

Novembre 2011

Pourquoi investir dans Allianz Foncier ?

L'immobilier coté : un actif réel et de rente

L'immobilier coté constitue un des rares secteurs dont le sous-jacent est un **actif réel**. Les sociétés foncières ont en effet pour objet de constituer, gérer et exploiter un portefeuille immobilier. Dans le cadre de la gestion d'Allianz Foncier, il s'agit de sociétés cotées dans le secteur des bureaux, des centres commerciaux et de la logistique.

L'immobilier coté est également un **actif de rente** puisque les sociétés immobilières perçoivent des loyers, ce qui en fait des valeurs de rendement.

Ce statut propre aux valeurs immobilières cotées a été renforcé avec l'entrée en vigueur en France, en 2003, du statut de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) qui accorde aux sociétés foncières la transparence fiscale en échange de la distribution de 85 % des **revenus locatifs** et de 50 % des **plus-values de cession**.

Un excellent outil de diversification

L'immobilier coté constitue un excellent outil de diversification de vos investissements actions dans la mesure où il a retrouvé, dans la configuration actuelle de marché, le **caractère défensif** qui le différencie des autres marchés actions.

Il s'agit d'une classe d'actifs **moins sensible aux événements macro-économiques** avec une surperformance du secteur comparé aux actions traditionnelles et un écart de rendement significatif par rapport au taux sans risque.

Le secteur des centres commerciaux peut être considéré comme anticyclique (effet rareté et pérennité des rendements). Le secteur des bureaux est certes plus sensible mais la structure des baux (durée moyenne supérieure à 5 ans) protège la génération de cash-flows.

Une protection contre l'inflation et des rendements récurrents

Les valeurs immobilières sont des valeurs de rendement qui offrent une protection contre l'inflation. Les **revenus** (loyers) sont non seulement **indexés sur l'inflation** mais peuvent également être, dans le secteur des centres commerciaux, indexés sur le chiffre d'affaires des commerçants.

L'investisseur en immobilier coté bénéficie par ailleurs de **rendements récurrents** liés à l'obligation de distribution des sociétés foncières.

De solides fondamentaux

Outre l'effet rareté et le regain d'intérêt des investisseurs institutionnels pour la classe d'actifs qui nous semblent favorables à la valorisation des actifs, l'immobilier coté offre des **perspectives de rendements solides et stables** grâce à la bonne santé du secteur. Le marché physique est bien orienté tant au point de vue de l'offre que de la demande.

Sur le marché locatif des **bureaux**, l'offre actuelle est faible et les taux d'occupation élevés en Europe de l'Ouest. Nous estimons donc que l'effet rareté devrait se poursuivre ces prochaines années et soutenir les prix et les loyers.

Les **centres commerciaux** sont également des actifs rares et très recherchés. La demande et les revenus locatifs nous paraissent solides compte-tenu de la volonté d'expansion des grandes enseignes internationales, du niveau tout à fait raisonnable des taux d'effort des commerçants (à savoir le poids du loyer et des charges comparé au chiffre d'affaires) et de la forte diversification des locataires.

Pourquoi Allianz Foncier ?

Adossées à des actifs réels, les sociétés foncières cotées se distinguent tout particulièrement par leur caractère défensif. La Sicav Allianz Foncier est investie sur un secteur offrant des fondamentaux solides et un potentiel de rendement élevé.

Allianz Foncier	
Indice de référence	IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)
Durée de placement recommandée	Supérieure à 5 ans
Zone géographique	Pays de la zone euro
Nombre moyen de lignes	30 à 40
Société de gestion	Allianz Global Investors France SA

1 Un portefeuille « pur »

Allianz Foncier est un OPCVM immobilier « pur », exclusivement investi en actions de sociétés immobilières, construit de manière équilibrée afin d'exploiter tous les sous-segments du secteur immobilier (bureaux, centres commerciaux, logistique, etc.) et les opportunités de performances sur les différents pays de la zone euro.

2 Une gestion active et de conviction

La philosophie d'investissement d'Allianz Foncier repose sur une gestion active du portefeuille. Notre approche est mixte : à la fois fondée sur une analyse de l'environnement économique et une sélection des meilleures valeurs du secteur immobilier de la zone euro.

Le processus d'investissement consiste à analyser, dans un premier temps, les grandes orientations macro-économiques et les marchés immobiliers. Cette première étape permet au gérant de se forger une forte conviction en termes d'allocations géographique et sectorielle.

La sélection de valeurs repose ensuite sur une analyse approfondie des sociétés qui comprend l'analyse fondamentale et financière.

Le gérant identifie enfin les sociétés sous-évaluées en termes de croissance des résultats afin de sélectionner les valeurs qui offrent les meilleures perspectives.

3 Un solide historique de performances de plus de 20 ans

Pierre Dinon est responsable de la gestion du fonds depuis sa création en 1988. Il a bâti un des plus longs historiques de performances de la catégorie Morningstar « Immobilier – Indirect Europe ». Fort de plus de 30 ans d'expérience dans l'industrie de la gestion, Pierre Dinon, dispose d'une excellente maîtrise du marché de l'immobilier coté de la zone euro et en a fait une des expertises incontournables de notre société de gestion.

4 Une gestion récompensée à de nombreuses reprises

En investissant sur Allianz Foncier, vous accédez à une expertise reconnue et récompensée à de nombreuses reprises et notamment aux Lipper Fund Awards 2010 et 2011 où l'OPCVM a reçu le prix du meilleur fonds de la catégorie « Actions secteur immobilier Europe » pour la qualité de ses performances sur 10 ans¹.

Risques principaux de la Sicav

L'OPCVM n'offrant pas de garantie, il suit des fluctuations de marché pouvant l'amener à ne pas restituer le capital investi. La Sicav sera principalement exposée aux risques suivants : risque lié au marché actions – Risque lié aux choix des actions individuelles – Risque sectoriel/géographique – Risque de change – Risque de liquidité – Risques particuliers – Impacts des produits dérivés – Risque relatif.

Pour en savoir plus, consulter le prospectus complet de la Sicav. [Mise à jour le 10/11/2011](#)

¹ Performances arrêtées respectivement au 31 décembre 2009 et 2010. Pour établir son palmarès, Lipper prend en compte tous les fonds autorisés à la commercialisation en France, qu'ils soient domiciliés en France ou à l'étranger. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Allianz Foncier est une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) régie par les lois françaises et agréée par l'Autorité de tutelle (AMF) en tant qu'OPCVM respectant les règles de la directive européenne 85/611/CE. Les risques de l'OPCVM sont définis de manière détaillée dans le prospectus. 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 et auprès des entités qui commercialisent ce produit. Il ne peut être donné aucune assurance que ce produit atteindra ses objectifs. La valeur des actions peut aussi bien diminuer qu'augmenter. Avant toute décision d'investissement, l'investisseur devrait consulter son conseiller financier pour évaluer et s'assurer de l'adéquation de l'investissement en fonction de sa situation, de son profil de risque et de ses objectifs. 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. Par conséquent, les informations contenues dans ce document ne sont pas constitutives d'une offre commerciale ou de conseil d'ordre juridique ou fiscal. 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. Document non contractuel.