

# Allianz Foncier

La Lettre Trimestrielle Actions

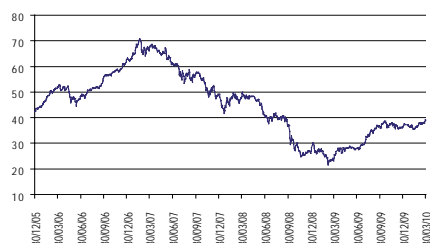


Cérants : Pierre Dinon - Victor Kittayaso

Notation Morningstar™ au 31/03/2010\*



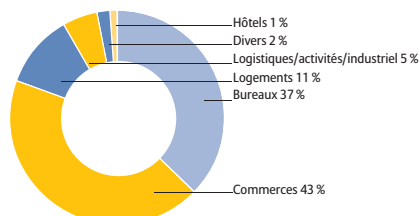
## Performance d'Allianz Foncier sur 5 ans (du 31/03/2005 au 31/03/2010)



Perf. 1 an - du 31/03/09 au 31/03/10 : +73,67 %  
 Perf. 3 ans - du 30/03/07 au 31/03/10 : -36,31 %  
 Perf. 5 ans - du 31/03/05 au 31/03/10 : +25,99 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
 Source : AllianzGI France

## Répartition sectorielle d'Allianz Foncier au 31/03/2010



Source : AllianzGI France

## Politique de gestion

Allianz Foncier est investie en actions foncières de la zone euro, majoritairement sur la France. Le portefeuille est composé en moyenne de 50 valeurs, essentiellement des sociétés foncières et immobilières.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'immobilier coté en zone euro progresse de 6 %, poursuivant la tendance favorable constatée au cours de l'année 2009.

Le principal soutien au marché a été la bonne qualité des résultats de l'exercice 2009 publiés au mois de février. Les sociétés foncières ont annoncé des cash flow solides, sous l'effet conjoint de la hausse des loyers et de la baisse du coût de leur dette. Concernant les évaluations, les actifs nets réévalués sont en retrait, mais nous pouvons constater une stabilisation des valeurs au 2<sup>ème</sup> semestre. D'une manière générale, les sociétés foncières ont montré une bonne résistance au ralentissement de la croissance économique, celle-ci se traduisant, par exemple, par des taux d'occupation de leur patrimoine élevés, autour de 95 %.

En février, Unibail-Rodamco a annoncé l'acquisition de Simon Ivanhoé, filiale européenne de Simon Property Group. Cette opération, d'un montant de 715 millions d'euros, permet à Unibail de se renforcer d'une part en France, avec quatre centres commerciaux, et en Pologne, avec deux centres, dont l'un, Arkadia à Varsovie est, avec 103 000 m<sup>2</sup> de surface, l'un des plus grands centres commerciaux en Europe.

De son côté, Foncière des Régions a annoncé son intention de régler son

dividende à la fois en espèces et en titres de sa filiale italienne Beni Stabili. Cette opération originale permettra à Foncière des Régions de réduire sa participation dans Beni Stabili de 68 à 52 % et ainsi, permettre à sa filiale italienne d'adopter le statut fiscal privilégié SIIQ.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, nous avons maintenu les surpondérations en sociétés foncières à dominante commerciale comme Unibail et Klepierre en France, Eurocomercial ou Corio aux Pays-Bas

Par ailleurs, nous nous sommes renforcés en actions Gécina et avons allégé notre position en Foncière des Régions.

## Focus Valeur



Source : AllianzGI France  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures\*\*.

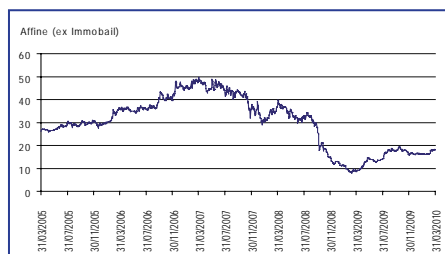
**Beni Stabili** est, avec une capitalisation boursière de 1,3 milliards d'euros, la plus importante foncière cotée italienne. La compagnie est dirigée depuis 2001 par Aldo Mazzocco. En 2007, Foncière des Régions est devenu le principal actionnaire et détient actuellement 68 % du capital de la société.

Son portefeuille d'actifs immobilier se concentre sur l'Italie du Nord (72 % du portefeuille) avec une forte prédominance sur les bureaux (88 % des actifs, le solde se compose de commerces).

Le portefeuille de « *long terme* » représente 71 % de l'ensemble. Avec un taux d'occupation de 98,6 % et une maturité moyenne des baux de 8,1 années, ce portefeuille génère une récurrence de revenu à un rendement de 6 %. 22 % du portefeuille est dit « *dynamique* ». Les actifs identifiés dans ce portefeuille sont

destinés principalement à la cession. Le rendement de ces actifs est de 3,7 %. Les développements représentent 7 % du portefeuille. Les rendements attendus sur ces projets sont de 8 %.

L'annonce par Foncière des Régions de la distribution de son dividende en espèces et en titres Beni Stabili ramènera probablement sa part à 52 % du capital. Ainsi Beni Stabili se rapproche de l'adoption du statut fiscal privilégié italien SIIQ (l'actionnaire majoritaire ne devant pas dépasser 51 % du capital).



Source : AllianzGI France  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures\*\*.

**Affine**, avec 150 millions de capitalisation boursière, est l'une des plus petites sociétés foncières cotées à la bourse de Paris. Son patrimoine est évalué à près de 1 100 millions d'euros et affiche fin 2009 un taux d'occupation de 92 %.

Les bureaux représentent 55 % du total, le solde se répartissant à hauteur de 20 % chacun entre des locaux d'activités et des surfaces commerciales. Une partie des actifs est logée dans deux filiales spécialisées, d'une part Banimmo, cotée sur le marché bruxellois, qui porte les 17 immeubles situés en Belgique pour une valeur de 240 millions d'euros, d'autre part Affiparis qui détient les bureaux parisiens du groupe, évalués à 219 millions d'euros.

Affine est restée longtemps dans l'ombre, du fait notamment de la faiblesse de sa capitalisation boursière.

Depuis mars 2010, et l'annonce de résultats appréciés par le marché, le titre Affine s'est apprécié de près de 13 %. Par ailleurs, le rendement du dividende autour de 7 %, et la décote, sur la base de l'actif net réévalué au 31 décembre 2009, de l'ordre de 40 % constituent des facteurs de soutien pour la société.

\*\* La valeur des actions peut aussi bien diminuer qu'augmenter.

\* Source - © 2009 Morningstar, Inc. Tous droits réservés. Les informations présentées :  
(1) appartiennent à Morningstar et/ou à 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 performances passées ne garantissent pas les résultats futurs.

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 Commission des Opérations de Bourse le 30 juin 1997 sous le numéro GP-97-063. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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 d'Allianz Global Investors France, sur [www.allianzgi.fr](http://www.allianzgi.fr) et auprès des entités qui commercialisent ce produit. Document non contractuel. Les opinions développées dans la présente publication reflètent le jugement actuel d'Allianz Global Investors France, celui-ci étant susceptible d'évoluer à tout moment. 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. La présente publication ne doit pas à être copiée, transmise ou distribuée à des tiers sans l'autorisation écrite préalable d'Allianz Global Investors France.