

# Allianz Foncier

Janvier 2010

**Allianz**   
Global Investors

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France
2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?
3. L'immobilier coté: notre scénario
4. Philosophie et processus d'investissement
5. Caractéristiques d'Allianz Foncier
6. Annexes

# Sommaire

---

## 1. Présentation d'Allianz Global Investors France

- Allianz Global Investors : Qui sommes-nous?
- Allianz Global Investors : Notre vision et ce que nous offrons
- Un actionnaire solide
- AllianzGI : Un des leaders mondial en asset management
- Allianz Global Investors France

## 2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?

## 3. L'immobilier coté: notre scénario

## 4. Philosophie et processus d'investissement

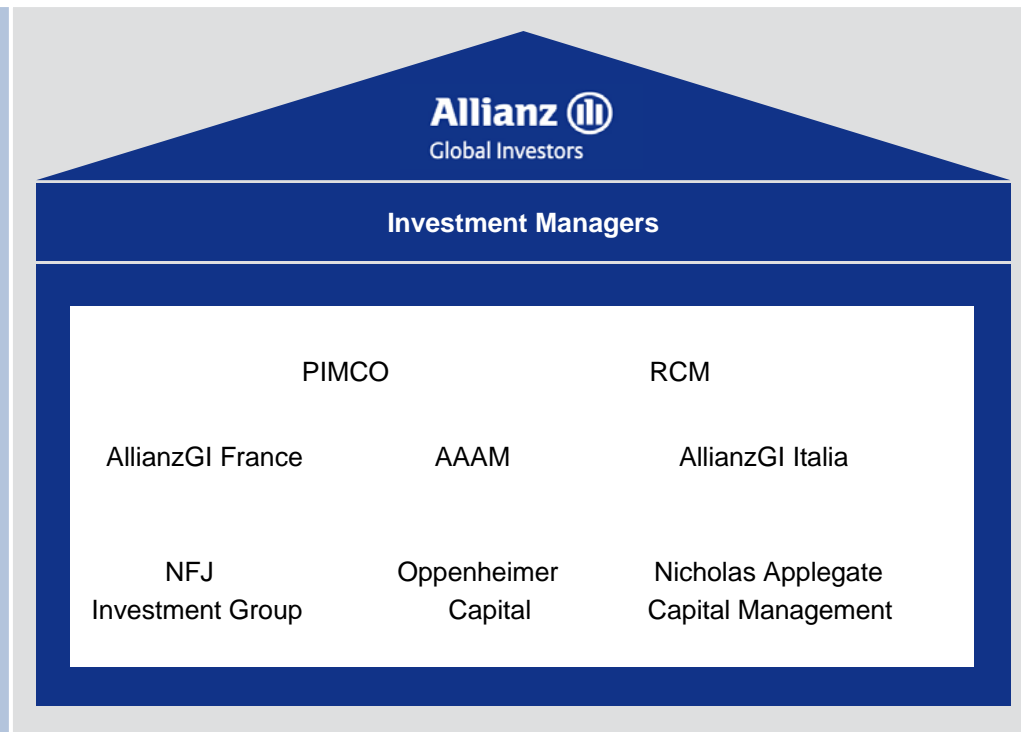
## 5. Caractéristiques d'Allianz Foncier

## 6. Annexes

## Allianz Global Investors : Qui sommes nous ?

Allianz Global Investors bénéficie d'un excellent positionnement permettant d'assurer la pérennité et la croissance des actifs de nos clients.

- Un des leaders mondiaux en gestion active avec 1126 Mds € d'encours sous gestion<sup>1</sup>
- Un « business model » pérenne, qui a fait ses preuves sur les 10 dernières années
- Une famille de sociétés de gestion disposant chacune de sa propre philosophie et culture
- Un actionnaire solide : Allianz SE, 2ème assureur mondial, noté AA par Standard & Poor's<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Source: Allianz Global Investors, au 30 septembre 2009

<sup>2</sup>Source: Standard & Poor's, au 1<sup>er</sup> septembre 2009

## Allianz Global Investors : Notre vision et ce que nous offrons

Chez Allianz Global Investors, nous déployons tous nos efforts pour atteindre les objectifs fixés par nos clients.

### Notre vision ...

Participer avec engagement à la réalisation des objectifs de nos clients

### ... et ce que nous offrons

- Des solutions innovantes et un service de tout premier ordre
- Une offre lisible et réactive donnant accès à une large gamme de produits, d'expertises et de style de gestion
- La combinaison d'expertises internationales et de savoir-faire locaux

## Un actionnaire solide

Allianz est dans cette industrie depuis plus d'un siècle

**Stabilité et  
fiabilité**

- 2ème assureur mondial<sup>1</sup>
- Noté AA par Standard & Poor's<sup>2</sup>
- Un capital solide et une position de solvabilité de 164%<sup>3</sup>
- Des portefeuilles d'investissement liquides et de haute qualité
- Des fondamentaux robustes : bénéfice d'exploitation de 1.9 Milliard € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009<sup>3</sup> (1<sup>er</sup> trimestre : 1.4 Milliard €, 2<sup>nd</sup> trimestre : 1.8 Milliard €)

<sup>1</sup>En terme de capitalisation boursière (Déc-2008)

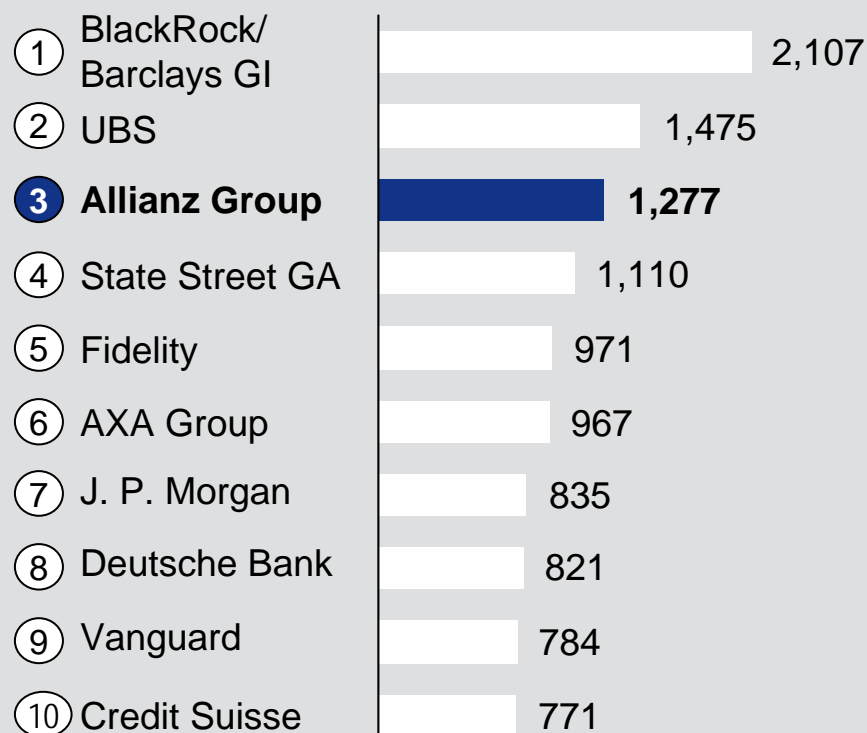
<sup>2</sup>Source: Standard & Poor's, au 1<sup>er</sup> septembre 2009

<sup>3</sup>Source: Allianz SE, au 30 septembre 2009

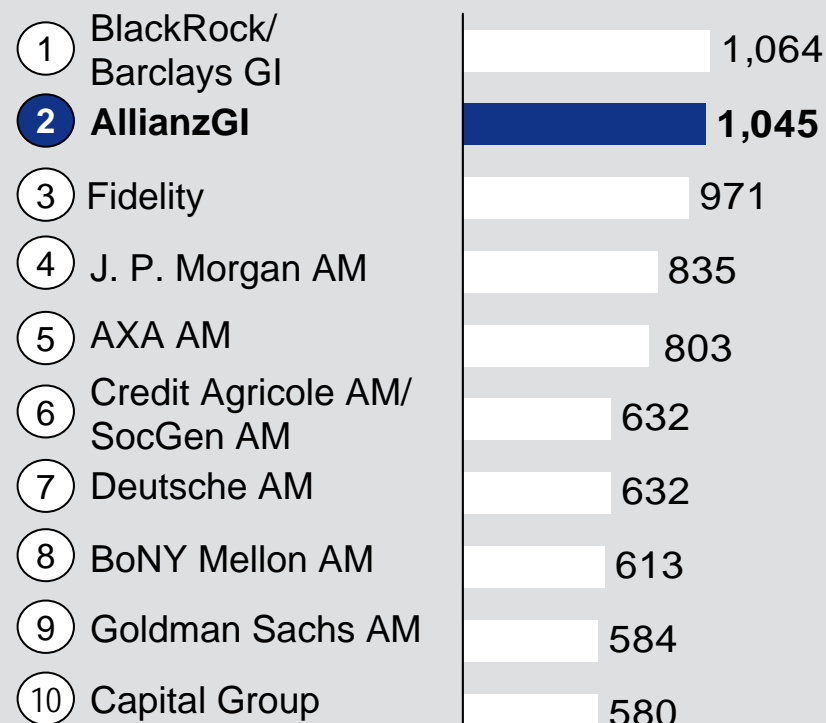
## AllianzGI : Un des leaders mondial en asset management

### Classement 1<sup>er</sup> semestre 2009 en Mds €

#### Les plus grandes institutions financières



#### Les plus grands Asset Managers en gestion active



Source: Asset figures ("AuM") for this ranking are derived from several sources incl. publicly available company reports/ information and own analysis. Allianz/AllianzGI and BlackRock: AuM related to the engagement as manager of the Federal Reserve's MBS purchase program have been excluded from analysis; BlackRock/ Barclays GI: pro-forma figures reported, transaction not yet closed; J.P. Morgan AM: AuM from Private Banking business have been included; Capital Group: only mutual fund AuM; Fidelity: AuM as of May 2009; exchange rates as per end-H1 2009 applied: CHF/EUR 1.5255, USD/EUR 1.40265

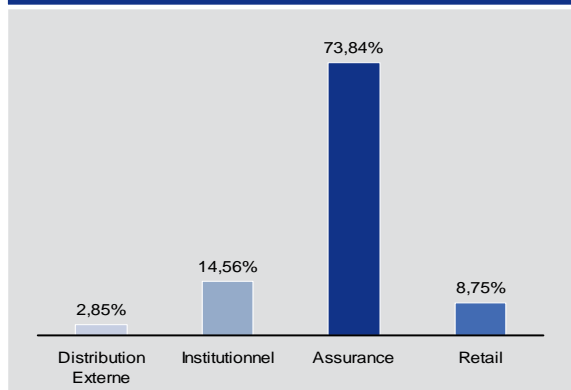
# Allianz Global Investors France

Un acteur majeur de la gestion d'actifs en France (Près de 74 Mds d'euros sous gestion à fin décembre 2009)

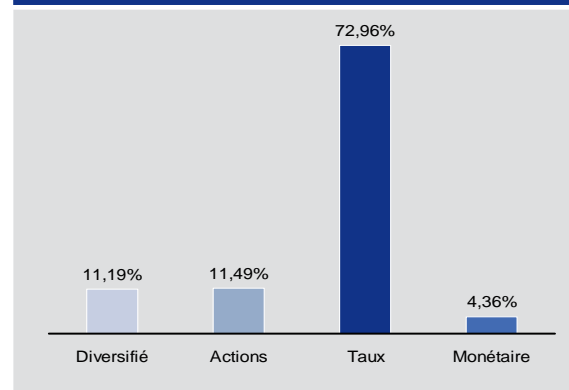
**Allianz  
Global Investors  
France**

- Un spécialiste de l'investissement zone euro couvrant les principales classes d'actifs avec un engagement fort et une grande expérience dans l'expertise ISR
- Un style d'investissement reposant sur une approche fondamentale résolument orientée vers le long terme
- Un fournisseur de solutions d'investissement dédiés et sur mesure, grâce à une offre exceptionnelle d'expertises et de produits, et à des compétences en allocation d'actifs globale

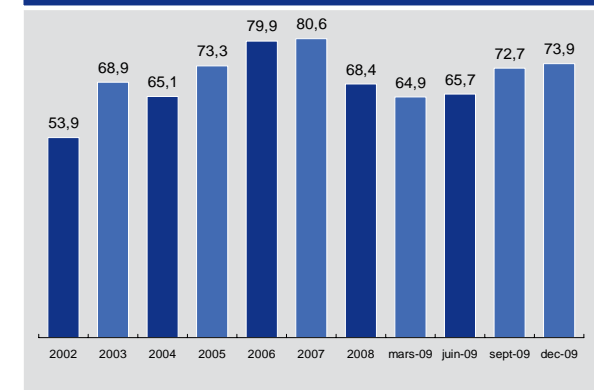
Répartition par type de clientèle



Répartition par classes d'actifs



Évolution des encours en Mds €



Incluant les actifs distribués et non gérés par AllianzGI France dont ceux de AAAM  
Toutes données au 31/12/2009

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France

2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?

- Les avantages de l'immobilier coté
- Une classe d'actif à part entière
- Un excellent outil de diversification

3. L'immobilier coté: notre scénario

4. Philosophie et processus d'investissement

5. Caractéristiques d'Allianz Foncier

6. Annexes

## Les avantages de l'immobilier coté

- Pourquoi compléter l'investissement direct par l'immobilier coté?
  - Un investissement plus liquide que l'immobilier en direct
  - Les entreprises sont cotées en bourse
  - Des facilités de rachat quotidien dans les fonds immobilier coté
  
- Une véritable diversification du portefeuille :
  - Une large gamme d'exposition dans l'immobilier en Europe permettant une diversification tant géographique que sectorielle

## Une classe d'actif à part entière

- L'immobilier coté est devenu une classe d'actif à part entière, et les investisseurs y investissent à long terme
  
- REIT Real Estate Investment Trust en Europe, une avancée majeure pour le marché de l'immobilier coté
  - Une foncière peut bénéficier d'une exonération d'impôt sur l'IS et sur les plus-values (selon les pays)
  - En contrepartie, une « exit tax » (de 16,5% des plus-values en France) et un minimum de ratio de distribution (85-90%) sont demandés
  - Les entreprises REIT doivent être cotées et se concentrer principalement sur l'immobilier
  
- Les changements dans le business model des foncières
  - Les foncières ont désormais une politique d'investissement dynamique (arbitrages)
  - L'endettement est un élément clef de la stratégie
    - Une forte création de valeur
  
- De plus en plus de statuts REIT créés en Europe: SIIC en France, SICAFI en Belgique, FBI aux Pays Bas, REIT au Royaume Uni, REIT en Allemagne, SIIQ en Italie

## Un excellent outil de diversification

- Une sensibilité réduite aux événements macro-économiques
  - les centres commerciaux peuvent être considérés comme les actifs les plus solides de l'immobilier (effet rareté et pérennité des rendements)
  - le secteur des bureaux: plus sensible que les centres commerciaux, mais la structure des baux protège la génération de cash flow
- Protection contre les dérives inflationnistes

	Obligations	Immobilier	Actions
Indexation sur l'inflation	Non	Oui	Oui
Revenus réguliers	Oui	Oui	Non

- Souvent présenté comme un produit de rendement réel, les fonds immobiliers offrent une performance dont les composantes sont constituées d'une part de dividendes élevés et d'autre part de la valorisation des actifs sous-jacents

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France

2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?

3. L'immobilier coté : notre scénario

- Performances absolues : une évolution contrastée en 2009
- Marchés locatifs Bureaux : un optimisme mesuré
- Marché de l'investissement : des signes encourageants...
- Paris : une année 2009 plus difficile mais des signes de confiance pour 2010
- Les centres commerciaux
- Face à cet environnement, les sociétés foncières délivrent des résultats solides au 1er semestre 2009
- Les sociétés foncières ont une bonne capacité à s'adapter
- Valorisation
- Synthèse : notre stratégie d'investissement
- Cas d'investissement : Foncière des Régions

4. Philosophie et processus d'investissement

5. Caractéristiques

6. Annexes

## Performances absolues : une évolution contrastée en 2009

### ▪ **Un 1<sup>er</sup> trimestre difficile dû :**

- A des sociétés solides, mais plus endettées que la moyenne (Foncière des Régions, Klépierre, British Land, Hammerson...)
- A un marché des transactions gelé (depuis la faillite de Lehman...)

### ▪ **Rebond au 2<sup>ème</sup> trimestre :**

- Redémarrage du marché de l'investissement
- Capacité des sociétés foncières à se désendetter : aucune ne s'est trouvée en rupture de covenant

### ▪ **Confirmation du rebond au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre :**

- Stabilisation des taux de capitalisation
- Retour des flux d'investissement (ex : fonds allemands)
- Confirmation de la reprise des transactions (déblocage progressif du crédit)
- Perspective de sortie de crise (2<sup>ème</sup> semestre 2010?)

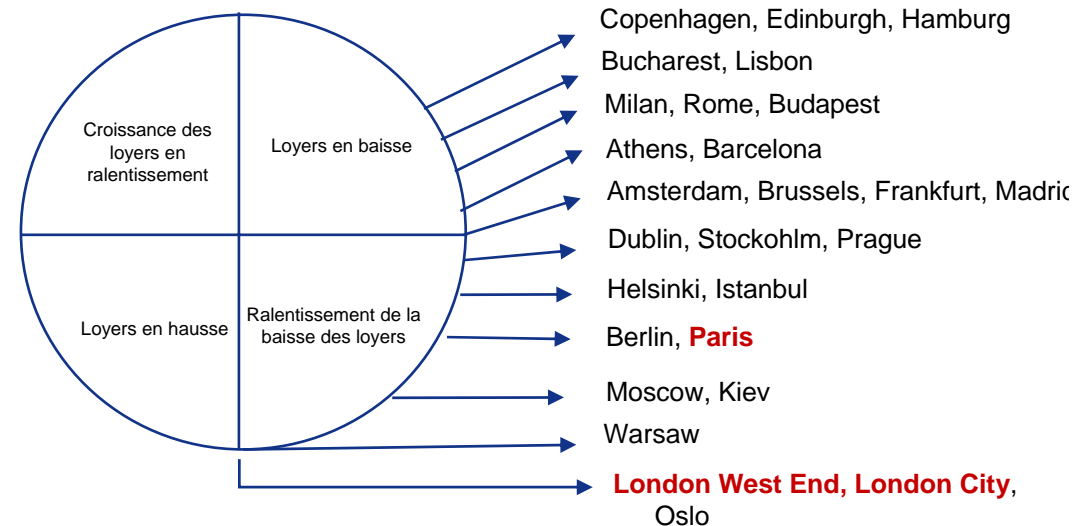
## Marchés locatifs Bureaux : un optimisme mesuré

### ▪ Taux de vacance en Europe

- Taux de vacance élevés : Dublin 22 %, Moscou 19 %, Budapest 17 %...
- Taux de vacance contenus : Paris 5.8 %, Londres 9.1 %, Munich 9.6 %...

### ▪ Baisse moyenne de 13 % des loyers en Europe (sur 1 an glissant)

### ▪ Certaines villes sont proches d'une reprise des loyers (ex: Londres...)



Evolution des loyers "Prime" 4ème trimestre 2009			
	Eur / sqm pa	%Q-o-Q	% Y-o-Y
<b>Europe</b>		<b>-0.8</b>	<b>-13.6</b>
London City	545	0	-23.1
London West End	909	0	-21.1
Paris	700	0	-15.7
Stockholm	361	-2.6	-9.8

Sources : Jones Lang Lasalle, CBRE

## Marché de l'investissement : des signes encourageants...

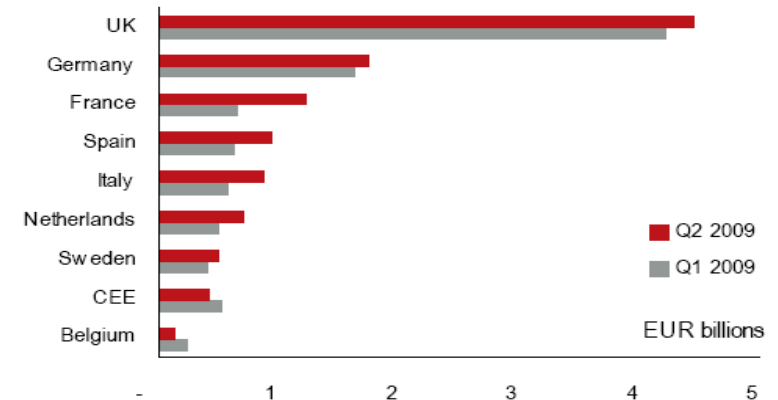
- **Reconstitution d'une prime de risque (dec.2009)**

Taux Paris QCA 5.5-6,5 % vs OAT 10 ans à 3,5 % = +200 à +300 bp  
(Pour mémoire : prime négative en 2007)

- **Vers une stabilisation des taux de capitalisation**

- **Redémarrage des transactions au 2ème trimestre 2009, après 2 trimestres gelés**

Total European Transaction Volumes by Market



Source: Jones Lang LaSalle

### Évolution du rendement des actifs « Prime » en points de base

	BP change Q-o-Q (Q1 2009-Q2 2009)		BP change Y-o-Y (Q2 2008-Q2 2009)	
Paris	-	↔	100	↑
London City	-25	↓	75	↑
London West End	-	↔	100	↑
Stockholm	-	↔	85	↑
Brussels	5	↑	50	↑
Munich	-	↔	50	↑

Source : Jones Lang LaSalle

## Paris : une année 2009 plus difficile mais des signes de confiance pour 2010

### Marché locatif bureaux :

- **Recul de la demande placée** : 24% sur 1 an à 1.8 Mn m<sup>2</sup>...  
**mais une demande sur le 4T2009 supérieure de 12.5% par rapport au 4T2008**
- **Taux de vacance Île de France en hausse à 6.8%...mais qui masque des disparités**
  - Paris 5.8 %
  - La Défense 4.5 %
  - 1ère couronne Nord 10.5 %
- **Baisse des valeurs locatives sur 1 an, mais...**
  - Loyer moyen IDF: - 6% à 303€/HT HC/m<sup>2</sup>/an...
  - mais quasi **stable sur le 4T2009**
  
  - Loyer « prime » Paris Centre Ouest: -7.3% à 664€/HT HC/m<sup>2</sup>/an...
  - mais une **hausse de 2.6% sur le 4T2009.**

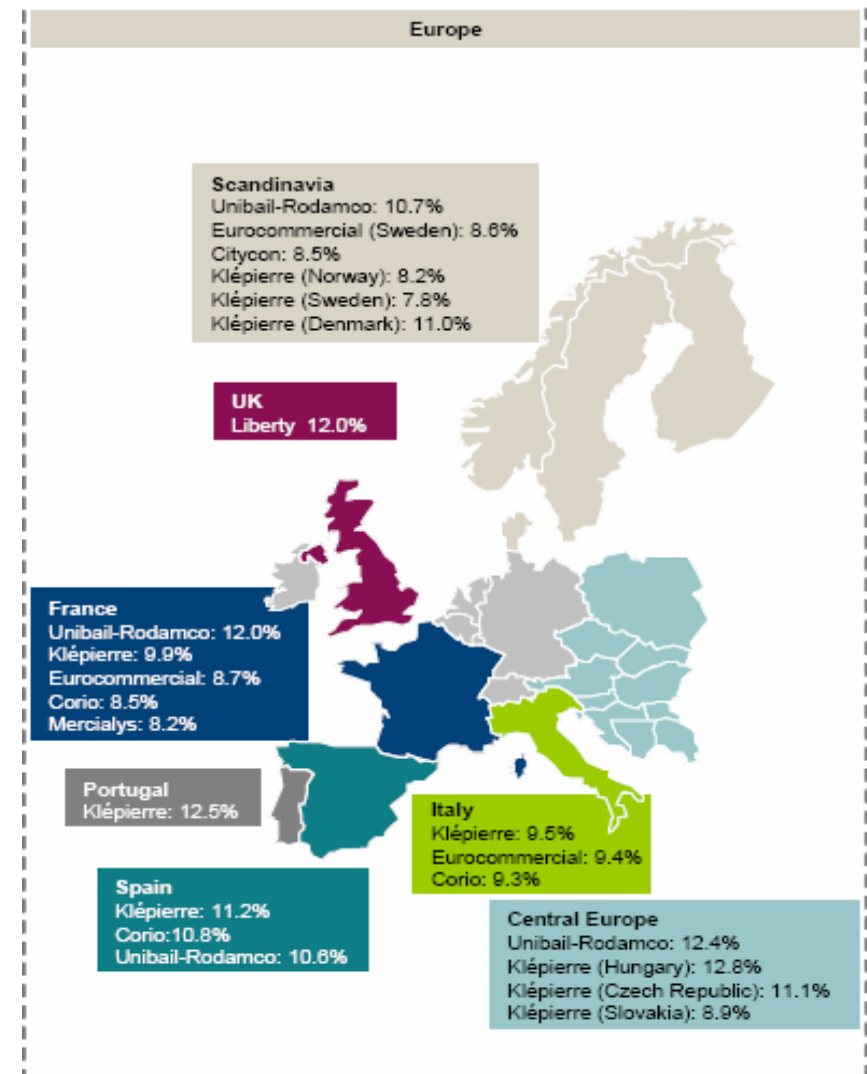
### Marchés de l'investissement :

- **7.6 Mds € de transactions en 2009** (-40% / 2008)
- **Mais les transactions ont progressivement redémarré**: +20% sur le 4T2009 / 4T2008
- **Un spread toujours positif** : Taux Paris QCA 5.5%-6.5% contre OAT 10 ans 3.5%
- **Une hiérarchisation qui s'accroît entre actifs « prime » et actifs secondaires**

## Les centres commerciaux

- La consommation tient plutôt bien ! (A l'exception de l'Espagne et de l'Europe de l'est)
- Les centres commerciaux résistent de toute façon mieux à une baisse de la consommation.
- Les taux d'effort ((loyer+charges)/Chiffres d'affaires du commerçant) sont à des niveaux raisonnables (10-12 %).
- Ils restent supportables, en moyenne jusqu'à 15 %.
- Les centres commerciaux tirent profit de la crise : renouvellement des enseignes, adaptation de l'offre commerciale...

**Figure 16: Occupancy cost ratios**



Source: Exane BNP Paribas

## Face à cet environnement, les sociétés foncières délivrent des résultats solides au 1<sup>er</sup> semestre 2009

### Hausse des cash flows / action

Plutôt sur le continent.....car les augmentations de capital au Royaume-Uni ont eu un impact dilutif

#### → Croissance des revenus locatifs à périmètre constant

- Continent : entre 3 et 7 %
- UK : entre 0 à 2 %

#### → Croissance des revenus locatifs totaux

- De 5 à 10 % de croissance des revenus locatifs via les effets périmètres (acquisitions, livraisons, cessions)

#### → Évolution favorable des charges financières

- La baisse du coût moyen de la dette : la bonne surprise du semestre !

#### → Des Actifs Nets Réévalués (ANR) en baisse, qui peuvent encore corriger... Mais des discours plus positifs

- **Sentiment que l'essentiel de la baisse de valeur est derrière nous**
- **Confiance sur les résultats annuels 2009, attention toutefois à un impact plus mesuré de l'indexation**

## Les sociétés foncières ont une bonne capacité à s'adapter

### ▪ De fortes capacités d'anticipation et de négociation

- Les sociétés foncières ont développé de longue date un partenariat avec leurs locataires.
- Les enjeux portent souvent sur la négociation d'un nouveau bail qui lisse l'impact de la baisse des loyers.
- Indexation : facteur de soutien des loyers au 1<sup>er</sup> semestre...mais impact moins positif attendu au 2<sup>ème</sup> semestre (ICC : Indice du coût de la construction, ILC : Indice des loyers commerciaux...)

### Des taux d'occupation élevés

Commerces : > 95 %

Bureaux : > 90 % - 95 %




## Valorisation

				Au 09/03/2009			Au 29/01/2010		
	Cours 09/03/2009	cours 29/01/2010	Performances depuis le 09/03/2009	Decote	PCF09	Rendement net 09	Decote / Surcote	PCF09	Rendement net 09
<b>Unibail</b>	86.88	157.20	81%	-34%	9.4	9.2%	<b>20%</b>	<b>15.9</b>	<b>5.1%</b>
<b>Klepierre</b>	10.02	26.97	169%	-62%	3.6	13.0%	<b>2%</b>	<b>11.6</b>	<b>4.6%</b>
<b>Foncière des régions</b>	36.00	71.90	100%	-54%	5.2	15.8%	<b>-9%</b>	<b>9.8</b>	<b>7.4%</b>
<b>Silic</b>	51.91	83.30	60%	-48%	7.9	8.7%	<b>-16%</b>	<b>12.1</b>	<b>5.5%</b>
<b>Gecina</b>	27.57	71.98	161%	-74%	6.0	18.1%	<b>-32%</b>	<b>12.2</b>	<b>6.7%</b>
<b>British land</b>	3.01	4.38	45%	-17%	7.1	7.2%	<b>21%</b>	<b>12.9</b>	<b>5.8%</b>
<b>Land Securities</b>	3.44	6.41	86%	-42%	4.9	9.8%	<b>8%</b>	<b>16.3</b>	<b>4.3%</b>
<b>Hammerson</b>	2.17	3.79	75%	-42%	8.0	6.5%	<b>2%</b>	<b>19.8</b>	<b>3.9%</b>
<b>Corio</b>	24.38	44.54	83%	-49%	7.7	11.0%	<b>-7%</b>	<b>15.4</b>	<b>6.0%</b>
<b>Eurocommercial</b>	18.00	28.33	57%	-37%	10.1	10.0%	<b>-1%</b>	<b>18.8</b>	<b>6.3%</b>
<b>Wereldhave</b>	45.39	65.21	44%	-42%	9.0	10.2%	<b>-16%</b>	<b>12.3</b>	<b>7.1%</b>
<b>Castellum</b>	43.40	67.25	55%	-39%	7.5	7.6%	<b>-5%</b>	<b>9.9</b>	<b>5.2%</b>
<b>Huvfustaden</b>	41.50	54.50	31%	-32%	14.1	4.8%	<b>-11%</b>	<b>17.7</b>	<b>3.7%</b>
<b>Citycon</b>	1.39	2.89	108%	-60%	7.1	10.1%	<b>-16%</b>	<b>11.6</b>	<b>4.8%</b>

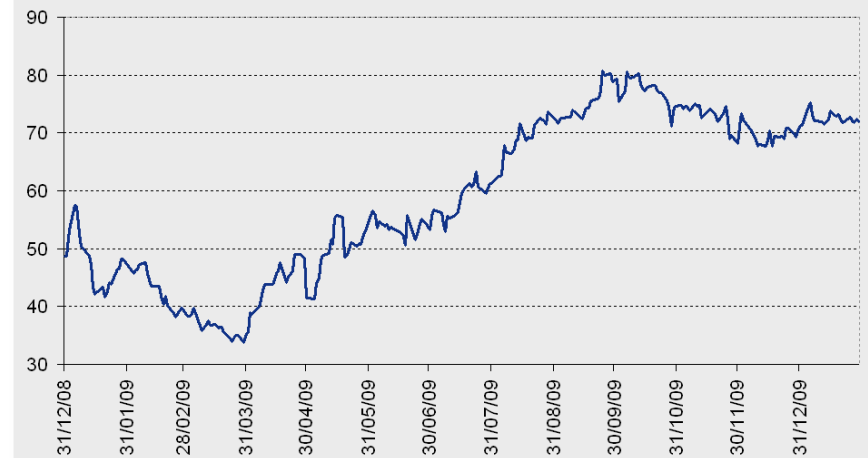
Sources : Sociétés, Factset, Thomson Datastream

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

## Cas d'investissement : Foncière des Régions

- Capitalisation boursière : 3,5 mds €
  - Perf YTD : +46 % (31/12/2009)
  - Rendement du dividende **7,7 %**
- 
- Patrimoine 9,6 mds € part du groupe : 70 % de bureaux France/Italie, 30 % résidentiel, logistique, murs d'exploitation.
  - Partenaires immobiliers de France Telecom, EDF, Telecom Italia...
  - Rendement des actifs de **7 %**
  - 98 % de taux d'occupation sur les bureaux
  - Baux longs : 6,3 années / Plancher d'indexation
  - LTV **58 %** Coût moyen de la dette 4,5 % (4,9 % fin 2008)

Foncière des Regions (Share price €)



Source : Factset

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

### FDR 2010 : les objectifs - les réalisations

- **Optimisation du patrimoine et des cash flows**
  - Négociation : allongement des baux France Telecom
  - Location des 2/3 de CB21 à Suez Environnement à un loyer de 520 €
- **Financements**
  - Cession d'actifs : **633 M€** > objectif annuel 2009 de 500 M€
  - Renégociations des covenants
  - Amélioration du profil d'amortissement de la dette



## Notre sentiment sur le marché de l'immobilier coté

- **Confiance renouvelée pour le moyen terme :**
  - Le pire semble être passé. Il y a de réelles raisons d'être plus positif.
  - Les foncières continuent de délivrer de bons résultats.
  - Les rendements restent sécurisés et élevés.
  - Intérêt des investisseurs institutionnels et des fonds d'investissement.
  - Opérations sélectives de M&A.
- **Mais :**
  - La volatilité.
  - Les résultats du 2<sup>ème</sup> semestre seront plus nuancés : indexation.
  - L'amplitude et la force de la reprise !
  - La réduction des décotes ou l'apparition de primes pour certaines foncières : British land, Unibail...
- **Le sentiment que le marché a pris un peu d'avance sur l'amélioration des fondamentaux.**

## Synthèse : notre stratégie d'investissement

- **Les foncières de centres commerciaux**
  - Actifs rares / Pricing power
  - Avec un taux d'effort raisonnable
  - Avec un fort potentiel de croissance des loyers
  - Avec une capacité à faire évoluer l'offre commerciale des centres
- **Les foncières de bureaux avec des baux longs sécurisés**
  - Un taux d'occupation élevé
  - Un vrai partenariat avec les locataires
  - Un rendement des actifs élevé
  - Un endettement sous contrôle
- **Les foncières ayant des capacités financières pour saisir des opportunités**
  - Des ratios d'endettement maîtrisés (Loan To Value)
  - Des besoins de refinancement faibles
  - Des compétences immobilières fortes pour réaliser des acquisitions créatrices de valeur

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France
2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?
3. L'immobilier coté: notre scénario
4. Philosophie et processus d'investissement
  - Équipe de gestion: Une équipe expérimentée et spécialisée
  - Les ressources d'AllianzGI France en gestion immobilier coté
  - Philosophie d'investissement
  - Processus d'investissement
5. Caractéristiques d'Allianz Foncier
6. Annexes

## Équipe de gestion: Une équipe expérimentée et spécialisée

- Une équipe intégrée de gérants-analystes

Immobilier coté P.Dinon		Années dans l'entreprise/ secteur
P.Dinon	37/22	
V. Kittayaso	5/8	

Action Euro ISR et Long Terme C.Clet – C.Garrigues co-responsables		
--	--	--

Gestion ISR	
C.Clet	13/13
C. Crozat	3/6
M. Moulin	2/5

Gestion Euro Long terme	
C.Garrigues	5/26
T. Le Clercq	4/8
T.Bourgeois	5/11
J.J. Cottenye	2/25

Petites - moyennes Capitalisations D. Cyrot		Années dans l'entreprise/ secteur
D.Cyrot	35/35	
A. Seydoux	7/8	

## Les ressources d'AllianzGI France en gestion immobilier coté



*L'équipe de gestion immobilier coté tire profit des relations étroites qu'elle entretient avec l'ensemble des ressources internes à Allianz et AllianzGI France*

## Philosophie d'investissement

### Philosophie

- Une gestion active basée sur la recherche économique fondamentale et l'analyse des titres de l'univers d'investissement pour trouver les valeurs qui présentent le meilleur potentiel de sur-performance

### Approche

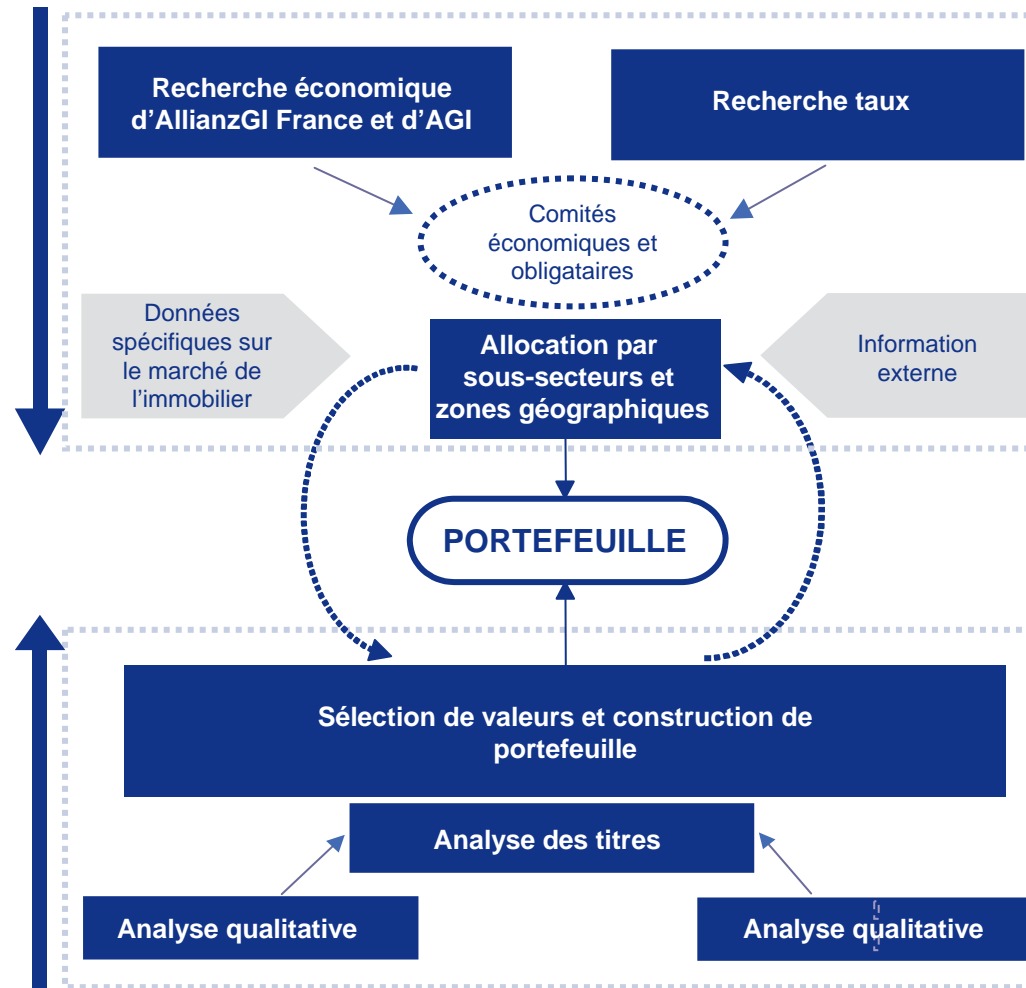
- Un portefeuille pur
- Fondé sur la connaissance approfondie de l'univers d'investissement européen et sur un stock-picking rigoureux
- Notre expérience sur ce domaine spécifique
- Les capacités de recherche interne

### Style

- Une approche mixte fondée à la fois sur une analyse « top down » (environnement économique) et bottom up (sélection des meilleures valeurs du secteur immobilier européen )
- un contrôle des risques présent à tous les niveaux du processus d'investissement

## Processus d'investissement

- Un processus d'investissement stable
- Approche top down et bottom up
- Un contrôle des risques à toutes les étapes du processus d'investissement



- Input top down des comités
- Recherche économique d'AllianzGI France
- Un comité d'investissement mensuel
- Construction de portefeuille optimisée par APT
- Une sélection de valeurs avec des paris forts

## Processus d'investissement

### Approche top down

#### Objectifs

- Une forte conviction à la fois sur l'allocation géographique et sectorielle
- Une vision claire des cycles immobiliers.

#### Inputs

- Scénario macro-économique d'AllianzGI France
- Prévisions de taux d'intérêt d'AllianzGI France
- Comité d'allocations d'actif hebdomadaire
- Analyses immobilières spécifiques ( démographie, politique fiscale, rendements sectoriels...)
- Réunions

## Processus d'investissement

### Approche bottom up

#### Analyse quantitative

- Nous utilisons différents ratios d'évaluation : P/CF, ANR (décote/prime), performance, capitalisation, rendement...
- Analyse de notre base de données interne (mise à jour deux fois par an)
- Évaluations en provenance d'analystes sell-side

#### Analyse qualitative

- Nous avons des relations étroites avec les managements des compagnies immobilières européennes. Nous concentrons nos réunions sur le business model à long terme et non sur une approche des résultats financiers à court terme.
- Rencontres avec les entreprises : résultats financiers (trimestriels, résultats semestriels ou annuels)
- Visites d'entreprises: visite des actifs et présentation des nouveaux projets
- Réunion sell side

## Processus d'investissement Construction de portefeuille

- Combinaison des approches Top down et Bottom up
- Gestion des contraintes : internes, réglementaires...
- **Contrôle des risques** avec Arbitrage Pricing Theory, APT (tracking error, ratio risque spécifique / risque systématique, contribution par pays, contribution par secteur)

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France
2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?
3. L'immobilier coté: notre scénario
4. Philosophie et processus d'investissement
5. Caractéristiques d'Allianz Foncier
  - Description du produit Allianz Foncier
  - Les points forts d'AllianzGI France dans l'immobilier
6. Annexes

## Description du produit Allianz Foncier

Notation Morningstar (overall) à fin décembre 2009 : ★★★★★

### ■ Allianz Foncier

- Un portefeuille concentré et pur : environ 60 valeurs
- Turnover de l'ordre de 30%
- Indice IEIF Eurozone depuis le 01/01/2006, IEIF France auparavant
- Un track record de 21 ans
- Lipper Awards France 2006 : Allianz Foncier a reçu le prix du meilleur OPCVM investi sur les actions de sociétés immobilières européennes sur 5 ans
- “Grand Prix des SICAV et FCP 2005” : Meilleur OPCVM Actions PEA sur 5 ans
- “Grand Prix des SICAV et FCP 2006” : Meilleur OPCVM Actions PEA sur 5 ans
- Laurier d'investir : “Laurier d'argent” sur 5 ans
- Classification Morningstar : Secteur Immobilier France



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'AllianzGI France, sur le site Internet [www.allianzgi.fr](http://www.allianzgi.fr) et auprès des entités qui commercialisent ce produit.

## Allianz Foncier

### Caractéristiques produits

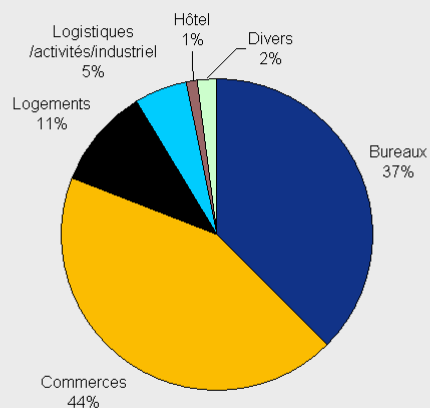
- **Date de lancement** : 15 juillet 1988
- **Forme juridique** : SICAV
- **Code ISIN** : part (CouD) FR0000945503
- **Classification AMF** : Actions de pays de la zone euro
- **Indice de référence** : IEIF Eurozone
- **Détention minimale conseillée** : 5 ans
- **Frais de gestion** :
  - Fixes maximum : 1,1960% TTC
  - Variables : néant
- **Commission de souscription** :
  - 2,50% max TTC
  - Montant minimum de 1<sup>ère</sup> souscription : 5000€
- **Commission de rachat maximale** :
  - Néant

- **Description** : La SICAV a pour objectif de permettre une dynamisation des investissements, effectués sur le marché des actions des pays de la zone euro, orientés principalement vers les sociétés foncières et immobilières, afin de rechercher une valorisation du capital à long terme. L'indice IEIF pourra constituer un élément d'appréciation.

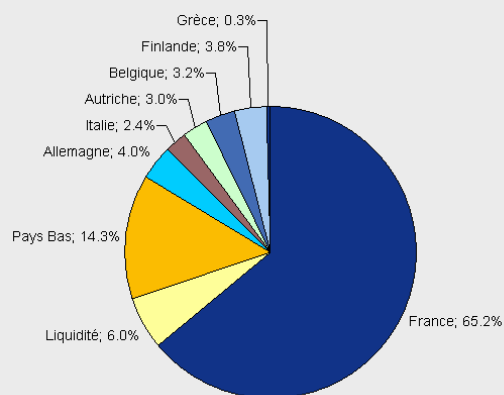
Avant de souscrire à ce produit, le distributeur vous remet le prospectus simplifié, document réglementaire visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), que vous êtes invité à lire attentivement. Ce document est disponible auprès d'AllianzGI France, sur le site Internet [www.allianzgi.fr](http://www.allianzgi.fr) et auprès des entités qui commercialisent ce produit.

## Allianz Foncier

### Répartition des actifs d'ALLIANZ FONCIER au 31.12.2009



### Répartition géographique d'ALLIANZ FONCIER au 31.12.2009



### Principales lignes

Valeurs	En % de l'actif
UNIBAIL-RODAMCO	9,74 %
KLEPIERRE	9,36 %
SILIC	7,94 %
FONCIERE DES REGIONS	7,27 %
CORIO NV	4,69 %
MERCIALYS	4,43 %
EUROCOMMERCIAL PROPE	4,23 %
WERELDHAVE NV	3,75 %
ICADE EMGP	3,73 %
GECINA NOM.	3,32 %
<b>Total</b>	<b>58,45 %</b>

## AllianzGI France sur le marché de l'immobilier coté

- AllianzGI France est l'expert au sein d'AGI (Allianz Global Investors) sur l'immobilier coté
- Un leader dans l'immobilier en France et en Europe
- Une équipe stable et expérimentée
  - Des relations étroites avec les managements des compagnies immobilières européennes
- L'une des meilleurs SICAV dans sa catégorie (classement décembre...)
- Un excellent positionnement performance ajustée aux risques
  - Un portefeuille pur
  - Une gestion active avec des fortes convictions
  - Une diversification géographique et sectorielle ( bureaux, centres commerciaux...)

# Sommaire

---

1. Présentation d'Allianz Global Investors France
2. Pourquoi l'immobilier coté au sein d'un portefeuille?
3. L'immobilier coté: notre scénario
4. Philosophie et processus d'investissement
5. Caractéristiques d'Allianz Foncier

## 6. Annexes

- Allianz et l'immobilier
- Les fonds immobilier d'AllianzGI France
- Outils utilisés par le front office
- La table de négociation
- Les différents niveaux de contrôle des risques
- Processus de contrôle des risques
- Curriculum vitae des gérants

## Allianz et l'immobilier

- Allianz a des entités spécialisées pour chaque secteur du marché de l'immobilier
  - L'équipe d'AllianzGI France dédiée à l'immobilier coté se concentre à 100% aux actions foncières européennes. Les actifs gérés au travers des fonds dépassent 364 millions €
  - Les objectifs d'Allianz Real Estate sont de gérer et d'augmenter la valeur du portefeuille immobilier du groupe Allianz. Le portefeuille contient 375 immeubles pour une valeur de marché estimée à plus 5 milliards €
  - Immovalor Gestion est l'entité Allianz qui gère les SCPI ( Société Civile de Placements Immobiliers) et les OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Les SCPI d'Immovalor représentent au total 700 millions € d'actifs sous gestion.

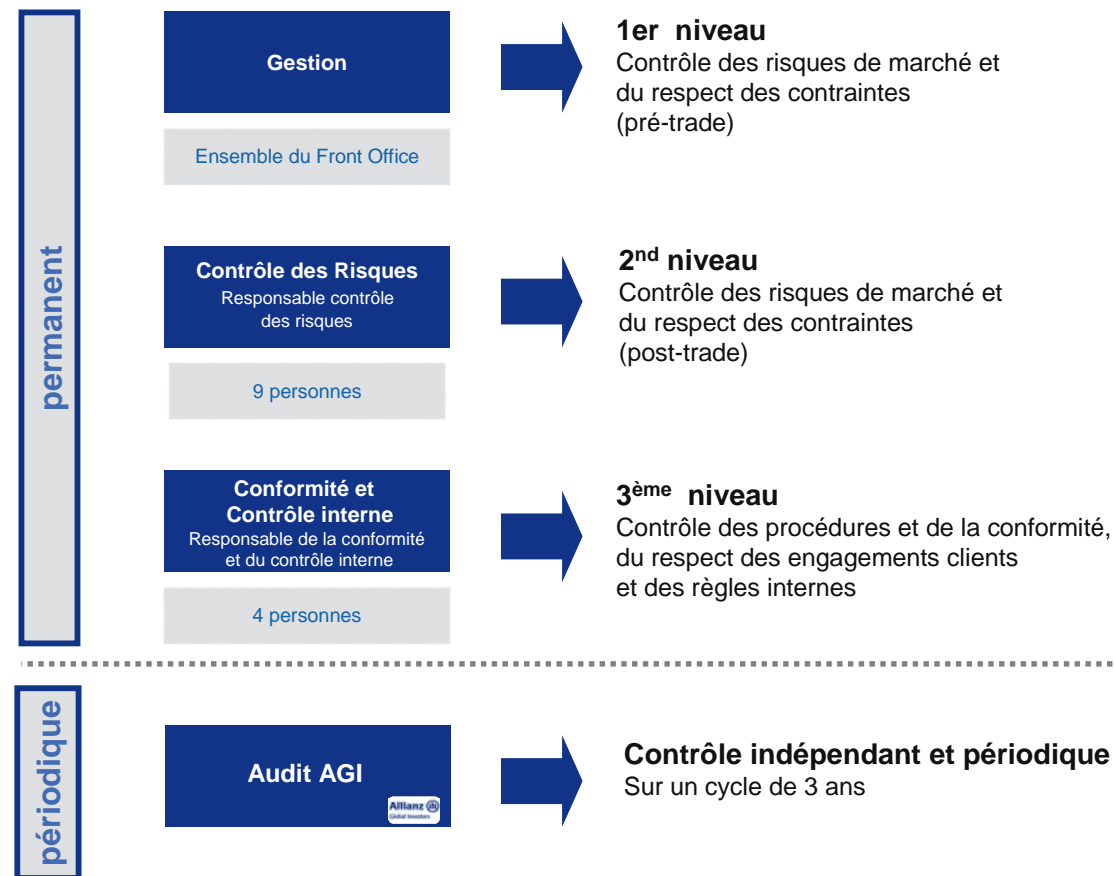
## Outils utilisés par le front office

- **Decalog:** Système de tenue de position et de passage d'ordres (front => back office)
- **APT:** analyse du risque et optimisation
- **Bases de données financières:** Factset, Bloomberg...

## La table de négociation

- Nous employons des stratégies de trading efficaces pour limiter les coûts de transaction à tous les niveaux
  - L'un des objectifs de la table de négociation est de minimiser les coûts de transaction
  - 6 spécialistes basés à Paris
  - Logiciel d'analyse de "best execution": [TCA d' ITG](#)
  - Exécution de paniers lors de rebalancement

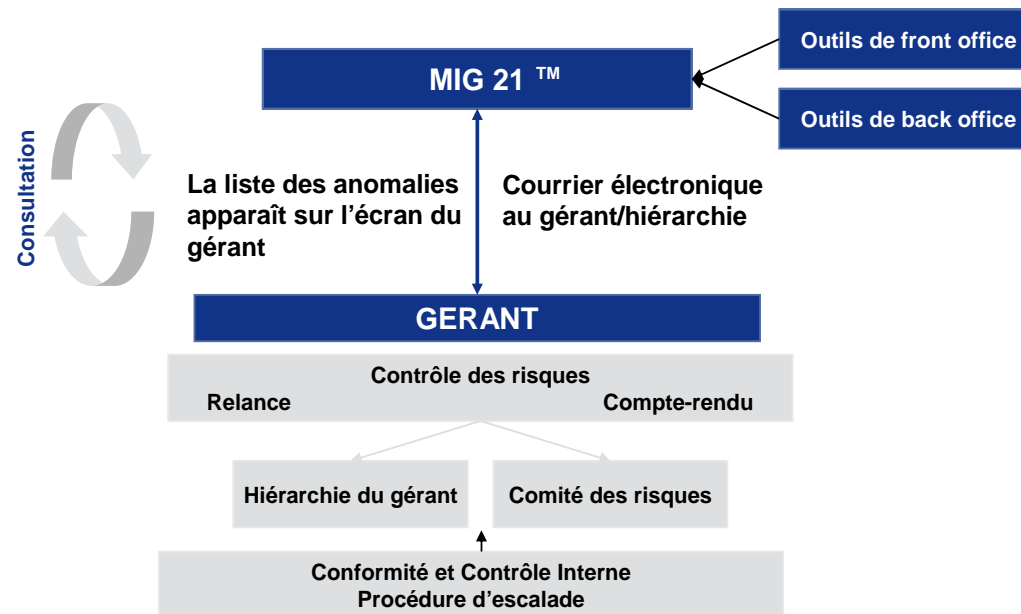
## Les différents niveaux de contrôle des risques



*S'assurer en permanence que le client et la société de gestion ne sont pas exposés à un risque supérieur à celui qu'ils souhaitent assumer*

## Processus de contrôle des risques

- Les règles d'investissement pré-trade sont intégrées dans le serveur de contraintes DECALOG
- MIG 21™ serveur post-trade permet de contrôler quotidiennement tous les portefeuilles d'AllianzGI France



*MIG 21™ est un gage de sécurité pour nos clients quant au respect des contraintes de leur portefeuille; cet outil nous permet de contrôler quotidiennement tous les portefeuilles AllianzGI France*

## Curriculum vitae du gérant principal



<b>Nom</b>			Pierre DINON
<b>Fonction</b>			Direction de la gestion immobilière
<b>Entité</b>			AllianzGI France
<b>Date d'entrée dans la compagnie</b>			1987
<b>Expérience en années</b>			37
<b>Nombre d'années dans la compagnie</b>			22
<b>Expériences professionnelles</b>			
AllianzGI France	Direction de la gestion immobilière et de la gouvernance d'entreprise d'AllianzGI France		22 ans
Allianz	Direction du secteur d'analyse (dont l'immobilier)		3 ans
Allianz	Direction des opérations et du back office d'AllianzGI France		12 ans
<b>Formation</b>			
<i>Pierre DINON est diplômé du centre de formation d'analyse financière en 1987 et est membre de la SFAF</i>			

## Curriculum vitae du gérant back-up



<b>Nom</b>			Victor KITTAYASO
<b>Fonction</b>			Gérant immobilier
<b>Entité</b>			AllianzGI France
<b>Date d'entrée dans la compagnie</b>			2004
<b>Expérience en années</b>			8
<b>Nombre d'années dans la compagnie</b>			5
<b>Expériences professionnelles</b>			
AllianzGI France	Gestion immobilière		5 ans
Fortis Investment	Analyste crédit		1 an
Euronext	Back Office trésorerie		1 an
Cetelem	Treasury department daily cash management		1 an
<b>Formation</b>			
<i>Victor Kittayaso est diplômé de Dauphine en banque et finance</i>			

- Ce document a été préparé par Allianz Global Investors France : Société Anonyme au capital de 10 159 600 euros – 352 820 252 RCS Paris dont le siège social se situe au 20, rue Le Peletier – 75444 Paris Cedex 09.
- 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](http://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.
- Les opinions développées dans ce document reflètent le jugement d’Allianz Global Investors 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
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
- Ce documents réalisé à titre d’information ne saurait constituer ni une offre d’achat, de vente, ou de souscription d’instruments financiers.
- 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.

