Equipe et expérience

03

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

Equipe et expérience

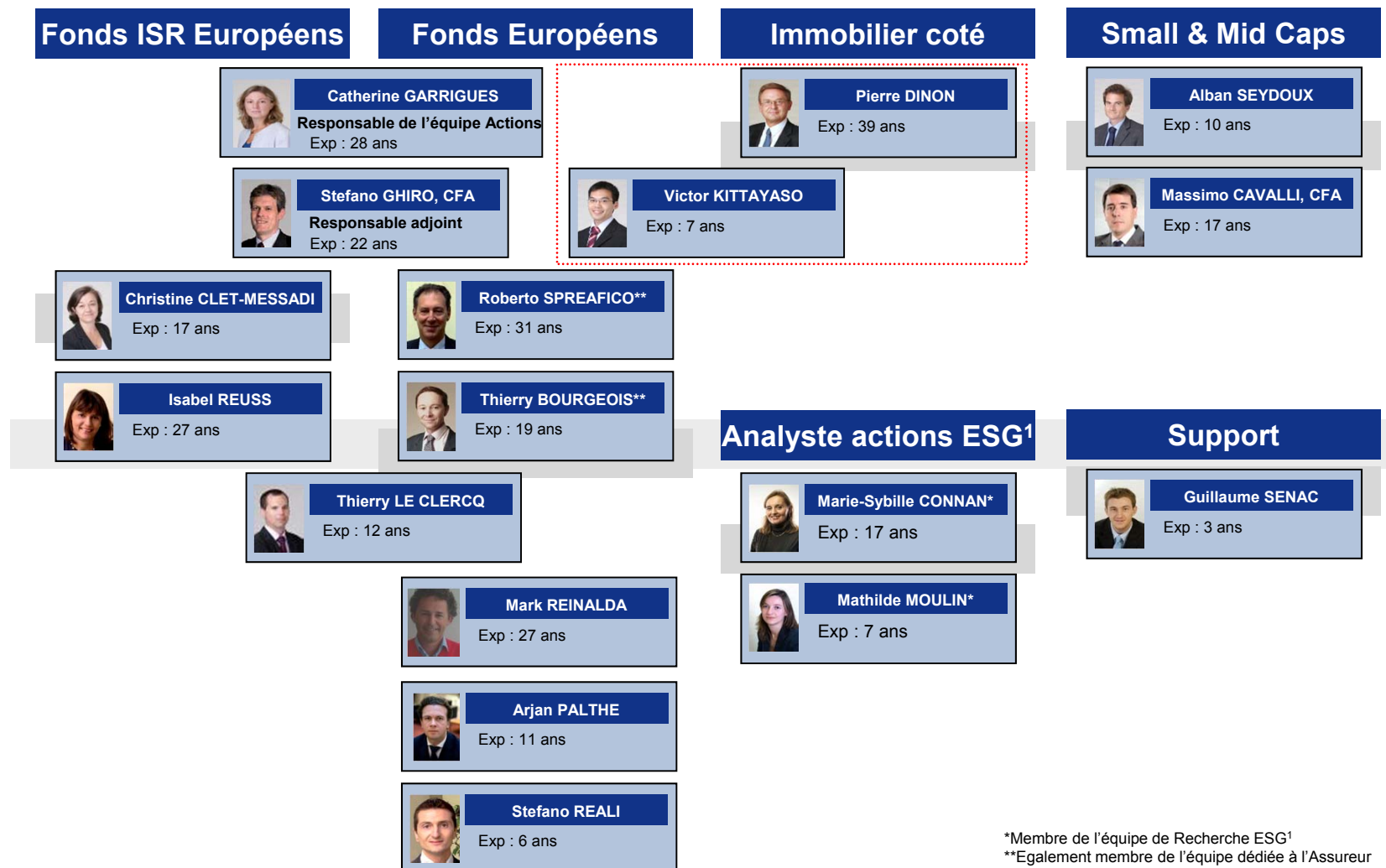
Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier

Une équipe de gérants analystes dédiée aux actions

16 professionnels de l'investissement avec 18 ans d'expérience en moyenne



*Membre de l'équipe de Recherche ESG¹
**Egalement membre de l'équipe dédiée à l'Assureur
¹ ESG: Environnement, Social & Gouvernance

Philosophie

04

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

Equipe et expérience

Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier

Philosophie d'investissement

Pourquoi nous générons de l'Alpha ?

Car nous nous concentrons sur les fondamentaux et, en tant qu'investisseur à long terme, nous profitons des opportunités générées par la volatilité des marchés.

Nous sommes conscients de nos limites et savons que notre avis ne peut porter que sur les tendances de long terme ; par conséquent, nous cherchons à identifier les opportunités de long terme et à exploiter les inefficiences de marché de court terme.

La croissance des dividendes d'une entreprise témoigne de fondamentaux solides et de la qualité des bénéfices.

Nous combinons les approches « top down » (environnement économique) et « bottom up » (sélection de titres)

Nous construisons des portefeuilles purs avec un taux de rotation faible (4-5 ans de conservation en moyenne).



“Le temps est l'ami des entreprises exceptionnelles, l'ennemi des médiocres” W. Buffet

Processus d'investissement

05

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier coté?

Equipe et expérience

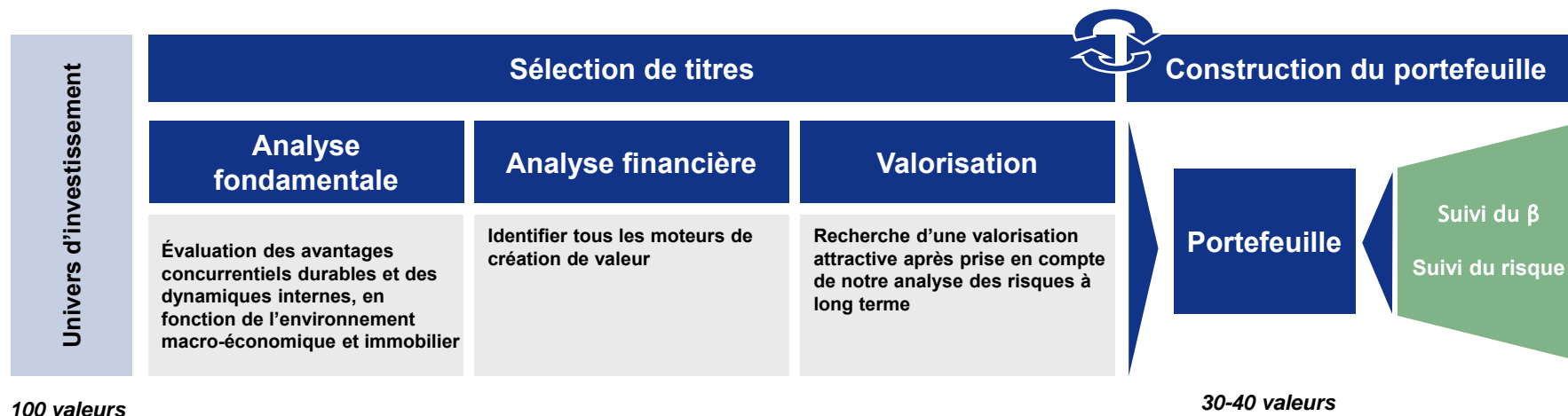
Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier



Vue d'ensemble du processus d'investissement



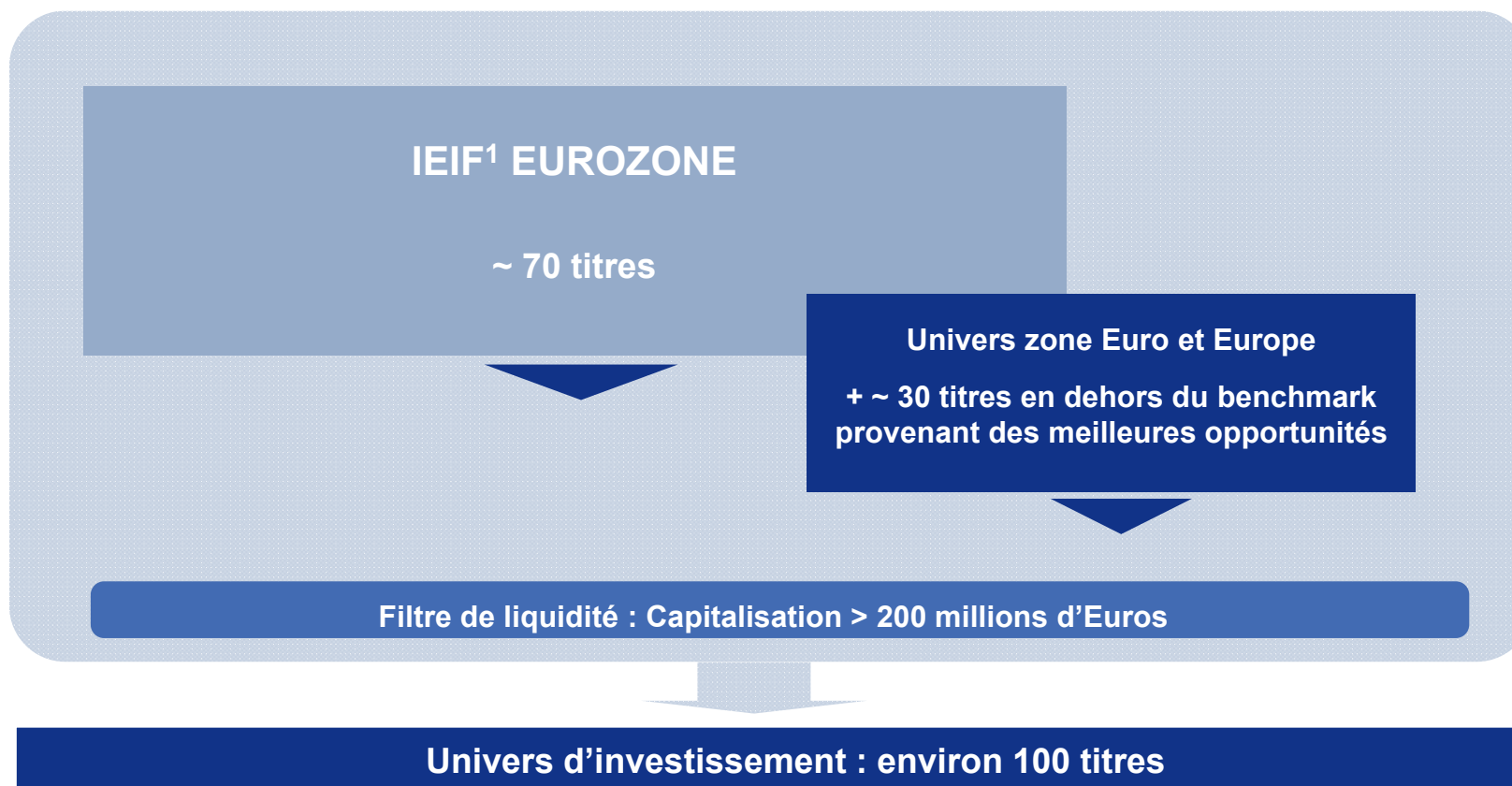
- Notre processus d'investissement repose sur :
 - Une **réunion α** hebdomadaire (**échange sur les sociétés**) : analyse approfondie d'un cas d'investissement, échanges sur de nouvelles idées et mise à jour de la liste des valeurs « cœur »
 - Une **réunion β** mensuelle (**échange sur les marchés financiers**) : revue des marchés actions, valorisation, positionnement dans le cycle, potentiel de croissance sur les secteurs / industries / pays, revue des cas d'investissement après la réunion α



Sélectionner les bonnes valeurs et les positionner dans un contexte gagnant



Processus d'investissement Univers d'investissement: Zone Euro



¹Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière



Processus d'investissement

Analyse fondamentale

Quel type de profils sélectionnons-nous ?

Analyse fondamentale

Environnement macro économique et immobilier

- Macro économie:
 - Taux d'intérêt à long terme,
 - Taux de croissance du PIB,
 - Démographie,
- Secteur immobilier :
 - Evolution des cycles immobiliers, dans chaque pays de la zone euro (analyse des taux de vacance, évolution des loyers et rendements sectoriels),
 - Politique fiscale

➔ Forte conviction en termes d'allocation géographique et sectorielle

Avantages concurrentiels durables et dynamiques internes

- Des sociétés de grande qualité :
 - Qualité du management,
 - Bonne visibilité (Stratégie et business model à moyen et long terme),
 - Patrimoine foncier,
 - Exposition géographique,
 - Fortes barrières à l'entrée,
 - Savoir-faire (acquisitions créatrices de valeur),
 - Optimisation de la gestion locative,
 - Pouvoir de fixation des prix des loyers,
 - Forces/Faiblesses en termes d'ESG,
- Cas de restructuration



Processus d'investissement Analyse financière et valorisation

Que regardons-nous?

Analyse financière

Identifier tous les moteurs de création de valeur

- Analyse des principales composantes du compte de résultats :
 - Moteurs actuels et futurs de croissance du marché
 - Potentiel de croissance des loyers, structure et maturité des baux, taux d'occupation
 - Projets de développement futurs
 - Optimisation de la structure de coûts
- Capacité à générer de la rentabilité : contrôle des coûts, niveaux de marge, rotation de l'actif
- Rentabilité économique: capacité à financer la croissance, santé du bilan, accès au financement, coût des capitaux employés

Que signifie la valorisation pour nous?

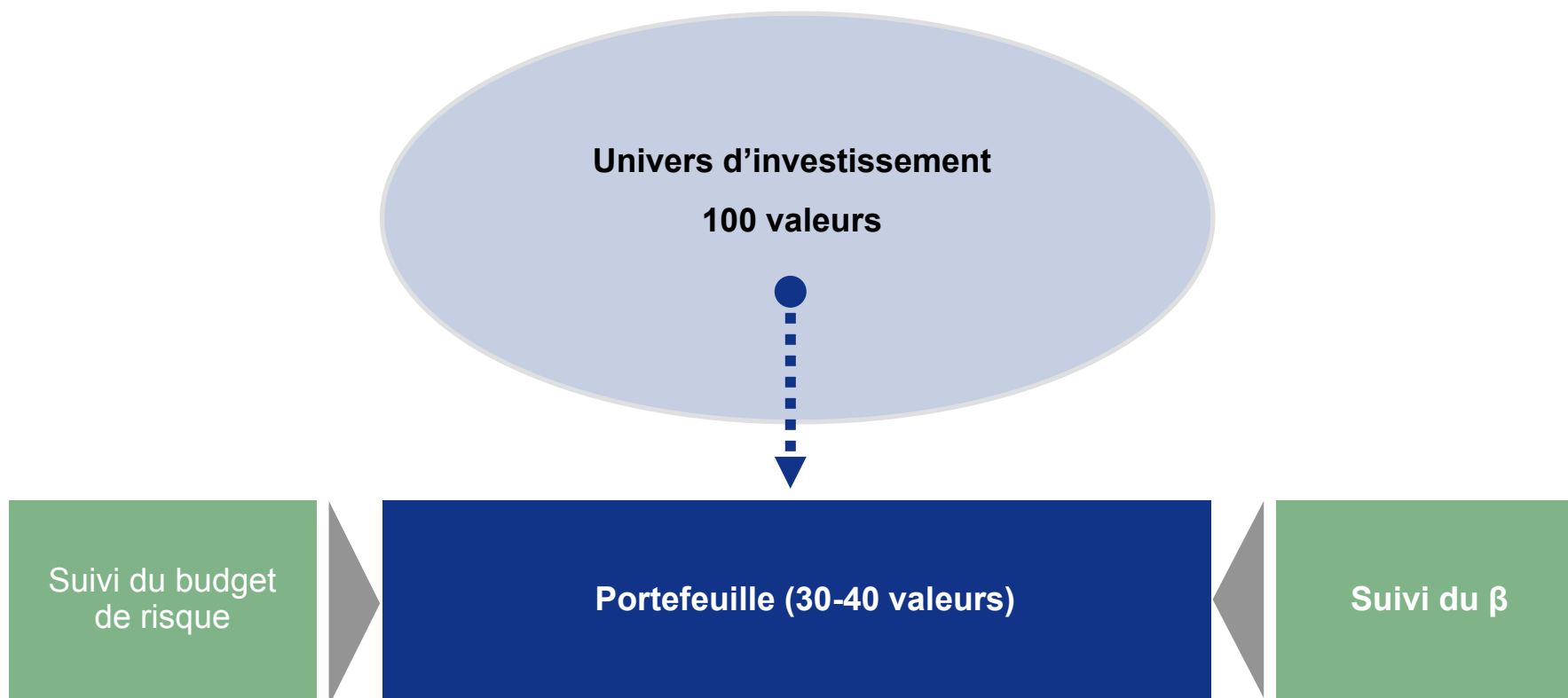
Valorisation

Recherche d'une valorisation attractive après analyse des risques de long terme

- Opportunités de croissance future induites par la valorisation actuelle
- Prime de risque comprenant les problématiques ESG (risques de long terme)
- Détermination de la juste valeur: évolution du price to cash flow, actif net réévalué, rendement du dividende



Processus d'investissement Construction du portefeuille



06

Allianz Global Investors

Pourquoi investir dans l'immobilier?

Equipe et expérience

Philosophie

Processus d'investissement

Allianz Foncier

Allianz Foncier

Objectif

- Offrir une valorisation du capital à moyen / long terme en investissant dans des sociétés foncières et immobilières de la zone euro présentant le meilleur potentiel de création de valeur et de surperformance
- L'indice IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) Eurozone, représentatif des principales valeurs du secteur immobilier de la zone euro, peut constituer un élément de comparaison

Style de gestion

- Un portefeuille « pur » uniquement constitué de titres immobiliers cotés de la zone Euro
- Un portefeuille concentré (environ 40 titres) investi dans le secteur des bureaux, des centres commerciaux et de la logistique des pays de la zone euro
- Une gestion de fonds active combinant une approche « stock-picking » (Bottom up) et une approche fondamentale (Top down)

Pour plus de précisions sur les principaux facteurs de risques sur lesquels peut s'exposer l'OPCVM, nous vous invitons à vous reporter à son prospectus.

Allianz Foncier

Raisons d'investir



Morningstar Rating™



Lipper Awards France 2011, 2010 & 2006: Allianz FONCIER a reçu le prix du meilleur UCITS investi dans les titres immobiliers européens sur 10 ans en 2010 et 2011 et sur 5 ans en 2006
"Grand Prix des SICAV et FCP 2005" : Le meilleur UCITS PEA Actions sur 5 ans
"Grand Prix des SICAV et FCP 2006" : Le meilleur UCITS PEA Actions sur 5 ans
"Laurier d'argent" sur 5 ans

01

Un excellent outil de diversification

Un investissement à caractère défensif dans le contexte actuel de marché
Un produit offrant rendement stable, visible et régulier
Une opportunité de diversification sur le secteur de l'immobilier coté

02

Une approche de gestion éprouvée

Une gestion active et des paris forts
Un processus d'investissement fondé sur l'analyse de l'environnement économique et immobilier et une sélection de titres rigoureuse

03

Une expertise reconnue

Une expertise solide du gérant (39 ans) et un long track-record (22 ans)
Des performances récurrentes et constantes par rapport à son benchmark



Pierre Dinon
39 ans d'expérience

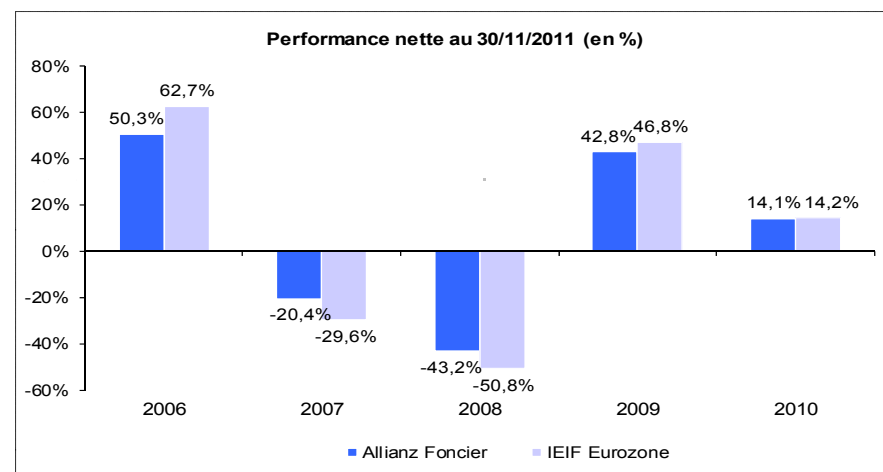
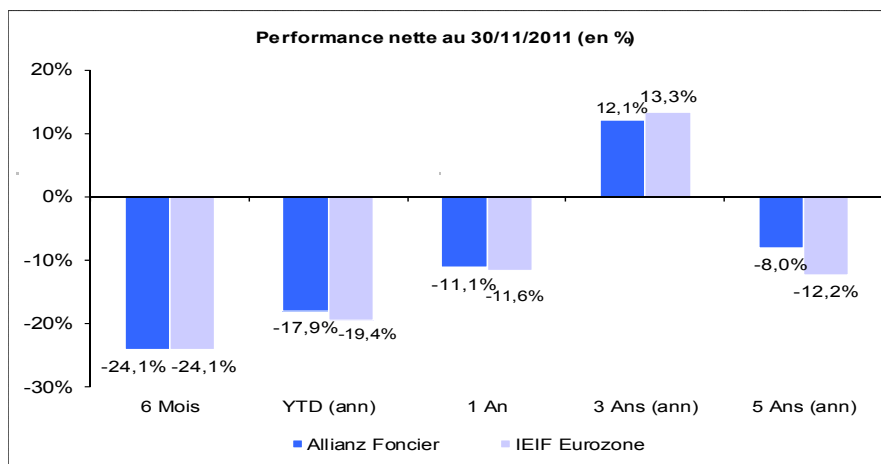


Victor Kittayaso
7 ans d'expérience



Caractéristiques	
Date de lancement (fonds)	15 juillet 1988
Devise de référence	EUR
En-cours fin Novembre	299,05 Millions d'Euro
Nom du fonds	Allianz Foncier
Parts disponibles	C/D (FR0000945503)
Gérant actuel (depuis)	Pierre Dinon (depuis l'origine); Victor Kittayaso
Fonds enregistré pour la vente en	France

Directives d'investissement	
Indice de référence	IEIF Eurozone
Frais de gestion	1.20% max
Commission de souscription	2.50% max
Commission de rachat	-
Fréquence de valorisation	Quotidienne
Durée de placement recommandée	5 ans
-	-
Sources d'Alpha	Sélection de titres



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur des parts du fonds peut aussi bien diminuer qu'augmenter. Toutes les données au 30/11/2011. Source: AllianzGI



Allianz Foncier est classé « Silver » par les analystes Morningstar
(Source : Morningstar au 30/11/2011)



Discipline d'achat et de vente

Discipline d'achat

- Avantages compétitifs durables
- Dynamiques internes / restructuration
- La société crée de la valeur (ou en créera)
- Potentiel d'appréciation du cours (= marge de sécurité)

Discipline de vente

- Un des piliers s'effondre
- Nous avons de meilleures idées d'investissements
- Situation défavorable
- Valorisation décorrélée des fondamentaux

Classements, Notations, et Prix

- Toute référence à un classement, une notation ou un prix ne garantit en aucun cas les performances futures. Les classements et notations sont susceptibles d'être modifiées à une fréquence variable.
- Morningstar Rating. © 2010 Morningstar, Inc. Tous droits réservés. Les informations contenues dans les présentes: (1) appartiennent à Morningstar et/ou ses fournisseurs d'informations; (2) ne peuvent être ni reproduites, ni redistribuées ; (3) sont présentées sans garantie d'exactitude, d'exhaustivité ou d'actualité. Ni Morningstar ni ses fournisseurs d'informations ne pourront être tenus pour responsables de tout dommage ou perte résultant de l'utilisation de ces données. Les « Morningstar Ratings » sont susceptibles d'être modifiées à une fréquence mensuelle.

Avertissement

- Allianz Foncier est un fonds commun de placement régie par les lois de la France et agréée par l'autorité de tutelle (l'AMF). Les risques du fonds sont définis de manière détaillée dans le prospectus.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- Les opinions développées dans ce document reflètent le jugement d'AllianzGI France au jour de sa rédaction et sont donc susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. AllianzGI France s'efforce d'utiliser des informations pertinentes, fiables et contrôlées. Toutefois, AllianzGI France ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient.
- Ce document est réalisé à titre d'information ne saurait constituer une offre commerciale ou de conseil d'ordre juridique ou fiscal. Le prospectus simplifié ou la notice d'information doit être remis aux porteurs préalablement à la souscription. Il est disponible gratuitement sur simple demande auprès d'Allianz Global Investors France ou sur son site www.allianzgi.fr ou auprès des entités qui commercialisent ce produit. Il ne peut être donné aucune assurance que ce fonds atteindra ses objectifs. Les gains échéants au client peuvent se voir augmentés ou réduits (notamment en fonction des fluctuations de taux de change). Document non contractuel.
- Document édité par Allianz Global Investors France – Société Anonyme au capital de 10 159 600 euros – RCS Paris 352 820 252 – Siège Social: 20 rue Le Peletier, 75444 Paris Cedex 09 – Société de Gestion de portefeuille agréée par la Commissions des Opérations de Bourse le 30 juin 1997 sous le numéro GP-97-063.
- Allianz Global Investors France est une société de gestion de portefeuille agréée par la Commission des Opérations de Bourse le 30 juin 1997 sous le numéro GP-97-063.
- Avant de souscrire à ce produit, le distributeur vous remet le prospectus simplifié, document réglementaire visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), que vous êtes invité à lire attentivement. Ce document est disponible auprès Allianz Global Investors France, sur le site internet www.allianzgi.fr et auprès des entités qui commercialisent ce produit.
- Allianz Global Investors France décline toute responsabilité dans l'utilisation qui pourrait être faite de ces informations et des conséquences qui pourrait en découler.
- Toute reproduction, copie, duplication, transfert, sous quelque forme que ce soit, concernant tout ou partie des informations, données financières et recommandations préconisées par Allianz Global Investors France sont strictement interdites.